



Betreff:

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 "Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59", Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum Durchführungsvertrag

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	17.08.2018
	Eingang 922:	17.08.2018

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
05.09.2018		X
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 "Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59" sowie der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 2, 3 und 4).
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach § 12 Abs. 1 BauGB zugestimmt, soweit aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert (siehe Anlage 5).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

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	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
0	0	2	0	0	40	geringe

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, einen Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 "Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59" herbeizuführen.

Die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergibt sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Kurzeinführung	(2 Seiten)
Anlage 2	Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 3	Begründung	(117 Seiten)
Anlage 4	Vorhaben- und Erschließungsplan	(1 Plan)
Anlage 5	Durchführungsvertrag	(63 Seiten)

Kurzeinführung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“

Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum Durchführungsvertrag

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.01.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ gefasst (DS 13/SVV/0760).

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die behutsame Entwicklung der Fläche zu einem Standort für Wohnnutzung. Grundlage ist ein von der Vorhabenträgerin entwickeltes und mit der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmtes städtebauliches Konzept. Das Konzept berücksichtigt in besonderem Maße die Lage des Plangebietes im sensiblen Umfeld des Parks Sanssouci und die Lage an der Bahntrasse Berlin-Magdeburg.

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Zusammenfassung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte in der Zeit vom 06.03.2017 bis zum 31.03.2017.

Es gingen keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit ein.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 27.02.2017 wurden 49 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgefordert.

Es sind insgesamt 35 Stellungnahmen eingegangen; in 23 der Stellungnahmen wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert und auch keine weiteren Hinweise gegeben. Die Äußerungen der übrigen Behörden bezogen sich im Wesentlichen auf die zu berücksichtigenden Auswirkungen aufgrund der Nähe zu den Bahnanlagen (Hinweise zur Planung und der Errichtung der Lärmschutzwand, den Schall- und Erschütterungsschutz der geplanten Bebauung).

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Stellungnahmen wurden geprüft und wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt: Angepasst wurden die textlichen Festsetzungen für den Immissionsschutz. Die Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 wurde fortgeschrieben und die vorgetragenen Hinweise der Behörden - soweit erforderlich - aufgenommen.

Darüber hinaus wurden im Ergebnis der verwaltungsinternen Abstimmung die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen überarbeitet.

Zustimmung zum Durchführungsvertrag

Mit der Zustimmung zum vorliegenden Durchführungsvertrag soll im Falle einer Planreife nach § 33 BauGB die zügige Realisierung des Bauvorhabens ermöglicht werden. Zentrale Regelungsgegenstände dieses Vertrags sind die Vorhabenplanung und dessen fristgemäße Umsetzung mit der Verpflichtung zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Die Verpflichtung zur Errichtung der Lärmschutzwand vor Inbenutzungnahme der Wohngebäude ist gleichermaßen Regelungsgegenstand wie die Durchführung interner und externer Ausgleichsmaßnahmen. Für die maßgeblichen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin enthält der Durchführungsvertrag Fristen zur Realisierung.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ gefasst, der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan bestätigt und dem Durchführungsvertrag zugestimmt werden, sofern aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert.

Teil B - Textliche Festsetzungen
 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 30.08.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2006 vom 21.09.2006) außer Kraft.

Art der baulichen Nutzung
 TF 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (Wohngebietsteilflächen WA 1.1, 1.2, 1.3) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

TF 1.2 Innerhalb der Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und WA 1.2 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

TF 1.3 Innerhalb der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 sind nur die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude zulässig.

TF 1.4 Die geplante Bebauung auf der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 ist erst nach der Errichtung einer den Bahnlärm auf Gleisniveau abschirmenden Lärmschutzwand auf dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bahndamm durch den Vorhabenträger zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
 TF 2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche
 TF 3.1 Eine Erneuerung vorhandener über die Baulinie hinausragender Balkone und Vorbauten ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.

TF 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Kellerschächte ist in den Baufeldern 9, 10 und 11 bis zu einer Tiefe von 0,8m zulässig.

Stellplätze und deren Zufahrten
 TF 4.1 Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

TF 4.2 Stellplätze dürfen nur offen errichtet werden. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Nebenanlagen
 TF 5 In den Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und 1.2 werden zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und den Linien zwischen den Punkten A, B und C, D Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Erneuerung vorhandener Zuwegungen zu Bestandsgebäuden ist zulässig.

Immissionsschutz
 TF 6.1 Für die Süd-, West- und Ostfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 wird ein resultierendes Schalldämmmaß $R_{w,red}$ DIN 4109, 1989-11 von 35dB ebenso wie für die Süd- und Westfassade der Gebäude im Baufeld 7 festgesetzt. An West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie in Höhe der Obergeschosse der Westfassade des Baufeldes 7 liegende Ruheräume sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade angeordnet werden können.

TF 6.2 Für die Südfassade und das Erdgeschoss der Westfassade des Baufeldes 8 wird ein resultierendes Schalldämmmaß $R_{w,red}$ DIN 4109, 1989-11 von 35dB festgesetzt, für das OG der Westfassade ein resultierendes Schalldämmmaß $R_{w,red}$ DIN 4109, 1989-11 von 40dB. Ruheräume an der Westfassade sind zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf dem dem Schienenverkehr abgewandten Fassaden angeordnet werden können.

TF 6.3 Für die Ostfassaden und das Obergeschoss der Nordfassaden im Baufeld 11 wird ein resultierendes Schalldämmmaß $R_{w,red}$ DIN 4109, 1989-11 von 35dB festgesetzt. Für die West- und Südfassade wird im EG und im 1. OG ein resultierendes Schalldämmmaß von 40dB und im 2. OG von 45dB festgesetzt. Ruheräume an der Süd- und Westfassade des Gebäudes im Baufeld 11 sind zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade angeordnet werden können.

TF 6.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109, 1989-11 nach Maßgabe der TF 6.1 bis 6.3 nachzuweisen. Alternativ zur DIN 4109, 1989-11 kann der bauliche Schallschutz auch gemäß VDI 2719 nachgewiesen werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 TF 7.1 Stellplätze und Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

TF 7.2 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichwertiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 16/18cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

TF 7.3 Je 150m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/18cm StU zu pflanzen. Ersatzbaumpflanzungen und bestehende Bäume werden auf die Gesamtanzahl angerechnet. Es sind Arten der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.

TF 7.4 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1m² und einer Mindestpflanzgröße von 60cm zu bepflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.

TF 7.5 Stellplätze, Müll-, Abstell- und Technikräume müssen mit Hecken eingegrünt werden. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.

TF 7.6 Frei stehende Müll-, Abstell- und Technikräume müssen mit folgenden Pflanzen begrünt werden: Pfeifensame (Aristolochia macropphylla) und Mondsame (Menispermum canadense).

Versickerung von Niederschlagswasser
 TF 8 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Maßnahmen zum Artenschutz
 TF 9.1 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Hausrotschwänze fachgerecht im Fassadenbereich von Gebäuden oder an zu erhaltenden Bäumen anzubringen. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

TF 9.2 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten sind in der Teilfläche WA 1.1 zwei Nistkästen und in der Teilfläche WA 1.2 ein Nistkasten für Hausperlinge fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.

TF 9.3 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Kohlmeisen fachgerecht an zu erhaltenden Bäumen anzubringen.

TF 9.4 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1 und WA 1.2 jeweils mindestens ein Mauersieglerkasten mit mindestens 6 Brutmöglichkeiten ab einer Höhe von 5m über dem Erdboden fachgerecht im Fassadenbereich bestehender Gebäude anzubringen.

TF 9.5 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Stare fachgerecht an zu erhaltenden Bäumen anzubringen.

TF 9.6 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten sind in den Teilfläche WA 1.1 zwei Nistkästen und in der Teilfläche WA 1.2 mindestens ein Nistkasten für Fledermäuse fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.

TF 9.7 Für die Festsetzungen 9.1 bis 9.6 gilt: Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen jeweils vor Baubeginn (z.B. Baufeldfreimachung) durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Gestalterische Festsetzungen
 TF 10.1 In den Teilflächen WA 1.1 und 1.2 ist die Errichtung von Balkonen, Fahrstühlen und Treppen nur an den straßenabgewandten Fassaden und Gebäudeteilen zulässig.

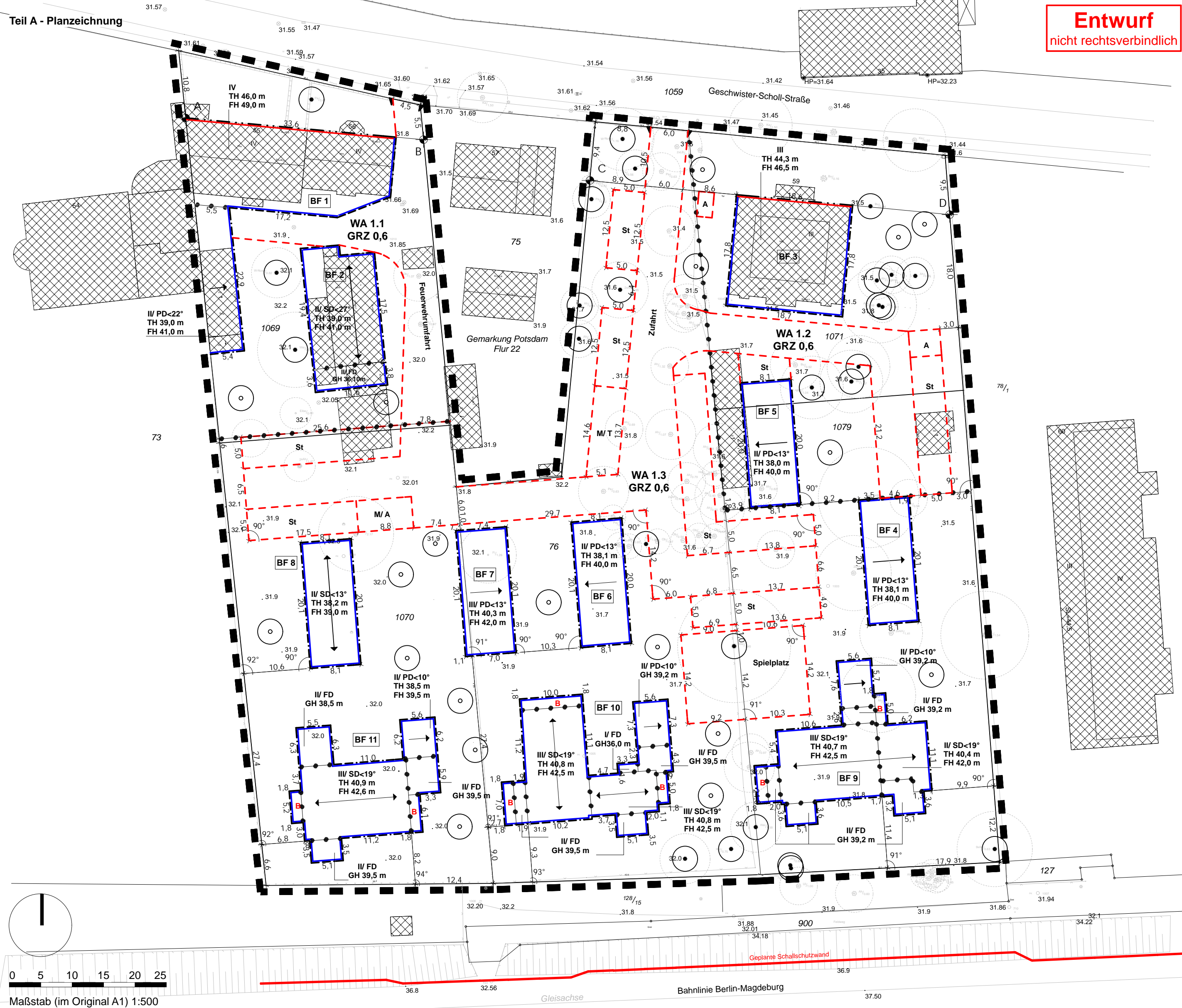
TF 10.2 Fassaden von Gebäuden mit Hauptnutzung müssen als Glatt- oder Schlämputzflächen oder Ziegelsteinmauerwerk in Grautönen mit einem Hellbezugswert unter 40 hergestellt werden. Generell sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden.

TF 10.3 Die Dachdeckung muss als grau beschieferte Bahndachdeckung oder als Blechfalzdeckung ausgeführt werden. Schieferähnliche Materialien sind zulässig. Es sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden. Nicht beschichtete Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

TF 10.4 Die Zufahrten zum Grundstück müssen im WA 1.1 auf einer Tiefe von 21m und im WA 1.3 auf einer Tiefe von 30m gemessen von der Plangebietsgrenze mit der Geschwister-Scholl-Straße, in einer Breite von 3m mit grauem Feinsteinpflaster befestigt werden.

TF 10.5 Die zu den Häusern führenden Wege müssen mit gelbem Drain-Asphalt befestigt werden.

TF 10.6 Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind blickdichte Einfriedungen über 1,5m Höhe nicht zulässig.



Nachrichtliche Übernahmen
 Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalsbereichs Innere Brandenburger Vorstadt. Die Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs Innere Brandenburger Vorstadt vom 07.11.2001 ist zu beachten.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserverwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserverwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

Hinweise (ohne Normcharakter)
 Der Bebauungsplan grenzt im Norden an den Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalsbereiches Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gem. Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Denkmalbereichssatzung vom 30.10.1996.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gem. § 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).

Eine Kampfmittelbelastung ist für die Fläche derzeit nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel entdeckt werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, nach Kampfmitteln zu sondieren, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern oder sie in Besitz zu nehmen. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen derzeit nicht vor.

Die der Planung zugrunde liegenden DIN Vorschriften sowie VDI-Richtlinien können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

- | | |
|---|--|
| <p>Pflanzliste 1
 Laubbäume für parkartige Bepflanzungen
 Aesculus hippocast., Gemeine Roßkastanie
 Carpinus betulus, Hainbuche
 Fagus sylvatica, Rotbuche
 Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
 Quercus petraea, Traubeneiche
 Quercus robur, Stieleiche
 Platanus acerifolia, Platane
 Tilia cordata, Winterlinde
 Tilia platyphyllos, Sommerlinde
 Ulmus glabra, Bergulme
 Ulmus minor, Feldulme</p> | <p>Pflanzliste 3
 Obstgehölze (Hochstamm)
 Alte, regionaltypische Sorten wie u.a.
 Apfel (Baumanns Renette, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel)
 Birne (Gute Luise von Avanches, Köstliche von Chameux)
 Juglans regia, Walnuss</p> |
| <p>Pflanzliste 2
 Laubbäume
 Acer campestre, Feldahorn
 Acer platanoides, Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus, Bergahorn
 Alnus cordata, herzblättrige Erle
 Betula pendula, Sandbirke
 Carpinus betulus, Hainbuche
 Corylus colurna, Baumhasel
 Crataegus l.S., Weißdorn/ Rotdorn
 Fagus sylvatica, Rotbuche
 Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
 Prunus avium, Vogelkirsche
 Prunus padus, Auen-Traubenkirsche
 Prunus serr., Kirschan
 Salix caprea, Salweide
 Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball</p> | <p>Pflanzliste 4
 Straucharten
 Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
 Corylus avellana, Haselnuss
 Crataegus monogyna, Weißdorn
 Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
 Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
 Ribes uva-crispa, Stachelbeere
 Rosa canina, Hundrose
 Rosa corymbifera, Heckenrose
 Sarcocornus scoparium, Besenginster
 Salix caprea, Salweide
 Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball</p> |

Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom xx.xx.xxxx und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Seddiner See, den ...
 Hersteller der Planunterlage

Ausfertigung
 Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Potsdam, den xx.xx.xxxx ...
 Oberbürgermeister

Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am xx.xx.xxxx im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. xx/xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den xx.xx.xxxx ...
 Oberbürgermeister

Bebauungsplangrundlage
 Amtlicher Lageplan, Stand 30.03.2015
 Aktualisiert durch ALKIS-Auszug vom 12.01.2017

Vermessungsbüro Eberhard Schmidt
 Besitzer Straße 1a 14554 Seddiner See
 Fon +49 33205 46873 Fax +49 33205 46874
 VBESchmidt@t-online.de



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35
 "Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59"
 Entwurf zur Beteiligung, Stand: 18.05.2018

Planzeichenerklärung
Art der baulichen Nutzung
 WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 1.1-1.4

Maß der baulichen Nutzung
 GRZ 0,6 Grundflächenzahl z.B. 0,6
 II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. II

Baulinien, Baugrenzen
 Baulinie
 Baugrenze

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

Erhaltung/ Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flirstrichung

Dachneigung (ansteigend)

TH/ FH/ GH maximal zulässige Trauf-/ First-/ Gebäudehöhe in m über NNH im DHHN2016

SD/ PD/ FD Satteldach/ Pultdach/ Flachdach

PD<15° Dachform mit Dachneigung z.B. 15°

B Fläche für Balkone

Zufahrt Fläche für Zufahrten

St Fläche für Stellplätze

M/A/T Fläche für Müllräume/ Abstellräume/ Technikräume

Spielplatz

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

BF 1 Bezeichnung Baufeld z.B. Baufeld 1

Ein-/ Ausfahrt

Maßpunkt

Maßkette in m

Bemaßung Winkel in °

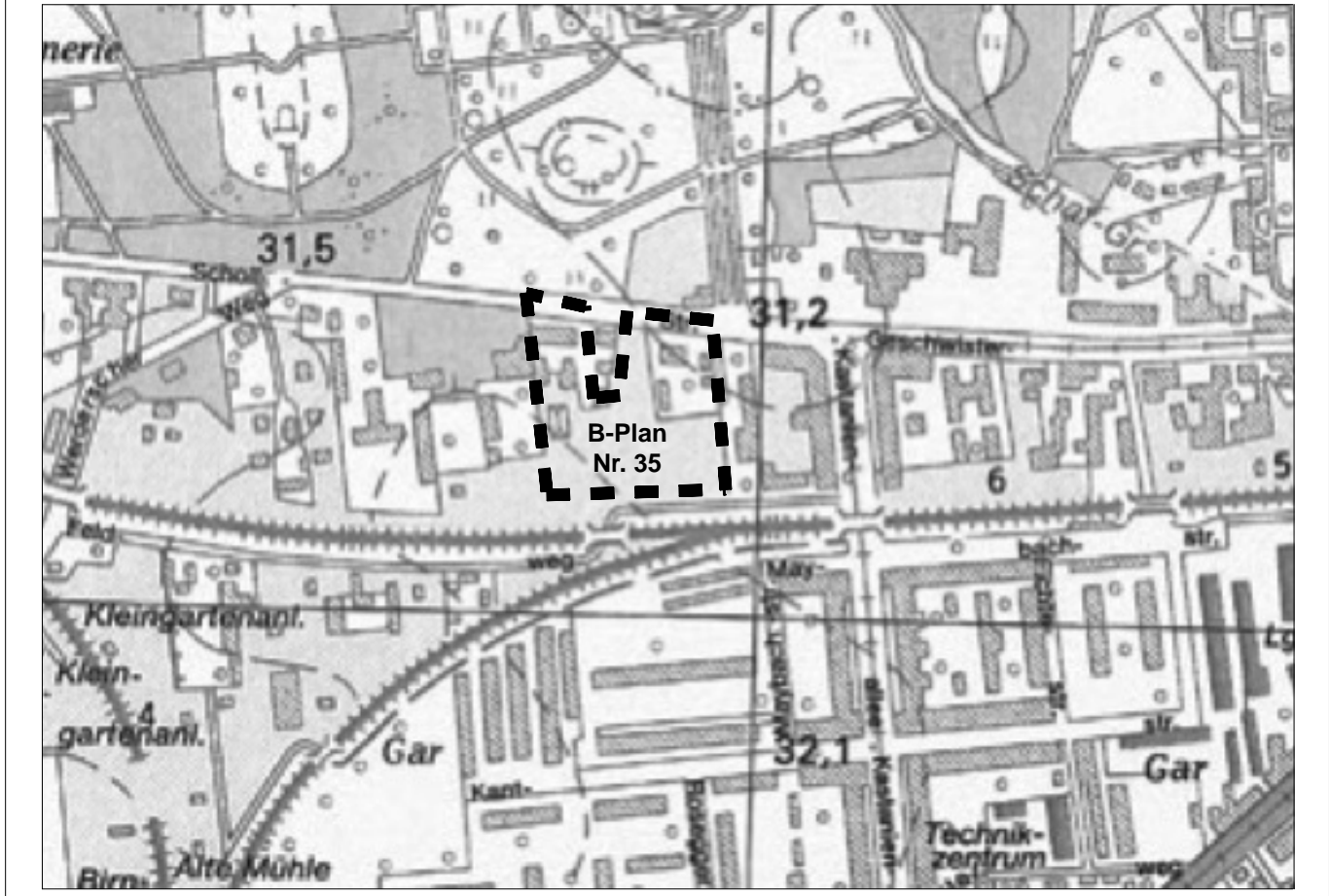
Legende der Planunterlage

Flurstücksgrenze

76 Flurstücksnummer

31,7 Geländehöhe in m ü.NHN im DHHN2016

Bauliche Anlage - Bestand



Landeshauptstadt Potsdam
 Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
 Bereich Verbindliche Bauleitplanung



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35
„Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße
55, 56, 58 und 59“**

Begründung

Datum: 15.11.2018

Planungsstand: Entwurf

Impressum

Aufstellende Gemeinde	Landeshauptstadt Potsdam Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung Bereich Verbindliche Bauleitplanung Hegelallee 6-10 14461 Potsdam Fon +49 331 2892518 Fax +49 331 289842517 bauleitplanung@rathaus.potsdam.de
Vorhabenträger	VVG Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH Geiselbergstraße 1 14476 Potsdam Fon +49 331 5506417
Planbearbeiter	kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung Oranienstraße 25 10999 Berlin Fon +49 30 695808674 Fax +49 30 695808680 siegmueeller@kleyerkoblitz.de
Umweltbericht	agu Goldmann Landschaftsarchitektur Köpenicker Straße 154a 10997 Berlin Fon +49 30 443509716 info@agu-goldmann.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	7
Tabellenverzeichnis	7
A Planungsgegenstand	9
1 Anlass und Erforderlichkeit	9
2 Beschreibung des Plangebiets	9
2.1 Räumliche Lage	9
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	10
2.3 Gebiets-/ Bestandssituation	10
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
2.5 Erschließung	12
2.5.1 Verkehrliche Erschließung	12
2.5.2 ÖPNV	12
2.5.3 Ver- und Entsorgung	13
3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	13
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung	13
3.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung	13
3.1.2 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	13
3.1.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	14
3.1.4 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	14
3.2 Landschaftsplanung	15
3.3 Flächennutzungsplan	15
3.4 Stadtentwicklungskonzepte	16
3.4.1 Wohnungspolitisches Konzept	16
3.4.2 STEK Gewerbe	16
3.4.3 STEK Verkehr	17
3.4.4 Einzelhandelskonzept	18
3.5 Benachbarte Bebauungspläne	20
3.6 Sonstige Satzungen	21
3.6.1 Denkmalbereich Berlin - Potsdamer Kulturlandschaft	21
3.6.2 Weitere Kommunale Satzungen	21
3.7 Bestimmungen inklusive Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	21
3.7.1 Denkmalschutz	21
3.7.2 Wasserschutzgebiet	22
3.7.3 Kampfmittel	22
3.7.4 Altlasten	22
B Planinhalte und Planfestsetzungen	23
1 Ziele und Zwecke der Planung	23
2 Entwicklung der Planungsüberlegungen	23
2.1 Planungsalternativen	23
2.2 Verkehrskonzept und Erschließung	23
2.3 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept	23

2.4	Landschaftsplanerisches Konzept	24
3	Begründung der Festsetzungen	25
3.1	Art der baulichen Nutzung	25
3.2	Maß der baulichen Nutzung	26
3.2.1	Grundflächenzahl	26
3.2.2	Geschosse, Höhe baulicher Anlagen	27
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	27
3.4	Bauweise	27
3.5	Verkehrsflächen und ruhender Verkehr (Stellplätze)	28
3.5.1	Erschließung	28
3.5.2	Ruhender Verkehr (Stellplätze)	28
3.6	Nebenanlagen	28
3.7	Immissionsschutz	29
3.7.1	Lärmschutz	29
3.7.2	Erschütterungsschutz	31
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	32
3.8.1	Maßnahmen	32
3.8.2	Pflanzlisten	33
3.8.3	Versickerung von Niederschlagswasser	34
3.8.4	Maßnahmen zum Artenschutz	35
3.9	Gestalterische Festsetzungen	35
3.9.1	Dachformen und -neigungen	36
3.9.2	Fassadenanbauten	36
3.9.3	Materialien	36
3.9.4	Befestigungen	36
3.9.5	Einfriedungen	37
3.10	Nachrichtliche Übernahmen	37
3.10.1	Denkmalbereich	37
3.10.2	Wasserschutzgebiet	37
3.11	Hinweise (ohne Normcharakter)	37
3.11.1	Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft	37
3.11.2	Artenschutzhinweis	37
3.11.3	Einsichtnahme in DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien	38
4	Klimaschutz	39
4.1	Maßnahmen zum Klimaschutz	39
4.2	Energieeffizienz	39
5	Flächenbilanz	40
C	Umweltbericht	41
1	Einleitung	41
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	41
1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	41
1.2.1	Fachgesetze und -verordnungen	42
1.2.2	Fachplanungen	44
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	45
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	47
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	47
2.2	Schutzgut Boden	47
2.2.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	47
2.2.2	Ausgangssituation	47

2.2.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	48
2.2.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	49
2.2.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	49
2.3	Schutzgut Wasser	49
2.3.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	49
2.3.2	Ausgangssituation	49
2.3.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	50
2.3.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	51
2.3.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	51
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	51
2.4.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	51
2.4.2	Ausgangssituation	51
2.4.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	52
2.4.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	53
2.4.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	53
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	53
2.5.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	53
2.5.2	Ausgangssituation	55
2.5.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	59
2.5.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	64
2.5.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	64
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	65
2.6.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	65
2.6.2	Ausgangssituation	66
2.6.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	66
2.6.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	66
2.6.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	67
2.7	Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insg.	67
2.7.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	67
2.7.2	Ausgangssituation	67
2.7.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	70
2.7.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	71
2.7.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	71
2.8	Schutzgut Kultur und andere Sachgüter	73
2.8.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	73
2.8.2	Ausgangssituation	73
2.8.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	73
2.8.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	74
2.8.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	74
3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	75
4	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	75
4.1	Eingriffsbewertung und Bilanzierung	75
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	77
4.2.1	Vermeidung und Minderung	77
4.2.2	Ausgleich	78
4.2.3	Résumé Kompensation	82
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	82
6	Zusätzliche Angaben	83
6.1	Techn. Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	83
6.1.1	Grundlagen, Untersuchungsmethodik	83

6.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	83
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	83
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	84
7.1	Bestand und Prognose	84
7.1.1	Schutzgut Boden	84
7.1.2	Schutzgut Wasser	84
7.1.3	Schutzgut Klima/ Lufthygiene	85
7.1.4	Schutzgut Arten und Biotope	85
7.1.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit)	86
7.1.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	86
7.2	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	87
7.2.1	Schutzgut Mensch/ Gesundheit/ Erholung	87
7.2.2	Schutzgut Boden	87
7.2.3	Schutzgut Wasser	87
7.2.4	Schutzgut Klima/ Luft	87
7.2.5	Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Biotope	87
7.2.6	Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild	88
7.3	Ausgleichsmaßnahmen	88
D	Auswirkungen des Bebauungsplans	90
1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	90
2	Auswirkungen auf die Umwelt	90
3	Soziale Auswirkungen	90
3.1	Kostenbeteiligung für die Herstellung sozialer Infrastruktur	90
3.2	Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau	91
4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	92
5	Finanzielle Auswirkungen	92
5.1	Verfahrenskosten	92
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	92
5.3	Grunderwerb	92
6	Bodenordnung	92
E	Verfahren	93
1	Übersicht über den Verfahrensablauf	93
1.1	Aufstellungsbeschluss	93
1.2	Einstiegskonferenz	93
1.3	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	93
1.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	93
1.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	93
2	Überblick über die Beteiligungsverfahren	93
2.1	Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	93
2.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen	94
2.2.1	Belange der Bahn	94
2.2.2	Belange der Umwelt	94
2.2.3	Belange des Denkmalschutzes	94
2.2.4	Belang Kampfmittelbelastung	94

2.2.5	Belang Nachrichtenverkehr	94
2.2.6	Belange der Nachbargemeinden	94
2.3	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung	94
F	Abwägung/ Konfliktbewältigung	96
1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen	96
2	Abwägung der betroffenen Belange	96
2.1	Belange der Bahn	96
2.2	Umweltbelange	96
2.2.1	Immissionsschutz	96
2.2.2	Naturschutz	96
2.3	weitere Belange	96
G	Durchführungsvertrag	97
H	Rechtsgrundlagen	98
I	Anlagen	99

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lageplan (Ausschnitt, ohne Maßstab).....	10
Abbildung 2:	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße" mit Kennzeichnung Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 (gestrichelte Linie)	12
Abbildung 3:	Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Ausschnitt, ohne Maßstab)	16
Abbildung 4:	Städtebauliches Konzept, Stand Mai 2018 (ohne Maßstab).....	24
Abbildung 5:	Betrachtungsräume Umweltbericht	46
Abbildung 6:	Lage der Flurstücke 567, 568, 569 und angrenzende Flurstücke	80

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanz.....	40
Tabelle 2:	Schutzgüter und deren Untersuchungsgebiete	46
Tabelle 3:	Versiegelung - Bestand.....	47
Tabelle 4:	Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Boden	48
Tabelle 5:	Versiegelung - Planung.....	48
Tabelle 6:	Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Wasser.....	50
Tabelle 7:	Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Klima / Luft.....	52
Tabelle 8:	Biotopbewertung.....	55
Tabelle 9:	Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Biotope.....	56
Tabelle 10:	Baumbestand.....	57
Tabelle 11:	Beurteilung Eingriff in Biotope, Wertstufen: sehr hoch (4), hoch (3), mittel (2), gering/ohne (1-0).....	60
Tabelle 12:	Einstufungen der Wirkungen auf Lebensräume nach Anhang I sowie Arten nach Anhang II FFH-RL	60
Tabelle 13:	Baumfällungen.....	63
Tabelle 14:	Grenz-, Richt- und Orientierungswerte beim Verkehrslärm in dB(A).....	67
Tabelle 15:	Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Gesamt	76
Tabelle 16:	Berechnung Naturhaushaltwert Planung	76

Tabelle 17: Zusammenstellung Naturhaushaltswerte Planung	76
Tabelle 18: Zusammenstellung Bilanzierung Naturhaushaltsfunktion Bestand - Planung	77
Tabelle 19: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand der Kompensationsfläche Golm, Flurstück 567, 568 und 569	81
Tabelle 20: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Planung der Kompensationsfläche Golm, Flurstück 567, 568 und 569	81
Tabelle 21: Eingriffsbilanzierung Zusammenfassung (Bestand, Planung Baugebiete/ Bestand, Planung Kompensationsmaßnahmen extern).....	81

A Planungsgegenstand

1 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war der Antrag der VVG Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Vorhabenträger), auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Die VVG plant auf den Grundstücken zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Fernbahnstrecke Berlin-Magdeburg, ergänzend zu der Bestandsbebauung an der Geschwister-Scholl-Straße, die Errichtung einer Wohnanlage mit 33 Wohneinheiten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 29.01.2014 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ gemäß § 2 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.02.2014 im Amtsblatt Nr. 2 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, weil die Umsetzung der Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers mit dem derzeitigen Baurecht nicht vereinbar ist. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“ setzt die südlichen Teile der Grundstücke als private Grünflächen fest. Dort ist eine Bebauung derzeit ausgeschlossen.

Zur städtebaulichen Ordnung des Gebiets, zur Entwicklung der Fläche zu Wohnzwecken unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, hier insbesondere des Denkmalsbereichs „Innere Brandenburger Vorstadt“ und Umgebung des Denkmalsbereichs „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO), des Immissionsschutzes sowie zur Klärung der Erschließung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan wird, da er sich auf ein konkretes Vorhaben bezieht, als vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

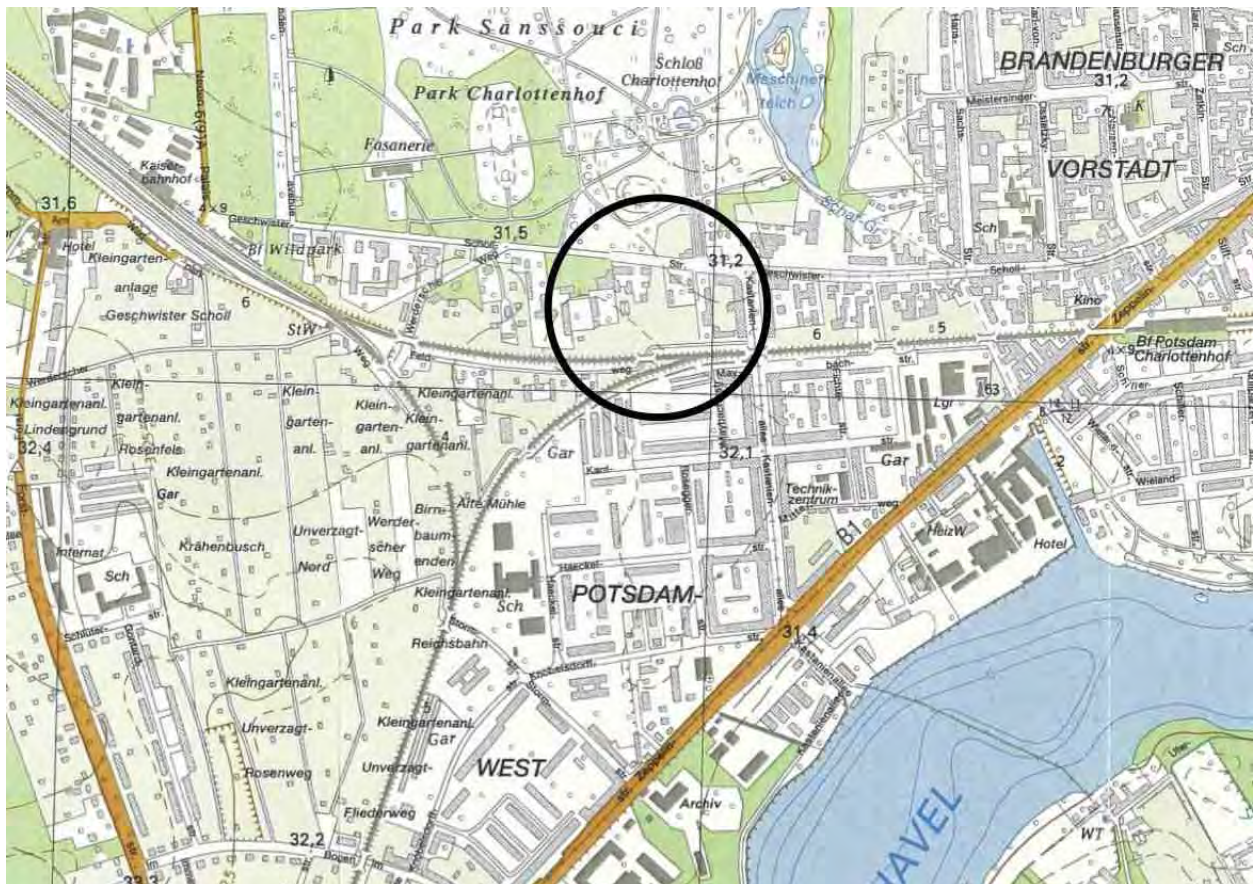
Das Plangebiet liegt im Westen der Brandenburger Vorstadt, südlich der Geschwister-Scholl-Straße zwischen der Parkanlage Sanssouci und der Bahntrasse Berlin-Magdeburg.

Die in etwa im Verlauf der Geschwister-Scholl-Straße laufende und als Fernweg ausgebaute „Chaussee nach Brandenburg“ war bis zum Bau der Eisenbahn von Berlin nach Magdeburg eine der wichtigsten Verbindungen für den Handels- und Personenverkehr. Mit dem Bau der Bahntrasse entstand eine stadträumliche Barriere, die die künftige Entwicklung der Brandenburger Vorstadt nach Süden begrenzte.

Südlich der Bahntrasse erstreckt sich ein ausgedehntes Kleingartenareal und das Wohngebiet Potsdam West an der Zeppelinstraße. Diese Flächen sind über den Werderschen Weg, die Straße Am Neuen Palais (westlich des Bahnhofs „Potsdam Park Sanssouci“) und eine Fuß- und Radwegeverbindung in Höhe der Geschwister-Scholl-Straße 56/ 57 erreichbar.

Westlich des Geltungsbereichs liegen der Kaiserbahnhof und das Waldgebiet Wildpark.

Unmittelbar nördlich der Geschwister-Scholl-Straße grenzt der Park Sanssouci an das Plangebiet an. Dort liegen ein Eingang zum Park Sanssouci mit der Lindenavenue zum Neuen Palais, das Hippodrom, der Dichterhain und das Schloss Charlottenhof.

Abbildung 1: Lageplan (Ausschnitt, ohne Maßstab)¹

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1069, 1070, 76, 1071 und 1079 der Flur 22 in der Gemarkung Potsdam (Grundstücke Geschwister-Scholl-Straße Nr. 55, 56, 58 und 59). Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum eines privaten Eigentümers.

2.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Plangebiet ist durch eine Baustruktur mit geringer baulicher Dichte und hohem Grünanteil geprägt. Gebietsprägend ist neben der charakteristischen villenartigen Bebauung entlang der Geschwister-Scholl-Straße der Baumbestand auf den Grundstücken und die Kastanienallee innerhalb des Straßenraums der Geschwister-Scholl-Straße.

Straßenseitig ist das Plangebiet mit frei stehenden zwei- bis viergeschossigen Villen bzw. villenartigen Mietshäusern bebaut. Für die Hauptgebäude sind Souterrain- und Mezzaningeschosse charakteristisch. Die Souterraingeschosse stellen nach Brandenburgischer Bauordnung häufig ein Vollgeschoss (Deckenoberkante im Mittel über 1,40 m) dar. Diese Bebauung wird durch länglich, Nord-Süd ausgerichtete Remisen, Nebengebäude und Garagen nach Süden ergänzt.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen wurden in der Vergangenheit gärtnerisch genutzt und waren mit Nebengebäuden wie eingeschossigen Schuppen und Garagen bebaut.

¹ Topographische Stadtkarte Potsdam, Landesvermessungsamt Brandenburg, Potsdam, 1996

Das auf dem östlich des Plangebietes auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 60 stehende Gebäude der Senioreneinrichtung Ernst von Bergmann fügt sich aufgrund seiner von der Straße abgerückten Stellung nicht in die typische historische Bebauungsstruktur des Gebiets ein.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet besteht Baurecht über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“ der Landeshauptstadt Potsdam.

Die straßenseitigen Grundstücksteile sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für die Flurstücke 74 (neue Flurstücksnummern 1069 und 1070) und 76 mit 0,5 und für das Flurstück 77 (neue Flurstücksnummern 1071 und 1079) mit 0,4 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, parallel zur Geschwister-Scholl-Straße durch Baulinien festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer zulässigen Firsthöhe von 13 m in der ersten Reihe zur Geschwister-Scholl-Straße und mit 11 m in der zweiten Reihe gestaffelt festgesetzt.

Die bahnseitigen Grundstücksteile sind in einer Tiefe von ca. 51 m als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Gärten“ festgesetzt.

Entlang der Geschwister-Scholl-Straße ist eine Fläche mit einer Tiefe von 1-2 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 sollen mit dessen Rechtskraft die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 88 außer Kraft treten. An deren Stelle treten dann die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35.

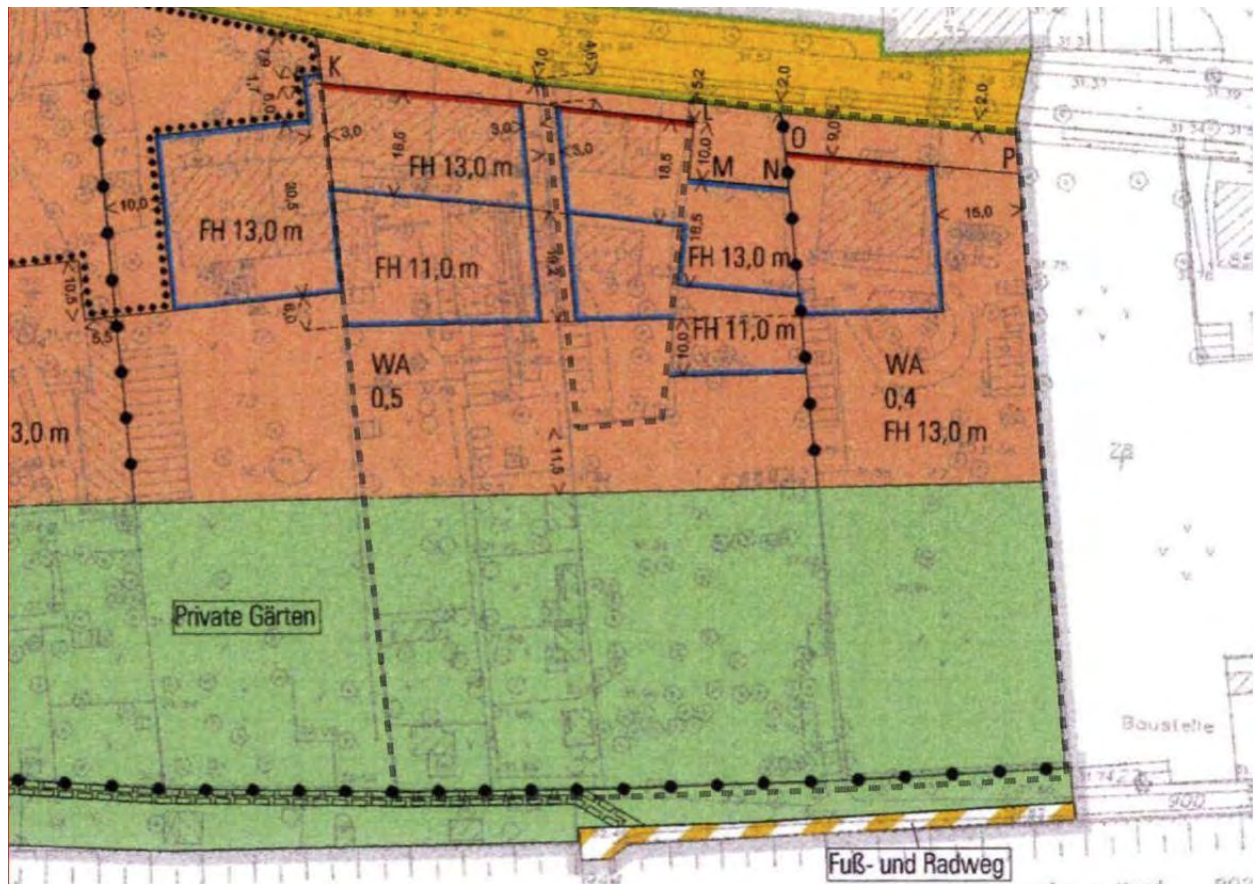


Abbildung 2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“² mit Kennzeichnung Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 (gestrichelte Linie)

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die im Norden an das Plangebiet angrenzende Geschwister-Scholl-Straße erschlossen. Die Straße hat wichtige Verbindungsfunktionen innerhalb der Stadt. Sie stellt einerseits eine Verbindung zwischen den Havelbrücken, dem Stadtzentrum sowie der Zeppelinstraße und andererseits über den Werderschen Damm nach Wildpark West und über die Straße Am Neuen Palais in Richtung Universität, Eiche sowie Golm dar. Neben der Zeppelinstraße ist die Geschwister-Scholl-Straße die einzige Straße in der Brandenburger Vorstadt, die einen nennenswerten Durchgangsverkehr aufweist.³

2.5.2 ÖPNV

Über die Straßenbahn-Haltestelle Schloss Charlottenhof in ca. 200m Entfernung östlich des Plangebiets an der Geschwister-Scholl-Straße ist das Gebiet an das Straßenbahnnetz Potsdams angebunden. Die Bushaltestelle Schloss Charlottenhof befindet sich in ca. 50m Entfernung östlich des Plangebiets an der Geschwister-Scholl-Straße. Über den Bahnhof Park Sanssouci in ca. 600 m Entfernung am Ende der Geschwister-Scholl-Straße westlich des Plangebiets ist das Plangebiet an die Regionalbahn in Richtung Berlin und Magdeburg angebunden.

² Stadt Potsdam, <https://www.potsdam.de/bebauungsplan-88-suedflanke-park-sanssouci-geschwister-scholl-strasse>, 09.03.2016

³ Landeshauptstadt Potsdam, Verkehrskonzept Brandenburger Vorstadt, 1999

2.5.3 Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung des Gebiets notwendigen Leitungen liegen in der Geschwister-Scholl-Straße an. Inwieweit die Bedarfserhöhung für Trinkwasser durch die geplante Nutzung der Grundstücke eine Vergrößerung der Leitungsdimensionen erfordert, muss bei Vorlage der konkreten Bebauungswünsche seitens des Vorhabenträgers geprüft werden.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers ist über die Mischwasserkanalisation in der Geschwister-Scholl-Straße gesichert.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der begrenzten Kapazität der vorhandenen Kanalisation allerdings nicht in diese eingeleitet werden. Es ist gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern, soweit dies schadlos möglich ist und andere Belange nicht entgegenstehen.

3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung

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.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 16.12.2014 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan mit Bescheid vom 18.06.2015 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Abs. 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) mit Ausnahmen genehmigt. Die von der Genehmigung ausgenommenen Regelungen des Regionalplans betreffen nicht das Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam.

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Diese Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Mit den regionalplanerischen Zielen des Regionalplans 2020 stehen die Bebauungsplanziele ebenfalls im Einklang.

3.1.2 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 01.02.2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramm 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen inner-

halb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

3.1.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31.03.2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15.05.2009 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Die Landesregierung Brandenburg hat am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Die Verordnung über den LEP B-B ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 02.06.2015 bekannt gemacht worden (GVBl. II, S. 1-2). Diese Verordnung ist mit Wirkung vom 15.05.2009 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg. Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 LEP B-B am Rand des Gestaltungsraums Siedlung, welcher gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen ermöglicht, in denen auch Wohnnutzungen (Wohnsiedlungsflächen) zulässig sind.

Es grenzt gemäß Festlegungskarte 1 LEP B-B an den Freiraumverbund an. Dieser ist gemäß Ziel 5.2 zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen.

3.1.4 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Auf ihren Sitzungen am 19.12.2017 haben das Brandenburger Kabinett und der Berliner Senat den 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg wurde mit der öffentlichen Auslegung und Beteiligung betraut. Im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 3 vom 24.01.2018 wurde die Öffentliche Auslegung und Beteiligung zum 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung findet in der Zeit vom 05.02. bis zum 05.04.2018 statt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben Regionale Planungsgemeinschaften, Landkreise und Kommunen im Land Brandenburg, Berliner Bezirke, Verbände und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Planes. Der LEP HR soll nach dem Abschluss des Beteiligungsverfahrens und der Beteiligung des jeweils zuständigen Parlamentsausschusses als Rechtsverordnung festgesetzt werden und damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ablösen.

3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam stellt einen Fachplan des Flächennutzungsplanes – FNP dar. Er hat die Aufgabe, Maßstäbe zur Klärung und zur Definition verträglicher Raumnutzungen in der Potsdamer Kulturlandschaft zu entwickeln.

Hierzu wurde das Stadtgebiet Potsdams in 48 Teilräume untergliedert. Das Plangebiet liegt im Teilraum Nr. 21 (Brandenburger Vorstadt/ Potsdam West) an der Grenze zum Teilraum Nr. 22 (Sanssouci/ Lindstedt). Dieser wird durch unterschiedliche, harmonisch ineinander übergehende Siedlungsstrukturen mit ausgeprägten Bezügen zum Park Sanssouci, zur Innenstadt und zur Stromhavel geprägt. In dem Teilraum sollen Bau- und Vegetationsstrukturen nach historischem Vorbild erhalten bzw. wiederhergestellt werden und störende Elemente zurückgebaut werden. Kleinteilige und gliedernde Freiraumstrukturen sollen erhalten werden. Die Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen dem Leitbild nicht entgegen bzw. sind aus diesen entwickelbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. Im wirksamen FNP der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als Wohnbaufläche W 2 (Bebauung mittlerer Dichte) dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 liegen kann.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 ist somit aus dem FNP entwickelbar.



Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Ausschnitt, ohne Maßstab)⁴

3.4 Stadtentwicklungskonzepte

3.4.1 Wohnungspolitisches Konzept

2015 wurde das ursprüngliche Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) als wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam fortgeschrieben und wurde 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.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird insbesondere dem Ziel Rechnung getragen, das Wohnungsangebot innerhalb der Stadt durch Neubau zu erhöhen.

3.4.2 STEK Gewerbe

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

Das STEK Gewerbe wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 10/SVV/0952). Im Rahmen des STEK Gewerbe wurde der Gewerbeflächenbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Prognosezeitraum von 2008 bis 2020

⁴ Stadt Potsdam, <https://www.potsdam.de/flaechennutzungsplan>, 26.01.2015

ermittelt. Im Ergebnis wurde ein Flächenneubedarf von 39,30 ha bis zum Jahr 2020 ermittelt. Um Unterschiede und Überschneidungen bei den Standortbedingungen, die für einzelne Wirtschaftsguppen zu erfüllen sind, berücksichtigen zu können, wurden Standorttypen definiert.

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 04.04.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (DS 12/SVV/0157). Es soll den Kernbestand von gewerblichen Potenzialflächen zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam sichern. Diese gewerblichen Potenzialflächen sind als „P 20-Flächen“ (Gewerbliche Potenzialflächen bis 2020) im Gewerbeflächensicherungskonzept festgelegt worden, da sie besonders geeignet sind in wichtigen Nutzungssegmenten den prognostizierten Gewerbeflächenzusatzbedarf der Landeshauptstadt Potsdam bis zum Jahr 2020 zu bedienen. Mit ihren geringen bis mittleren Aktivierungshemmnissen weisen die „Gewerblichen Potenzialflächen 2020“ eine relativ große Marktnähe aus. Über die verwaltungsseitige „Richtlinie zur Sicherung der gewerblichen Potenzialflächen der Landeshauptstadt Potsdam“ sollen die „P 20-Flächen“ gesichert werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich einer Potenzialfläche gemäß Gewerbeflächensicherungskonzept.

3.4.3 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 beschlossen.

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

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

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

Auf der Grundlage der Ergebnisse der 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 Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das erreicht, da mit ihm eine unbebaute Fläche im Innenbereich entwickelt wird. Diese ist jederzeit und auf kurzem Wege mit dem ÖPNV (Bus und Straßenbahn) zu erreichen.

3.4.4 Einzelhandelskonzept

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

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

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

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

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

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

Die für Potsdam spezifische Sortimentsliste („Potsdamer Sortimentsliste“) differenziert in zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung und sonstige zentrenrelevante Sortimente – zusammen zentrenrelevante Sortimente – sowie in nicht-zentrenrelevante Sortimente (siehe unten). Zentrenrelevant sind die Sortimente, die in Potsdam zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen.

Zentrale Versorgungsbereiche, im Folgenden auch Zentren genannt, sind Standorte in integrierter Lage, die eine Konzentration von Versorgungsfunktionen aufweisen oder aufweisen sollen. Zentrale Versorgungsbereiche sind die Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt sowie 13 Nahversorgungszentren. Zudem gibt es die Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center. Die Zentren und Sonderstandorte wurden räumlich abgegrenzt, städtebaulich-funktional analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt außerhalb der im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche und ist als sonstige integrierte Lage zu charakterisieren.

Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben, die zentrenrelevante Sortimente im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ als Hauptsortiment führen, sollen vorrangig innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. In sonstigen integrierten

Lagen und nicht-integrierten Lagen und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen sie nur eingeschränkt oder gar nicht möglich sein. Dazu im Einzelnen:

Grundsätze – zentrenrelevanter Einzelhandel:

- zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig;
- Stadtteilzentren: unterhalb der Großflächigkeit zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel auch großflächig bei standortgerechter Dimensionierung;
- Nahversorgungszentren: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig, sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Läden (analog § 4 BauNVO); Ausnahme: Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei standortgerechter Dimensionierung, nicht großflächiger sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung;
- sonstige integrierte Lagen: Nachbarschaftsläden zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei Bestehen einer Versorgungslücke und bei standortgerechter Dimensionierung;
- Ausnahme für nicht-integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800m²);

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

Grundsätze – nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel:

- in Gewerbegebieten und an gewerblich geprägten Standorten ohne Einzelhandel, auch künftig kein Einzelhandel, d.h. auch kein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel
- nachgeordnet an nicht etablierten (integrierten und nicht-integrierten) Standorten (auch großflächig) mit unmittelbarer Verkehrsanbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz und direkter Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen
- Ausnahme: auch in der Innenstadt, aber nur unterhalb der Großflächigkeit
- nur nachrangig in den anderen zentralen Versorgungsbereichen (aber nur nicht großflächig)
- Vermeidung „Leerstandsdomino“ auf Grund reinen Verdrängungswettbewerbs – Beachtung der Prognoseergebnisse
- Beachtung maximal zulässiger Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente

Die „Potsdamer Sortimentsliste“ beinhaltet folgende Warensortimente:

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

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

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde

- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (oder Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

Nicht-Zentrenrelevante Sortimente

- 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

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Für die benachbarten Flächen bleibt nach in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 35 der Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“ der Landeshauptstadt Potsdam bestehen (s.a. Pkt. A 2.4). Der Bebauungsplan Nr. 88 ist rechtsverbindlich seit Bekanntmachung am 21.09.2006 im Amtsblatt Nr. 13/2006 der Landeshauptstadt Potsdam. Wesentliche Planinhalte sind die Erhaltung des Gebäudebestands und der bestehenden Nutzungsstruktur durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete und Mischgebiete bzw. Gemeinbedarfsflächen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand bzw. den bestehenden Nutzungen. Durch die Festsetzung der rückwärtigen Grundstücksflächen als private Grünflächen soll die überwiegend gärtnerisch genutzte Zone zwischen Bebauung und Bahn als zusammenhängende Fläche gesichert werden. Aufgrund der Verlärmung durch Bahn und Straße werden einzelne Nutzungen auf Teilflächen ausgeschlossen bzw. passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf die Belange der Denkmalpflege wird mit Höhenfestsetzungen und gestalterischen Festsetzungen reagiert.

3.6 Sonstige Satzungen

3.6.1 Denkmalbereich Berlin - Potsdamer Kulturlandschaft

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan grenzt im Norden an den Geltungsbereich der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Berlin - Potsdamer Kulturlandschaft gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 01.01.1991“, Verwaltungsbereich Potsdam, – Denkmalbereichssatzung – vom 30.10.1996.

3.6.2 Weitere Kommunale Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden Satzungen gültig:

- Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23.06.2006,
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.03.2012, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 04/2012,
- Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Potsdam vom 28.01.1998, in Kraft getreten am 01.03.1998
- Potsdamer Baumschutzverordnung (P BaumSchVO) vom 23.05.2017, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 05/2017.
- Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam Teilbereich „Brandenburger Vorstadt – Potsdam-West“ vom 27.02.2006, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9/2006 vom 04.07.2006

3.7 Bestimmungen inklusive Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.7.1 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.

Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Nur ca. 100m südöstlich des Vorhabenbereichs liegt jedoch das Bodendenkmal 2178 (Siedlungen des Neolithikums, der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit). Daher können mit einer hohen Wahrscheinlichkeit während der Bauausführung weitere, noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.) unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergungen und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist gemäß § 11 Abs. 4 BbgDSchG berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen. Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat gemäß § 7 Abs. 3 BbgDSchG die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Denkmalbereich Innere Brandenburger Vorstadt

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.11.2001“ (Denkmalbereichssatzung Brandenburger Vorstadt). Im Geltungsbereich der Satzung sind geschützt: der seit Anfang des 19. Jahrhunderts in mehreren Schritten entwickelte Grundriss der Vorstadt und die umfangreich erhaltene Substanz der baulichen Anlagen, soweit sie das Erscheinungsbild der Vorstadt trägt, insbesondere: die Straßen und Plätze, die erkennbaren historischen Parzellenstrukturen, die Gärtnergehöfte, die Villenbebauung, die spätklassizistischen, historischen und vom Jugendstil geprägten Mietwohnhäuser des 19. und 20. Jahrhunderts und einzelne für die geschichtliche Entwicklung der Brandenburger Vorstadt und ihre Anbindung an die Landeshauptstadt Potsdam bedeutende Gebäude und bauliche Anlagen.

3.7.2 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

3.7.3 Kampfmittel

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 KampfmV (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg vom 23.11.1998) verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

3.7.4 Altlasten

Die Fläche ist im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Potsdam nicht als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen derzeit nicht vor.

B Planinhalte und Planfestsetzungen

1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Umsetzung des mit der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmten städtebaulichen Konzepts „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ geschaffen werden. Die Lage des Gebiets im sensiblen Umfeld des Parks Sanssouci und die Lage an der Bahntrasse Berlin-Magdeburg werden dabei besonders berücksichtigt.

2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

2.1 Planungsalternativen

Mögliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Erarbeitung und Abstimmung des städtebaulichen Konzepts mit der Verwaltung, städtischen Gremien und Fachbehörden der Landeshauptstadt Potsdam diskutiert. Die ursprüngliche Idee einer verbindenden, eingegrabenen und ca. 1m über die Geländeoberfläche hinausragenden Tiefgarage als Sockel der geplanten Gebäude wurde aufgrund von dagegen stehenden Belangen des Denkmalschutzes verworfen. Im Ergebnis wurde das vorliegende Konzept (Stand Oktober 2016) mit im mittleren Grundstücksbereich untergebrachten Stellplätzen entwickelt. Das vorliegende städtebauliche Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) bildet die Grundlage des aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Plangebiet wird über die Geschwister-Scholl-Straße von Norden erschlossen. Von der Geschwister-Scholl-Straße aus ist das Gebiet zukünftig über eine Zufahrt zwischen der Geschwister-Scholl-Straße 57 und 59 erreichbar. Die Unterbringung der Stellplätze ist oberirdisch im mittleren Grundstücksbereich zwischen den geplanten Gebäuden (Remisen) vorgesehen.

Für die Feuerwehr ist eine Zufahrt über die o.g. Zufahrt und eine weitere Zufahrt auf dem Flurstück 1069 neben der Geschwister-Scholl-Straße 56 vorgesehen.

2.3 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept (Stand Oktober 2016) sieht die Errichtung einer Wohnanlage mit 33 Wohneinheiten im südlichen Plangebiet zwischen Bestandsbebauung an der Geschwister-Scholl-Straße und der südlichen Plangebietsgrenze vor. Die straßenseitig stehenden Altbauten und die südlich davon, auf dem Flurstück 1069 stehenden Remisen werden erhalten. Die Altbauten und Bestandsremisen werden um Balkone und neue Treppenhäuser an den rückwärtigen Fassaden ergänzt. In den Altbauten stehen nach deren Umbau 20 Nutzungseinheiten zur Verfügung. Zwei Blickachsen aus Richtung Schlosspark in Richtung Süden werden zwischen der neuen Bebauung freigehalten.

Die Fläche soll langfristig in zwei Grundstücke geteilt werden. Dabei bilden die Gebäude Nr. 55 und 56 inklusive der rückwärtig stehenden Remisen und der Neubebauung eine Einheit und das Gebäude 59 inklusive Umfeld und des nördlichsten neuen Remise die zweite Einheit.

Die geplante Bebauung, die sich aus fünf remisenartigen Gebäuden in der Mitte des Grundstückes und drei Einzelhäusern an der südlichen Grundstücksgrenze zusammensetzt, nimmt die Struktur der ortsüblichen villenartigen Einzelhausbebauung auf.

Die von Hecken eingefassten Stellplätze werden oberirdisch zwischen den Gebäuden angeordnet und von Norden über die Geschwister-Scholl-Straße erschlossen. Eine Feuerwehrumfahrt wird um das Flurstück 75 herumgelegt, sodass diese ohne Wendemanöver durch das Gebiet fahren kann.

Der auf das Gebiet einwirkende Bahnlärm wird durch eine auf Bahniveau vorgesehene Lärmschutzwand von der geplanten Bebauung abgehalten. Die Schallschutzwand wird durch neue Grünstrukturen in Richtung Park Sanssouci abgepflanzt.

Die Einzelhäuser werden in Anlehnung an die ortsübliche Villenbebauung in unterschiedliche Kuben gegliedert, in ihren Höhen gestaffelt und erhalten eine differenzierte Dachlandschaft. Die geplanten remisenartigen Gebäude bekommen flachgeneigte Pult- bzw. Satteldächer. Zur Gliederung der Fassaden der Neubauten werden unterschiedliche Materialien in gedeckten und zurückhaltenden Farben eingesetzt.

Zusätzlich zu den geplanten Wohnnutzungen sollen in den straßenseitig stehenden Gebäuden auch die gemäß BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich sein. Räume für freie Berufe sollen im gesamten Plangebiet zulässig sein.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept, Stand Mai 2018 (ohne Maßstab)⁵

2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Das Konzept sieht eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes vor. Wesentlich ist die „grüne Verzahnung mit dem Park Sanssouci“ und den zu erhaltenden Sichten tief in das Gebiet hinein. Zwischen der Bebauung werden zwei in Nord-Süd-Richtung liegende Sichtachsen erhalten, in denen die vorhandenen Großbäume erhalten werden sollen. Weitere vorhandene Großbäume werden, soweit es die geplante Bebauung zulässt, ebenso erhalten. Zu fallende Bäume werden teilweise durch Neupflanzungen auf dem Grundstück ersetzt. Die darüber hinaus not-

⁵ Schulz Huster Architekten, Potsdam, Mai 2018

wendigen und nicht auf dem Grundstück nachweisbaren Ersatzpflanzungen werden auf einem städtischen Grundstück außerhalb des Plangebiets ersetzt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen oder zur Erschließung notwendigen Flächen werden mit Rasen und Sträuchern begrünt. Die Vorgartenflächen zwischen vorhandenen Altbauten und Geschwister-Scholl-Straße werden mit Ausnahme von Zuwegungen und Zufahrten zu den Nutzungen von Bebauung freigehalten.

Stellplätze werden, teilversiegelt und wasserdurchlässig hergestellt. Der von der Geschwister-Scholl-Straße einsehbare Bereich der Zufahrt wird gemäß den historischen Vorbildern mit grauem Kleinsteinpflaster belegt. Die Randstreifen und nicht dauerhaft überfahrbaren Flächen werden in Schotterrassen ausgeführt. Die zu den Häusern führenden Wege werden mit gelbem Drain-Asphalt in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise befestigt.

3 Begründung der Festsetzungen

In der folgenden Begründung werden die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 beabsichtigten Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 dargestellt und erläutert. Mit den vorliegenden Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 treten im bezeichneten Geltungsbereich die aufgeführten Regelungen an Stelle der Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 88.

Entsprechend wird den textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Vorbemerkung vorangestellt: „Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 30.08.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2006 vom 21.09.2006) außer Kraft.“

3.1 Art der baulichen Nutzung

Da der Plan der Umsetzung eines konkreten Vorhabens dient, d.h. der Errichtung einer Wohnanlage in Ergänzung der vorhandenen Bebauung, wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nur die Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Potsdam verpflichtet hat.

***TF 1.1** Im Allgemeinen Wohngebiet (Wohngebietsteilflächen WA 1.1, 1.2, 1.3) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.*

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 für den straßenseitigen, nördlichen Grundstücksteil festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird beibehalten. Der südliche Grundstücksteil, der im rechtsverbindlichen Plan als Private Grünfläche festgesetzt ist, wird entsprechend des städtebaulichen Ziels zur Errichtung einer, das gesamte Gebiet umfassenden Wohnanlage ebenso als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Wohnbaufläche.

Das Plangebiet ist als sonstige integrierte Lage i.S.d. Einzelhandelskonzeptes zu charakterisieren. Nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes sollen an solchen Standorten Nahversorgungsläden und weiterer Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich sein (vgl. dazu auch Kapitel A 3.4.4.). Solche Betriebe fallen unter die in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Das Gebiet wird so gegliedert, dass die Nutzungsvielfalt ausgehend von der Geschwister-Scholl-Straße in die Tiefe der Fläche Richtung Süden bzw. Bahn abnimmt. Dementsprechend sind innerhalb der Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und WA 1.2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und

sportliche Zwecke und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Diese Nutzungen entsprechen den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 zulässigen Nutzungen.

TF 1.2 *Innerhalb der Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und WA 1.2 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.*

Innerhalb der der Geschwister-Scholl-Straße abgewandten Wohngebietsteilfläche WA 1.3 sind nur die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen zulässig. Diese Fläche wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Die Einschränkung der Nutzung, insbesondere der Ausschluss von Läden, ist aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Zeppelinstraße städtebaulich vertretbar um die Belastung des Gebietes, in dem der Fokus auf dem Wohnungsbau liegt, durch entstehende Verkehre auszuschließen.

TF 1.3 *Innerhalb der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 sind nur die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude zulässig.*

Mit den oben getroffenen Festsetzungen bleibt der Charakter des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet, das gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient, insgesamt erhalten. Der weitgehende Ausschluss von Nutzungen die nicht dem Wohnen dienen erfolgt nur in der Wohngebietsteilfläche WA 1.3. Damit wird dort ein ruhiges Wohnumfeld gesichert, wohingegen die Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und 1.2 einer stärkeren Belastung durch Verkehre und Besucher ausgesetzt sind.

Die Bebauung in der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn eine den Bahnlärm abschirmende Lärmschutzwand auf Gleisniveau errichtet wurde (s. Punkt 3.6). Planung und Bau werden vom Vorhabenträger übernommen und mit der Bahn und der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt und vertraglich geregelt. Durch die vertragliche Verpflichtung des Vorhabenträgers wird gewährleistet werden, dass der Bedingungseintritt der aufschiebend bedingten Nutzung vom Eigentümer (Vorhabenträger) selbst beeinflusst bzw. herbeigeführt werden kann.

TF 1.4 *Die geplante Bebauung auf der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 ist erst nach der Errichtung einer den Bahnlärm auf Gleisniveau abschirmenden Lärmschutzwand auf dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bahndamm durch den Vorhabenträger zulässig.*

Räume für freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig. Diesbezüglich erfolgt keine gesonderte Festsetzung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Kombination der zulässigen Grundfläche (Grundflächenzahl - GRZ) mit den zulässigen Geschossen festgesetzt. Die zulässige Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung und der Firstrichtung festgesetzt. Ziel ist die Weiterentwicklung der ortsüblichen Villenstruktur mit ihren Ausprägungen in Bezug auf Grundflächen, und differenzierte Höhen baulicher Anlagen.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Flurstück 77 (neue Flurstücksnummern 1071 und 1079) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für die Flurstücke 74 (neue Flurstücksnummern 1069 und 1070) und 76 festgesetzte GRZ von 0,5 wird modifiziert. Wie im rechtsverbindlichen Plan wird die GRZ inklusive der zulässigen Überschreitung gemäß § 19

BauNVO festgesetzt. Der im Bebauungsplan neu festgesetzten GRZ von 0,6 liegt das geplante und mit der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmte Vorhaben, d.h. die geplanten baulichen Anlagen inklusive der zulässigen Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen und Nebenanlagen zu Grunde. Sie bewegt sich innerhalb der gemäß § 17 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Werte.

TF 2 *Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden.*

3.2.2 Geschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Geschoszahl wird gebäude- bzw. bauteilbezogen festgesetzt (s. Planzeichnung).

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der abgestimmten Trauf-, First- und Gebäudehöhen inklusive Dachaufbauten zzgl. einer geringen Reserve festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in m ü.NHN (Meter über Normalhöhe Null).

Die Höhenfestsetzungen für die an der Geschwister-Scholl-Straße liegenden Baufelder werden entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans auf NHN bezogen und entsprechend festgesetzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 erfolgte die Festsetzung bezogen auf einen Bezugspunkt auf dem Grundstück (mittlere Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie (Gehweg)). Die neue Festsetzung bietet dagegen einen eindeutigeren Bezugspunkt (z.B. Gebäudehöhe (GH) 40,00m ü.NHN).

Auf dem südlichen Grundstücksteil werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen differenziert festgesetzt (s. Planzeichnung). Ziel ist es, die neue Bebauung in Anlehnung an die z.B. in der Höhe gestaffelten mit Vor- und Rücksprüngen versehenen Umgebungsbebauung zu entwickeln und so eine harmonisches Nebeneinander zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung zu schaffen.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im rechtsverbindlichen Plan festgesetzten Baufelder werden modifiziert. Entgegen dem rechtsverbindlichen Plan erfolgt ihre Abgrenzung auf Grundlage des abgestimmten Konzeptes baukörperbezogen.

Die Festsetzung der Baufelder erfolgt durch Baugrenzen. Zur Sicherung der Gebäudeflucht werden parallel zur Geschwister-Scholl-Straße gebäudebezogen Baulinien festgesetzt. Über die Gebäudeflucht hinausragende vorhandene Balkone und Vorbauten werden gesichert. Hierfür wird gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO eine Festsetzung getroffen die eine Erneuerung vorhandener über die Baulinie hinausragender Balkone und Vorbauten in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zulässt.

TF 3.1 *Eine Erneuerung vorhandener über die Baulinie hinausragender Balkone und Vorbauten ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.*

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Kellerschächte in den Baufeldern 9, 10 und 11 wird gesondert geregelt. In den übrigen Baufeldern sind entsprechend des Vorhabens keine Kellerschächte vorgesehen. Diese sind in der Regel stadtgestalterisch nicht relevant und der Sicht durch die Begrünung des Grundstücks entzogen. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung dass diese die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO um bis zu 0,8 m überschreiten dürfen.

TF 3.2 *Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Kellerschächte ist in den Baufeldern 9, 10 und 11 bis zu einer Tiefe von 0,8 m zulässig.*

3.4 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan verzichtet und auch im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese nicht festgesetzt.

Bei der Bebauung parallel zur Geschwister-Scholl-Straße handelt es sich um Bestandsbebauung. Das Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 59 steht frei auf dem Grundstück, das Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 55 ist einseitig an die Grundstücksgrenze angebaut. Aufgrund der Lage im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung ist die Festsetzung einer Bauweise entbehrlich.

Für den südlichen Bereich der geplanten Wohnanlage ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Durch die Baukörperfestsetzungen wird die Länge zulässiger baulicher Anlagen von vorn herein beschränkt und ein Anbau an die Grundstücksgrenzen ausgeschlossen.

3.5 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr (Stellplätze)

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die Geschwister-Scholl-Straße. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 zur Verbreiterung der Geschwister-Scholl-Straße nach Süden festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird nicht übernommen. Damit wird den Belangen des Denkmalschutzes hinsichtlich des Erhalts und Schutzes der Vorgartenbereiche inklusive der Mauer- und Zaunanlagen Rechnung getragen.

Die innere Erschließung wird über private Verkehrsanlagen erfolgen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Flächen für die Zufahrt festgesetzt werden. Im Rahmen der Umsetzung der Planung soll dieser privaten Verkehrsanlage ein eigener Straßenname zugeordnet werden.

3.5.2 Ruhender Verkehr (Stellplätze)

Der ruhende Verkehr wird oberirdisch zwischen den Remisen im mittleren Grundstücksbereich untergebracht. Die Stellplätze sind über eine Zufahrt von der Geschwister-Scholl-Straße aus erreichbar. Je Nutzungseinheit wird ein Stellplatz, d.h. insg. 53 Stellplätze, vorgesehen. Dabei werden die 20 Einheiten in den straßenseitig stehenden Villen und die 33 Wohnungen in den Neubauten berücksichtigt. Außerhalb dieser festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine oberirdischen Stellplätze zulässig. Fahrradstellplätze werden sowohl oberirdisch, auf dafür festgesetzten Flächen als auch in den Kellergeschossen der Gebäude angeordnet.

TF 4.1 Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Aufgrund gestalterischer Anforderungen die sich aus angrenzenden Nutzungen heraus ergeben, z.B. der Erhalt von Sichten in Naturräume aus dem Schlosspark heraus in Richtung Süden, Erhaltung und Entwicklung des durchgrünten Saums des Schlossparks und Weiterentwicklung der offenen Bauungsstruktur, sollen Stellplätze nur offen (nicht überdacht) errichtet werden. Dementsprechend werden Garagen und Carports gemäß § 87 BbgBO ausgeschlossen.

TF 4.2 Stellplätze dürfen nur offen errichtet werden. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Die Zahl der durch das Vorhaben nachgewiesenen Stellplätze erfüllt die Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.03.2012. Demnach sind bei Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen 0,5 Pkw-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Im Plangebiet werden bei 53 Wohnungen 53 oberirdische Pkw-Stellplätze und 78 Fahrradstellplätze oberirdisch (32 für den Bestand) nachgewiesen. In den Kellergeschossen der Gartengebäude (Baufelder 9-11) werden 48 Fahrradstellplätze untergebracht.

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dementsprechend ist diesbezüglich keine gesonderte Festsetzung notwendig. Dennoch werden für Müll-, Abstell- und Technikräume gesonderte Flächen festgesetzt, da es sich dabei um größere Baulichkeiten handelt. Diese werden im Zusam-

menhang mit den Stellplätzen geordnet festgesetzt. Ebenso wird eine Fläche für die nachzuweisende Spielplatzfläche festgesetzt.

In den Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und 1.2 werden zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und den Linien zwischen den Punkten A, B und C, D Nebenanlagen außerhalb den dafür festgesetzten Flächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ziel ist der Schutz der Vorgartenzone zwischen Bebauung und Geschwister-Scholl-Straße und des historischen Erscheinungsbildes des erweiterten Straßenraums. Die Erneuerung vorhandener Zuwegungen zu Bestandsgebäuden ist zulässig.

TF 5 *In den Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und 1.2 werden zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und den Linien zwischen den Punkten A, B und C, D Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Erneuerung vorhandener Zuwegungen zu Bestandsgebäuden ist zulässig.*

3.7 Immissionsschutz

Durch den Zugverkehr auf der südlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrasse Berlin-Magdeburg ist das geplante Vorhaben relevanten Lärmimmissionen und Erschütterungen durch Schienenverkehr ausgesetzt.

3.7.1 Lärmschutz

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor dem Schienenlärm ist entlang der Bahntrasse auf Gleisniveau eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4m über Gleisoberkante vorgesehen. Die Planung der Lärmschutzwand wurde vom Büro SSF Beratende Ingenieure AG⁶ konzipiert. Aktuell wird die Ausführungsplanung für die Lärmschutzwand mit der Deutschen Bahn abgestimmt und der Abschluss eines Gestattungsvertrages vorbereitet. Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung ist erst nach Errichtung der Lärmschutzwand zulässig. (s. Pkt. 3.1)

Zur Beurteilung des Schienenlärms wurde unter der Maßgabe der Errichtung der o.g. Lärmschutzwand eine Schallimmissionsprognose⁷ erarbeitet. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Plan übernommen.

Baufelder 4, 5, 6

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel Tags ist nach DIN 4109, 1989-11 für die Gebäude in den Baufeldern 4, 5 und 6 vom Lärmpegelbereich I auszugehen. Bei üblicher Bauweise ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Baufelder 7, 9, 10

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel Tags ist nach DIN 4109, 1989-11 für die Nord- und Ostfassade der Gebäude in den Baufeldern 7 und 10 vom Lärmpegelbereich I auszugehen. Für das Erdgeschoss und das 1. OG der West- und Südfassaden dieser Gebäude ist ebenfalls vom Lärmpegelbereich I auszugehen, für das 2. OG von Lärmpegelbereich II. Für das Baufeld 9 ist auf Höhe des EG sowie des 1. OG von Lärmpegelbereich I auszugehen. Für die Höhe des 1. OG der Südfassade des Gebäudes im Baufeld Ost ist von Lärmpegelbereich II auszugehen. Bei üblicher Bauweise ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109, 1989-11 für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, werden an dieser Stelle die relativ hohen nächtlichen Zugbewegungszahlen vernachlässigt (geringer bzw. kein Rückgang). Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) empfiehlt in einer Studie, den baulichen Schallschutz in solchen Fällen einen oder mehrere Lärmpegelbereiche höher auszugehen. In diesem Fall wird

⁶ Lärmschutzwand, SSF Beratende Ingenieure AG, Berlin, Juli 2015

⁷ Schalimmissionsprognose zum Bauvorhaben Geschwister-Scholl-Straße, Wölfel Beratende Ingenieure GmbH, Höchberg, 02.11.2016

deshalb ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 35dB (ggf. für höheren Komfort 40dB) für die Südfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 bzw. 30dB (ggf. für höheren Komfort 35dB) für die West- und Ostfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie für die Süd- und Westfassade der Gebäude im Baufeld 7 empfohlen.

Auf Grund der jeweils an West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie in Höhe der Obergeschosse der Westfassade des Gebäudes in Baufeld 7 ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45dB(A) sind für die Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) dieser Gebäude besondere Maßnahmen vorzusehen. Ruheräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade anzuordnen.

TF 6.1 Für die Süd-, West- und Ostfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 wird ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ DIN 4109, 1989-11 von 35dB ebenso wie für die Süd- und Westfassade der Gebäude im Baufeld 7 festgesetzt. An West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie in Höhe der Obergeschosse der Westfassade des Baufeldes 7 liegende Ruheräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade angeordnet werden können.

Baufeld 8

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum ist nach DIN 4109, 1989-11 für die Nord- und Ostfassade der des Gebäudes in Baufeld 8 vom Lärmpegelbereich I und für die West- und Südfassade vom Lärmpegelbereich II auszugehen. Bei üblicher Bauweise ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109, 1989-11 für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, werden die relativ hohen nächtlichen Zugbewegungszahlen vernachlässigt. Gestützt auf die Studie des Bayerischen LfU wird deshalb ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 35dB (ggf. für höheren Komfort 40dB) für die West- und Südfassade des Gebäudes in Baufeld 8 empfohlen.

Aufgrund der an der Westfassade des Gebäudes in Baufeld 8 ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45dB(A) sind für Ruheräume besondere Maßnahmen vorzusehen. Ruheräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf den dem Schienenverkehr abgewandten Fassaden anzuordnen.

TF 6.2 Für die Südfassade und das Erdgeschoss der Westfassade des Baufeldes 8 wird ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ DIN 4109, 1989-11 von 35dB festgesetzt, für das OG der Westfassade ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ DIN 4109, 1989-11 von 40dB. Ruheräume an der Westfassade sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf den dem Schienenverkehr abgewandten Fassaden angeordnet werden können.

Baufeld 11

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel Tags ist nach DIN 4109, 1989-11 für die Ost- und Nordfassade des Gebäudes im Baufeld 11 in Höhe des EG und des 1. OG sowie in Teilen des 2. OG vom Lärmpegelbereich I auszugehen. Für die West- und Südfassade ist im EG vom Lärmpegelbereich II und in den OG von Lärmpegelbereich III auszugehen. Bei üblicher Bauweise ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109, 1989-11 für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, werden die relativ hohen nächtlichen Zugbewegungszahlen vernachlässigt. Gestützt auf die Studie des Bayerischen LfU wird deshalb ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 30dB (ggf. für höheren Komfort 35dB) für die Ostfassaden und das OG der Nordfassaden empfohlen. Für die West- und Südfassade

wird im EG ein resultierendes Schalldämmmaß von 35dB (ggf. für höheren Komfort 40dB) und in den OG von 40dB (ggf. für höheren Komfort 45dB) empfohlen.

Aufgrund der an der West-, Süd- und Ostfassade des Gebäudes in Baufeld 11 ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45dB(A) sind für Schlafräume besondere Maßnahmen vorzusehen. Schlafräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade anzuordnen.

TF 6.3 *Für die Ostfassaden und das Obergeschoss der Nordfassaden im Baufeld 11 wird ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ DIN 4109, 1989-11 von 35dB festgesetzt. Für die West- und Südfassade wird im EG und im 1. OG ein resultierendes Schalldämmmaß von 40dB und im 2. OG von 45dB festgesetzt. Ruheräume an der Süd- und Westfassade des Gebäudes im Baufeld 11 sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade angeordnet werden können.*

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109, 1989-11 nach Maßgabe der TF 6.1 bis 6.3 nachzuweisen. Alternativ zur DIN 4109 kann der bauliche Schallschutz auch gemäß VDI 2719 nachgewiesen werden.

TF 6.4 *Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109, 1989-11 nach Maßgabe der TF 6.1 bis 6.3 nachzuweisen. Alternativ zur DIN 4109, 1989-11 kann der bauliche Schallschutz auch gemäß VDI 2719 nachgewiesen werden.*

Erforderliche resultierende Schalldämmmaße von $R'_{w,res}$ kleiner/ gleich 35dB bedeuten in der Regel keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz, da sie bei üblicher Bauweise bereits durch die Anforderungen an den Wärmeschutz erfüllt werden.

3.7.2 Erschütterungsschutz

Die Auswirkungen des Schienenverkehrs auf die zukünftige Bebauung wurden in einer Erschütterungstechnischen Untersuchung⁸ bewertet.

Die am 25.02.2014 infolge Schienenverkehr aufgenommenen Messwerte auf dem Baugrundstück an der Geschwister-Scholl-Straße in Potsdam wurden gemäß DIN 4150 für die fühlbaren Erschütterungen und nach TA-Lärm für den sekundären (hörbaren) Luftschall bewertet. Eine erhebliche Belästigung von Personen in den zukünftigen Gebäuden im Sinne der DIN 4150-2 ist nicht zu erwarten. Dabei wurde der Schutzanspruch für reine bzw. allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt. Die genannten Annahmen zur steifen und massiven Gebäudeausbildung werden dabei vorausgesetzt.

Aufgrund der gutachterlichen Einschätzung, dass keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind, ist eine gesonderte Festsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Zur Steigerung des Komforts wird allerdings empfohlen, Resonanzüberhöhungen auf Gebäudedecken vorzubeugen. Diese sollten möglichst steif in Stahlbeton und mit Deckeneigenfrequenzen deutlich über 15 Hz ausgebildet werden.

Bei den Beurteilungspegeln des sekundären Luftschalls werden die Vorgaben gemäß TA-Lärm und anderer gängiger Regelwerke eingehalten. Es kann allerdings zu Überschreitungen des sog. Spitzenpegelkriteriums nach TA-Lärm bei einzelnen, ungünstigen Vorbeifahrten kommen.

⁸ Erschütterungstechnische Untersuchung entlang der Fernbahnstrecke Berlin-Magdeburg, BV: Potsdam – Geschwister-Scholl-Straße, 14471 Potsdam, Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co KG, Berlin, 13.11.2015

Abschließend weist der Gutachter darauf hin, dass die Einhaltung der Anhaltswerte ein festgelegtes Mindestmaß an Erschütterungsschutz garantiert. Sie gewährt jedoch auf keinen Fall Erschütterungsfreiheit, die Norm lässt ausdrücklich Werte über der Spürbarkeitsschwelle zu.

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

3.8.1 Maßnahmen

Im Plangebiet standen zu Beginn des Planungsprozesses (gemäß Vermesserplan, Stand 15.01.2013) 94 Bäume. Von diesen Bäumen waren 42 im Sinne der Potsdamer Baumschutzverordnung⁹ geschützt. Im März 2015 wurden von den vorhandenen Bäumen 24 Stück ohne Genehmigung gefällt. Danach verblieben im Plangebiet noch 70 Bäume, von denen einige im Sinne der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt sind.

Im Zuge der Baumfällungen wurden auch die noch auf dem Grundstück stehenden Nebengebäude beseitigt. Für den Abriss der Nebengebäude lag eine Genehmigung vor.

Der Ausgleich des geplanten Eingriffs kann nicht in vollem Umfang im Plangebiet erfolgen.

Als Kompensationsmaßnahme für den nicht vollständig im Plangebiet ausgleichbaren Eingriff in die Biotope und den Boden wurde mit dem Stadtplanungsamt Potsdam abgestimmt, eine Fläche des Vorhabenträgers außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Kompensationsfläche heranzuziehen. Die Fläche ist geeignet, vorhandene Naturhaushaltsfaktoren aufzuwerten (weitere Ausführungen siehe Umweltbericht).

Dennoch werden zum Ausgleich einzelne Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 1 BauGB die Befestigung von Flächen eingeschränkt. Dementsprechend müssen Stellplätze und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

TF 7.1 *Stellplätze und Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

Zur Sicherung des durchgrünten Charakters des Plangebiets werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Baumpflanzungen festgesetzt. Es sind unter Berücksichtigung zu erhaltender Bäume 13 Laubbäume auf dem Grundstück zu pflanzen. Die Anzahl der Baumpflanzungen stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Baugrundstücke dar.

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Es ist sicherzustellen, dass der Wurzelbereich der Bäume nicht geschädigt wird.

Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und mit Sträuchern zu bepflanzen.

TF 7.2 *Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen*

TF 7.3 *Je 150m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU zu pflanzen. Ersatzbaumpflanzungen und bestehende Bäume werden auf die Gesamtanzahl angerechnet. Es sind Arten der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.*

TF 7.4 *20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1 m² und einer Mindestpflanzgröße von 60cm zu bepflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.*

⁹ Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Landeshauptstadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 11.02.2003

Ebenso sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen zur Eingrünung oberirdischer Stellplätze und von Nebenanlagen getroffen werden. Stellplätze, *Müll-, Abstell- und Technikräume* sollen zur Sicherung des durchgrünten Charakters des Plangebiets mit Hecken eingegrünt werden. Frei stehende Müll-, Abstell- und Technikräume müssen begrünt werden.

TF 7.5 *Stellplätze, Müll-, Abstell- und Technikräume müssen mit Hecken eingegrünt werden. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.*

TF 7.6 *Frei stehende Müll-, Abstell- und Technikräume müssen mit folgenden Pflanzen begrünt werden: Pfeifensame (*Aristolochia macrophylla*) und Mondsame (*Menispermum canadense*).*

3.8.2 Pflanzlisten

Die im Folgenden aufgeführten Pflanzen gelten als standortheimische oder regionaltypische Pflanzen.

Pflanzliste 1: Laubbäume für parkartige Bepflanzungen

- *Aesculus hippocastanum*, Gem. Rosskastanie
- *Carpinus betulus*, Hainbuche
- *Fagus sylvatica*, Rot-Buche
- *Fraxinus excelsior*, Gemeine Esche
- *Quercus pertraea*, Trauben-Eiche
- *Quercus robur*, Stiel-Eiche
- *Platanus acerifolia*, Platane
- *Tilia cordata*, Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos*, Sommer-Linde
- *Ulmus glabra*, Berg-Ulme
- *Ulmus minor*, Feld-Ulme

Pflanzliste 2: Laubbäume

- *Acer campestre*, Feld-Ahorn
- *Acer platanoides*, Spitz-Ahorn
- *Acer pseudoplatanus*, Berg-Ahorn
- *Alnus cordata*, herzblättrige Erle
- *Betula pendula*, Sand-Birke
- *Carpinus betulus*, Hainbuche
- *Corylus colurna*, Baumhasel
- *Crataegus* i.S., Weißdorn / Rotdorn
- *Fagus sylvatica*, Rot-Buche
- *Fraxinus excelsior*, Gemeine Esche
- *Prunus avium*, Vogelkirsche
- *Prunus padus*, Auen-Traubenkirsche
- *Prunus serr.* `Kanzan`, Blütenkirsche
- *Juglans regia*, Walnuss
- *Quercus pertraea*, Trauben-Eiche
- *Quercus robur*, Stiel-Eiche
- *Salix alba*, Silber-Weide
- *Sorbus aucuparia*, Eberesche
- *Sorbus intermedia*, Mehlsbeere
- *Tilia cordata*, Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos*, Sommer-Linde
- *Ulmus glabra*, Berg-Ulme

- Ulmus laevis, Flatter-Ulme
- Ulmus minor, Feld-Ulme

Pflanzliste 3: Obstgehölze (Hochstamm) Alte, regionaltypische Sorten wie u.a.

- Äpfel (Baumanns Renette, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel)
- Birne (Gute Luise von Avranches, Köstliche von Charmeux)
- Juglans regia, Walnuss

Pflanzliste 4: Straucharten

- Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
- Corylus avellana, Haselnuss
- Crataegus monogyna, Weißdorn
- Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
- Ribes uva-crispa, Stachelbeere
- Rosa canina, Hundsrose
- Rosa corymbifera, Heckenrose
- Sarothamnus scoparius, Besenginster
- Salix caprea, Salweide
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

3.8.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Zum geplanten Vorhaben wurde ein Versickerungskonzept¹⁰ erarbeitet. Im Ergebnis der Untersuchung der Boden- und Wasserverhältnisse erfolgte eine Beurteilung der Eignung der Böden für die Errichtung von Versickerungsanlagen und eine Dimensionierung der Versickerungsanlagen. Es kann davon ausgegangen werden, dass das anfallende Oberflächenwasser durch die Anlage von Versickerungsmulden auf den Grundstücken versickert werden kann.

Die Anordnung der Versickerungsanlagen erfolgt innerhalb der zum Teil bis 1,5 m unter Geländeoberkante reichenden Auffüllungen innerhalb der Wasserschutzzone III B. Da eine Versickerung in Böden bzw. Auffüllungen mit einer LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) Zuordnungs- bzw. Entsorgungsklasse \geq Z 1.1 nicht zulässig ist, die Orientierende LAGA-Untersuchung jedoch die Zuordnungs- bzw. Entsorgungsklasse Z 2 ergab, wird im Bereich des Einflussbereiches der Mulden ein vollständiger Bodenaustausch der aufgefüllten Böden erforderlich. Als Einbau- bzw. Auffüllmaterial bis Geländeoberkante ist vorzugsweise ein regional typischer, unbelasteter (Z 0), enggestufter Sand (SE) mit ausreichenden Sickerseigenschaften zu verwenden.

Die untere Wasserbehörde hat dem Versickerungskonzept mit Schreiben vom 04.04.2018 grundsätzlich zugestimmt. Sie weist mit gleichem Schreiben darauf hin, dass bei Einsatz der geplanten Versickerungsanlagen teilweise nur noch eine Grundwasserüberdeckung zum MHGW von 0,7 bis 0,8 m vorliegt. Anhand des Merkblattes DWA-M 153 ist bei der weiteren Planung zu prüfen, ob zusätzliche Reinigungsanlagen zum Schutz des Grundwassers notwendig sind. Diese müssten dann vor Einleitung in die Versickerungsanlagen eingebaut werden.

Entsprechend des gemeinsamen Rundschreibens des MIL und des MUGV zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ vom 11.10.2011 soll dies im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG entsprechend festgelegt werden. Folgende Festsetzung wird getroffen:

TF 8 *Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.*

¹⁰ Geotechnisches Versickerungskonzept (gem. ATV A 138), Maul+Partner, Potsdam, 14.12.2016

3.8.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Der Verlust von Niststätten von Mauerseglern und Haussperlingen sowie von Fledermausquartieren im Bereich der vorhandenen Wohnhäuser (s.a. Artenschutzrechtliche Untersuchung) muss durch geeignete Ersatzquartiere durch Nisthilfen an der Fassade bzw. Nisthilfen, die in die Fassade integriert werden, kompensiert werden. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Für Hausrotschwänze, Kohlmeisen und Stare müssen artspezifische Nistkästen an zu erhaltenden Bäumen aufgehängt werden. Insgesamt sollten je verlorengangenen Brutplatz mindestens 3 Ersatzniststätten für die vorkommenden Brutvogelarten sowie mindestens 3 Fledermauskästen vorgesehen werden.

TF 9.1 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Hausrotschwänze fachgerecht im Fassadenbereich von Gebäuden oder an zu erhaltenden Bäumen anzubringen. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

TF 9.2 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten sind in der Teilfläche WA 1.1 zwei Nistkästen und in der Teilfläche WA 1.2 ein Nistkasten für Haussperlinge fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.

TF 9.3 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Kohlmeisen fachgerecht an zu erhaltenden Bäumen anzubringen.

TF 9.4 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1 und WA 1.2 jeweils mindestens ein Mauerseglerkasten mit mindestens 6 Brutmöglichkeiten ab einer Höhe von 5m über dem Erdboden fachgerecht im Fassadenbereich bestehender Gebäude anzubringen.

TF 9.5 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Stare fachgerecht an zu erhaltenden Bäumen anzubringen.

TF 9.6 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten sind in den Teilfläche WA 1.1 zwei Nistkästen und in der Teilfläche WA 1.2 mindestens ein Nistkasten für Fledermäuse fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.

TF 9.7 Für die Festsetzungen 9.1 bis 9.6 gilt: Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen jeweils vor Baubeginn (z.B. Baufeldfreimachung) durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

3.9 Gestalterische Festsetzungen

Die Lage des Plangebiets im Denkmalsbereich Innere Brandenburger Vorstadt und am Rand des Parks Sanssouci macht eine besondere Auseinandersetzung mit der Gestaltung und dem äußeren Erscheinungsbild der geplanten baulichen Anlagen und des sie umgebenden Freiraums notwendig. Wesentliche gestalterische Aspekte wurden im Rahmen der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit den zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Denkmalpflege, geklärt. Sie werden dementsprechend als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Ziel ist die Entwicklung einer differenzierten Bebauungs- und Freiraumstruktur die sich an die benachbarte, ortsübliche Villenbebauung und Freiraumstruktur anlehnt und diese zeitgemäß interpretiert. Festsetzungen erfolgen in Bezug auf die wesentlichen die Bebauung und den Freiraum prägenden Elemente: Dachformen und -neigungen, Fassadenstruktur, Materialien und Farbwahl, Gestaltung v.a. Befestigung von Freiflächen.

3.9.1 Dachformen und -neigungen

Dachformen und -neigungen werden aus dem abgestimmten Bebauungskonzept, basierend auf der Typologie der ortstypischen Umgebungsbebauung, abgeleitet über entsprechende Festsetzungen gebäude- bzw. bauteilbezogen festgesetzt (s. Planzeichnung).

3.9.2 Fassadenanbauten

Die straßenseitigen Fassaden der Bestandsgebäude sind von besonderer Bedeutung für das Straßenbild und das Gesamterscheinungsbild des Gebietes. Um eine Störung der Fassadenansichten entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellungen zu vermeiden, sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO Anbauten wie z.B. Treppen, Fahrstühle und Balkone nur an den straßenabgewandten bzw. rückwärtigen Fassaden und Gebäudeteilen zulässig.

TF 10.1 In den Teilflächen WA 1.1 und 1.2 ist die Errichtung von Balkonen, Fahrstühlen und Treppen nur an den straßenabgewandten Fassaden und Gebäudeteilen zulässig.

3.9.3 Materialien

Materialität und Farbwahl der geplanten Hauptgebäude wurden mit der unteren Denkmal-schutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt, zuletzt im Rahmen einer Bemusterung der Farbwerte und Materialien gemeinsam mit Vertretern der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg am 01.03.2017. Die Materialität der Fassaden ist entsprechend des Bestandes im Bereich des Bebauungsplans auszubilden. Fassaden können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO als Glatt- oder Schlämmputzflächen oder Ziegelsichtmauerwerk in Grautönen mit einem Hellbezugswert unter 40 hergestellt werden. Dabei sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden.

TF 10.2 Fassaden von Gebäuden mit Hauptnutzung müssen als Glatt- oder Schlämmputzflächen oder Ziegelsichtmauerwerk in Grautönen mit einem Hellbezugswert unter 40 hergestellt werden. Generell sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden.

Die Dachdeckung muss gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO als grau beschieferte Bahnendeckung oder als Blechfalzdeckung ausgeführt werden. Schieferähnliche Materialien sind zulässig. Dabei sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden. Nicht beschichtete Dacheindeckungen sind aufgrund des möglichen Schadstoffeintrags in das Grundwasser (Trinkwasserschutzzone III B) nicht zulässig.

TF 10.3 Die Dachdeckung muss als grau beschieferte Bahnendeckung oder als Blechfalzdeckung ausgeführt werden. Schieferähnliche Materialien sind zulässig. Es sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden. Nicht beschichtete Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

3.9.4 Befestigungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets wird insbesondere straßenseitig auch von den Befestigungen der Zufahrten und Wege, den Einfriedungen, Zäunen mit Sockeln, Türen und Toren bestimmt. Diese sollen sich an den im Umfeld üblichen historischen Materialien und Farben anlehnen.

Die Zufahrten zum Grundstück müssen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO im WA 1.1 auf einer Tiefe von 21m und im WA 1.3 auf einer Tiefe von 30m gemessen von der Plangebietsgrenze mit der Geschwister-Scholl-Straße, in einer Breite von 3m mit grauem Kleinsteinpflaster befestigt werden. Der Übergang vom öffentlichen Straßenraum zur im Plangebiet liegenden privaten Verkehrsfläche muss deutlich erkennbar sein. Die zu den Häusern führenden Wege müssen mit gelbem Drain-Asphalt in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise befestigt werden.

TF 10.4 Die Zufahrten zum Grundstück müssen im WA 1.1 auf einer Tiefe von 21m und im WA 1.3 auf einer Tiefe von 30m gemessen von der Plangebietsgrenze mit der Geschwister-Scholl-Straße, in einer Breite von 3m mit grauem Kleinsteinpflaster befestigt werden.

TF 10.5 Die zu den Häusern führenden Wege müssen mit gelbem Drain-Asphalt befestigt werden.

3.9.5 Einfriedungen

Um einen Blick über das Grundstück auch von Süden weiterhin zu ermöglichen, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO blickdichte und zu hohe Einfriedungen, d.h. Einfriedungen über 1,5m Höhe, entlang der südlichen Plangebietsgrenze ausgeschlossen.

TF 10.6 Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind blickdichte Einfriedungen über 1,5m Höhe nicht zulässig.

3.10 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.

3.10.1 Denkmalbereich

Die Lage des Plangebiets innerhalb des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt wird nachrichtlich übernommen. Da das gesamte Gebiet innerhalb des Denkmalbereichs liegt erfolgt keine gesonderte zeichnerische Festsetzung.

3.10.2 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

3.11 Hinweise (ohne Normcharakter)

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

3.11.1 Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft

Der Bebauungsplan grenzt im Norden an den Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gem. Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Denkmalbereichssatzung vom 30.10.1996.

3.11.2 Artenschutzhinweis

Auf die besonderen Anforderungen den Artenschutz betreffend weist folgender Hinweis hin:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten wer-

den. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).“

Speziell im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Umsetzung von Maßnahmen des Bebauungsplans Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG während der Brut- bzw. Wochenstubenzeit von vorkommenden Vögeln und Fledermäusen eintreten (siehe auch Kapitel 3.8 - Artenschutz). Die Brutzeit vorkommender Arten erstreckt sich von Anfang Februar bis Mitte/ Ende September, die Wochenstubenzeit der Fledermäuse etwa von April bis August. Im Umkehrschluss heißt das, dass Maßnahmen des Bebauungsplans nur außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit durchführbar sind. Darüber hinaus können flexiblere, artspezifische Bauzeitenregelungen festgesetzt werden.

Im Einzelnen sind folgende Bauzeitenregelungen einzuhalten:

- Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen sind von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der im Bereich der ehemaligen Kleingärten vorkommenden Brutvogelarten vermieden.
- Aufgrund der vorhandenen Mauerseglerkolonie und des Vorkommens von Fledermäusen ist ein Beginn der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Wohnhäusern und der westlichen Remise in der Geschwister-Scholl-Straße 55/56 in der Zeit zwischen Mitte April und Mitte August auszuschließen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der im Bereich der Wohnhäuser vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden. Des Weiteren kann mit der Maßnahme ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse in Quartieren während der Wochenstubenzeit bzw. Vögel während der Brut gestört/ beunruhigt werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
- Aufgrund der bislang nicht vom Boden aus vollständig einsehbaren Fassadenbereiche und einer nicht absehbaren Zeitspanne für die Umsetzung des Bebauungsplans sind vor Beginn der Baumaßnahmen weitere Kontrollen auf Gebäudebrüter durchzuführen:
- Vor Beginn von Sanierungs- und Umbauarbeiten (nach Einrüstung der Gebäude) ist an und in den jeweiligen Gebäuden eine zusätzliche Begehung zur Erfassung von Niststätten durchzuführen und ggf. weitere artspezifische Ausgleichsmaßnahmen für Gebäudebrüter festzulegen. Damit können Schädigungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG) der im Bereich der Gebäude vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden werden.

Die vorgenannten Bauzeitenregelungen werden im Durchführungsvertrag entsprechend verbindlich für den Vorhabenträger bestimmt werden. Da nicht auszuschließen ist, dass über die artenschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse von 2015 hinaus weitere geschützte Tierarten oder auch z.B. eine höhere Anzahl von Brutstätten als bislang festgestellt von den Bauvorhaben betroffen sind, ist der o.g. artenschutzrechtliche Hinweis grundsätzlich zu beachten und dementsprechend als Hinweis in den Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

3.11.3 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien

Die der Planung zugrunde liegenden DIN Vorschriften sowie VDI-Richtlinien können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6-10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

4 Klimaschutz

4.1 Maßnahmen zum Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung des Klimawandels dienen folgende Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. durch ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag bestimmt werden:

Durch die baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien wird ein Luftaustausch zwischen den Gebäuden gewährleistet.

Die geplante Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen und der Erhalt von Bestandsbäumen wird mittel- und langfristig ausreichende kleinklimawirksame Funktionen wiederherstellen.

Zusätzliche Festsetzungen zum Klimaschutz sollen unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im innerstädtischen Bereich nicht getroffen werden.

4.2 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“¹¹ vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind 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 30.07.2011 in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert worden.

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

- Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) vom 01.09.2005 (BGBl. I S. 2684), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.07.2013 (BGBl. I S. 2197),
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24.07.2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789)

¹¹ „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz - EEWärmeG) vom 07.08.2008 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2016 - 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).

Das Vorhaben selbst genügt den Kriterien der energieeffizienten Planung im Hinblick auf die Wahl eines bebauten und gut erschlossenen innerstädtischen Bereichs. Die Ausrichtung der Gebäude in Nord/ Süd bzw. Ost/ West Richtung lässt prinzipiell die Nutzung der Sonnenenergie zu, was in diesem Fall allerdings mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen ist.

5 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Gebiet	Fläche in m ²	GRZ einschl. Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen	GR in m ²	WE	Stellpl.
WA - Teilfläche 1.1	2.093	0,6	1.256	14	
WA - Teilfläche 1.2	2.277	0,6	1.366	8	8
WA - Teilfläche 1.3	8.759	0,6	5.255	31	45
Summe	13.129		7.877	53	53

C Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Nutzungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist allgemeines Wohngebiet (WA). Stadtplanerisches Ziel ist es, das Plangebiet derart zu gliedern, dass die Nutzungsvielfalt ausgehend von der Geschwister-Scholl-Straße in die Tiefe der Fläche Richtung Süden bzw. Bahn abnimmt. Die Gebäudestruktur erinnert an Remisen, wie sie in diesem Teil Potsdams typisch sind.

Das Maß der Grundstücksausnutzung wird mit einer Grundflächenzahl von GRZ 0,6 festgelegt, eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.

Der ruhende Verkehr wird oberirdisch zwischen den Remisen im mittleren Grundstücksbereich untergebracht. Die Erschließung des Wohngebiets und damit der Stellplätze erfolgt über eine Zufahrt von der Geschwister-Scholl-Straße. Je Nutzungseinheit wird ein Stellplatz, d.h. insg. 53 Stellplätze, vorgesehen. Dabei werden die 20 Einheiten in den straßenseitig stehenden Villen und die 33 Wohnungen in den Neubauten berücksichtigt. Außerhalb dieser festgesetzten Flächen sind keine oberirdischen Stellplätze zulässig. Fahrradstellplätze werden sowohl oberirdisch, auf dafür festgesetzten Flächen als auch in den Kellergeschossen der Gebäude angeordnet.

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum durch den Betrieb der Bahnanlagen ergeben sich in und an den Gebäuden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Die Festsetzungen legen je nach Lage der Gebäude spezifische Anforderungen fest.

Ferner werden zu den Materialien und Farben der Fassaden, Dächer und Befestigungen Festsetzungen erlassen. Die Fassaden sind als Glatt- oder Schlämmputzfläche oder Ziegelsichtmauerwerk in einem Grauton herzustellen. Dacheindeckungen sind als grau beschieferte Bahneindeckung oder als Blechfalzdeckung mit gedeckten Farben auszuführen. Fahr- und Gehwege sind mit Materialien zu befestigen, die sich die im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verwendeten, üblichen und historisch überlieferte Materialien und Farben anlehnen.

Da zu den umzubauenden Gebäuden an der Geschwister-Scholl-Straße Hinweise auf Gebäudebrüter und Fledermäuse vorliegen, sind besondere Anforderungen an den Artenschutz einzuhalten. Dazu gehören vor Baubeginn die Prüfungen, 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.

Speziell im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Umsetzung von Maßnahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG während der Brut- bzw. Wochenstubenzeit von vorkommenden Vögeln und Fledermäusen eintreten. Es sind die Bauzeitenregelungen einzuhalten.

1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Die Ziele des Umweltschutzes sind in entsprechenden Gesetzen und Vorschriften und übergeordneten Planungen enthalten. Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Fachgesetze und Fachplanungen relevant:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005 Teil I - Ausgabe Mai 1987 - RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 - I A 3 - 16.21-2 (am 01.01.2003: MSWKS)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- DIN 18005 Orientierungswerte für Lärmbelastungswerte durch Kfz-Verkehr an Gebäuden sowie die Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV)
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“; Anforderungen und Nachweise, November 1989, Stand 2017
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004, GVBl. I/2004, Nr. 16 S. 350) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/2010, Nr. 28), ab dem 01.06.2013 ersetzt durch das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3) und Anlagen geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam, 2013
- Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam, 2012
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO), nach der Veröffentlichung im Amtsblatt am 02.06.2017
- 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), gültig ab 01.11.1998 aus GMBL. 1998 Seite 503 ff
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

1.2.1 Fachgesetze und -verordnungen

Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzgesetz

Oberstes Ziel des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 BNatSchG) ist es, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert der Landschaft dauerhaft zu sichern. 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 Regelungen des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ergänzt. Seit Inkrafttreten des novellierten Bundesnaturschutzgesetzes am 01.03.2010 ist gleichlautendes oder entgegenstehendes Landesrecht (hier BbgNatSchG) außer Kraft getreten. Die Brandenburgische Landesregierung hat am 15.11.2011 den Gesetzentwurf für ein Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts (BbgNatSchAG) beschlossen.

Berücksichtigung: Die Eingriffsregelung wird für alle Schutzgüter abgearbeitet und findet in grünordnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ihren Niederschlag. Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes und deren Folgen finden sich in § 44 Abs. 1 BNatSchG, die für die besonders und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffs- und Störungsverbote vorsehen. Der Schutz umfasst Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wie z.B. Nester und Höhlen von Vögeln. Aus den artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG resultieren bei einer Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten Fragen des Artenschutzes, deren Auswirkungen die Zulässigkeit des Vorhabens beeinflussen können. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist der Artenschutz von besonderer Zulassungsrelevanz, da die artenschutzrechtlichen Anforderungen ebenso wie die FFH-Belange nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich sind, sondern striktes Recht mit spezifischen Zulassungs- und Befreiungsanforderungen beinhalten.

Auf der Grundlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen als Festsetzungsvorschläge zum Bebauungsplan im Umweltbericht aufgenommen. Dazu gehören insbesondere Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und zur Betreuung von Flächen während der Bauzeit sowie konkrete Maßnahmen zur kompensatorischen Schaffung von Nistplätzen für bestimmte Tierarten.

Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist geschützter Baumbestand gemäß PBaumSchVO vorhanden. Der Einzelbaumbestand in den geplanten Baugebieten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfasst und bewertet.

Berücksichtigung: Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf die Regelungen dieser Verordnung verwiesen. Die Bestimmungen der PBaumSchVO sind bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anzuwenden.

Bodenschutzgesetz und Bundesbodenschutzverordnung

Laut § 1a Abs. 2 BauGB ist „...mit Grund und Boden sparsam und schonend ...“ umzugehen, „... dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

„Ziel des Bodenschutzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Boden und Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden“ (§ 1 BBodSchG). Hierfür sollten im Rahmen der Abwägung die Belange des Bodenschutzes geprüft werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Brachen oder die Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung im Bezug mit Inhalt und Zielen des Bebauungsplans beschrieben oder gegenübergestellt werden.

Berücksichtigung: Die Ausweisung des Plangebiets dient der städtebaulichen Nachverdichtung. Ferner wird ein Mindestmaß an nicht überbaubarer Grundstücksfläche festgelegt, die für Nebenanlagen oder andere Versiegelungen nicht überschritten werden darf. Bodendenkmale sind nicht vorhanden.

Wasserrecht - Wasser-/ Grundwasserschutz, Wasserhaushaltsgesetz

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 in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiet Potsdam-Wildpark ist darüber hinaus die Trinkwasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Die Zone III B schützt weitestgehend den Bereich des gesamten Einzugsgebiets vor langfristig eintretenden Verunreinigungen des Grundwassers.

Berücksichtigung: Die Lage des Geltungsbereichs in der Trinkwasserschutzzone III B wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Bundesimmissionsschutzgesetz

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 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) gelten (u.a.) für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen.

Berücksichtigung: Zur Ermittlung der Schallemissions-/ immissionssituation wurde im Rahmen der Planerstellung eine schalltechnische Untersuchung zu den lärmtechnischen Auswirkungen der Bahnanlage durchgeführt, auf deren Grundlage passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden sollen.

Denkmalschutzgesetz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.11.2001“ (Denkmalbereichssatzung Brandenburger Vorstadt).

Der Umgang mit Denkmälern ist darüber hinaus im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz geregelt.

Berücksichtigung: Die Inhalte und Ziele der geplanten Neubebauung wurden im Rahmen von Konzeptvorstellungen mit den Vertretern der städtischen Denkmalbehörde und der Stiftung Preußische Schlösser abgestimmt. In den Festsetzungen werden Materialien und Farben von Materialien festgelegt.

1.2.2 Fachplanungen

Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg

Entwicklungsziele mit Planungsrelevanz:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Landschaftsteilen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Vorrangflächen für den Naturschutz),
- Schutz, Pflege und Entwicklung der Welterbeflächen (hier: Nähe zum Schloss Sanssouci),
- Natur- und landschaftsverträgliche Gewässernutzung und –gestaltung (hier: Grundwasser),
- Umweltverträgliche Gestaltung linearer Infrastruktureinrichtungen,
- Erhaltung/ Entwicklung der historischen Innenstädte und sonstigen historisch bedeutsamen Siedlungsgebiete,
- Umweltgerechte Entwicklung sonstiger Bauflächen und Flächennutzungen.

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam wird das Plangebiet als gemischte Baufläche/ Wohnbaufläche W2 (GFZ 0,5 – 0,8) dargestellt.

Landschaftsplan Landeshauptstadt Potsdam

Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam wird das Plangebiet als Wohnbaufläche/ Wohnfläche dargestellt. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Darstellungen und Entwicklungsziele im Teilraum Nr. 21 – Brandenburger Vorstadt/ Potsdam West maßgeblich.

Entwicklungsziele mit Planrelevanz:

- Erhalt bzw. Wiederherstellung von Bau- und Vegetationsstrukturen nach historischem Vorbild (insbesondere dem Park Sanssouci zugewandte Bereiche, Gartenstädte), Rückbau und Anpassung störender Elemente,
- Erhaltung bzw. Entwicklung stark durchgrünter Innenblockbereiche, Förderung des Straßenbegleitgrüns (Alleen), Erhalt der kleinteiligen, gliedernden Freiraumstrukturen,
- Prüfung der Reduktion der Wirkung störender Baukörper auf das Landschaftsbild sowie auf die historischen Sichtbezüge,
- Restriktive Steuerung der baulichen Entwicklung an der Südgrenze des Parks Sanssouci, Erhalt puffernder Grünflächen und –strukturen, Ordnung der Nutzungen.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4; § 2a und 4c BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und 4c BauGB beschrieben und bewertet werden.

Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde je nach Bedarf das nähere Umfeld in die einzelnen schutzgutbezogenen Untersuchungen und Fachgutachten einbezogen, insbesondere zur Prüfung möglicher umweltrelevanter Auswirkungen des Planungsvorhabens auf umgebende Wohnnutzungen, die bestehende Verkehrs- und Lärmsituation und das Orts- und Landschaftsbild. Maßgebend für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung sowie die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen.

Untersuchungsgegenstand sind die mit Umsetzung der Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 ausgelösten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB führt hierzu für verschiedene Aspekte folgende Belange auf:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen u. Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

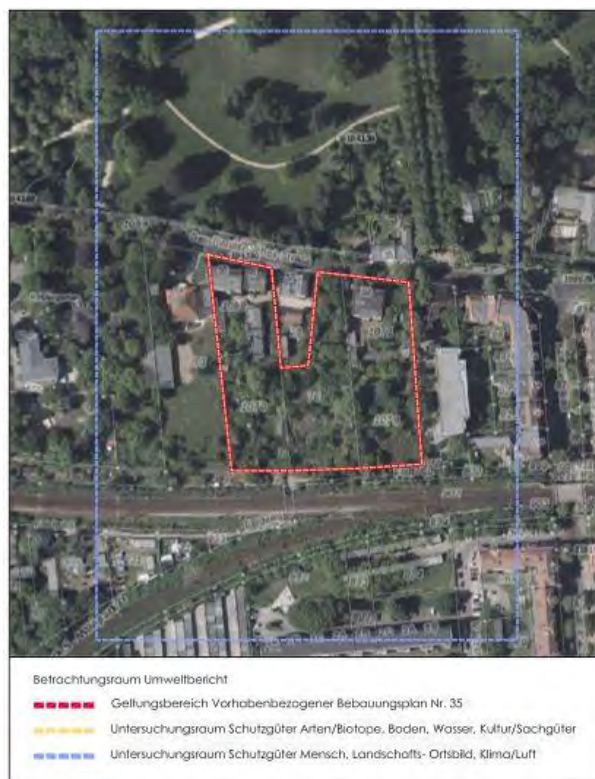
In Ergänzung zu dem Katalog der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nachfolgende Vorschriften bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden (§ 1a ergänzende Vorschriften):

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung, Beschränkung der Bodenversiegelung)
- Zurückhaltung bei der Umnutzung von Flächen für Landwirtschaft, Forst und Wohnen
- Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und sonstige landesrechtliche Regelungen (z.B. Baumschutzverordnung)
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Tabelle 2: Schutzgüter und deren Untersuchungsgebiete

Schutzgut	Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
Gesundheit/ Wohlbefinden des Menschen (einschl. Lärm- und Schadstoffbelastung)	Ausdehnung des Untersuchungsgebiets entsprechend der vorh. Wohnnutzung in Nachbarschaft zum Plangebiet sowie in Abhängigkeit der Reichweite der in Folge der Planung zusätzlich zu erwartenden Lärm- und Verkehrsbelastung
Pflanzen/ Tiere/ Biotope	Räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebiets auf das Plangebiet, da voraussichtlich keine Auswirkungen der Planung auf angrenzende Bereiche
Boden	Räuml. Begrenzung des Untersuchungsgebiets auf das Plangebiet, da voraussichtlich keine Auswirkungen der Planung auf angrenzende Bereiche oder das weitere Umfeld
Grundwasser	Räuml. Begrenzung des Untersuchungsgebiets auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche, da voraussichtlich keine Auswirkungen der Planung auf das weitere Umfeld
Oberflächengewässer	Entfällt
Klima	Mit Einschränkung: Ausdehnung auf benachbarte Bereiche, voraussichtlich jedoch keine Auswirkungen der Planung auf das weitere Umfeld
Landschafts-/ Ortsbild	Ausdehnung auf benachbarte Bereiche, die im städtebaulichen Kontext und in Blickbeziehung zum Plangebiet stehen
Kultur- und Sachgüter	Räuml. Begrenzung des Untersuchungsgebiets auf das Plangebiet u. unmittelbar angrenzende Bereiche, da voraussichtlich keine Auswirkungen der Planung auf das weitere Umfeld

In der nachfolgenden Abbildung sind die gewählten Betrachtungsräume für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Abbildung 5: Betrachtungsräume Umweltbericht¹²

¹² Brandenburg Viewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>, 12.06.2015

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Durch die Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen. Der zu untersuchende Bereich ist weder Teil eines potenziellen oder gemeldeten Flora-Fauna-Habitatgebiets (FFH-Gebiet), noch eines Europäischen Vogelschutzgebiets. Es befindet sich zudem nicht in der Nachbarschaft entsprechender Gebiete. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt daher nicht die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Schutzgebiete nach dem deutschen Naturschutzrecht (v.a. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

§ 1a Abs. 2 BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Berücksichtigung: Soweit möglich in Festsetzungen berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der angestrebten Gebietsentwicklung zielen die Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ab. Die Obergrenzen des nach § 17 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten möglichen Nutzungsmaßes werden durch den Bebauungsplan eingehalten. Ferner tragen die beschriebenen Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich insgesamt zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

2.2.2 Ausgangssituation

Die Flussandböden im Geltungsbereich sind entlang der Geschwister-Scholl-Straße durch die bauliche Nutzung überformt. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen weist der Oberbodenbereich durch die verbreitete gärtnerische und z.T. kleingärtnerische Nutzung humusreiche Gartenböden auf. Aufgrund von Abbrucharbeiten auf dem Gelände ist die oberste Bodenschicht zum mit Bauschutz durchsetzt.

Entsprechend den o.a. Verhältnissen sind Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet als gut zu bezeichnen.

Alllasten oder Alllastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Versiegelungsgrad des Plangebiets liegt mit ca. 1.270m² bei ca. 9,6% der Grundstücks-/Plangebietsfläche.

Tabelle 3: Versiegelung - Bestand

Versiegelung	Fläche	Flächenanteil
Überbaut, versiegelt, Versiegelungsgrad 1-25 % = gering	1.270m ²	9,6%
Vegetationslos/ teilversiegelt/ unversiegelt	1.250m ²	9,6%
Vegetationsfläche	10.609m ²	80,8%
Summe Plangebiet Nr. 35 gesamt	13.129m ²	100,0%

Dem Schutzgut Boden wird ein Naturhaushaltswert von 1,0 (eingeschränkte Wertigkeit) zugewiesen. Ausschlaggebendes Kriterium für diese Einstufung ist vor allem das Vorherrschen gestörter Böden wie z.B. verdichtete Böden, Böden mit kleinteiliger Versiegelung, stark eutrophier-

te Böden, intensiv bewirtschaftete Böden (Kleingartennutzung, hier: ehemalige Kleingartennutzung).

Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Boden: gering, eingeschränkte Wertigkeit

Tabelle 4: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Boden

Biotoptyp		Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert gesamt (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	abiotisch				
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mittelwert abiotisch	
10110	Garten und Gartenbrache		1,0				

2.2.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die Bebauung erfolgt auf weitgehend unbebauten Flächen des Plangebiets. Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen. Aufgrund von Vorbelastungen (Abbruchflächen, Boden z.T. Bauschutt durchsetzt) sind die baubedingten Beeinträchtigungen zwar vorhanden, jedoch im Rahmen der Gestaltung des Freianlagen kompensierbar.

Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die Flächeninanspruchnahme für das allgemeine Wohngebiet WA einschließlich sonstiger Versiegelungen für Nebenflächen errechnet sich auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes, Stand 01/2017. Der Berechnung werden folgende GRZ einschließlich der erlaubten Nebenanlagen und –flächen zu Grunde gelegt:

- WA 1.1: GRZ 0,6
- WA 1.2: GRZ 0,6
- WA 1.3: GRZ 0,6

Tabelle 5: Versiegelung - Planung

Flächenbilanz	Fläche in m ²	GRZ/ Faktor	Flächenrelevanz Versiegelung
Bebauung/ Nebenanlagen WA1.1	2.093	0,6	1.256m ²
Bebauung/ Nebenanlagen WA1.2	2.277	0,6	1.366m ²
Bebauung/ Nebenanlagen WA 1.3	8.759	0,6	5.255m ²
Grünfläche/ Private Gartenfläche			5.252m ²
Gesamt	13.129		7.877m²
Bestehende Versiegelung			- 2.520m²
Neuversiegelung B-Plan Nr. 35			5.357m²

Durch die Bebauung mit Gebäuden, sonstigen Nebenanlagen und Stellplätzen ist eine anlagebedingte Neuversiegelung von ca. 5.357m² zu erwarten. Durch Überbauung und Versiegelung werden wichtige Funktionen des Schutzgutes Boden nachhaltig beeinträchtigt, wie Boden als Lebensraum, Boden als Grundwasseranreicherungsfläche, Boden als Pufferfläche ggü. Schadstoffeinträgen etc.

Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Boden: Aufgrund des geringen Naturhaushaltswerts (NHW) für das Schutzgut Boden sind die nachhaltigen Auswirkungen als mittel zu bezeichnen.

2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen möglicherweise wieder als Garten-/Kleingartenflächen genutzt. Die Bodenfunktionen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und Grundwasseranreicherung blieben erhalten.

2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Beanspruchter und verwendungsfähiger Oberboden ist fachgerecht abzutragen und gem. DIN 18915 zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der zwischengelagerte Boden auf die künftigen Vegetationsflächen wieder aufzubringen.

Bodenverdichtungen durch Baumaschinen sind durch Tiefenlockerung zu beseitigen.

Bei Baumaschinen und -geräten sind während längerer Standzeiten Maßnahmen gegen Tropfverluste von Schmiermitteln und Kraftstoffen einzuleiten (Auffangwannen zur Vermeidung des Eindringens von Tropfverlusten ins Erdreich).

Durch die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien (Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitterstein oder vergleichbarer Materialien) können negative Auswirkungen auf die Grundwasseranreicherungsfunktion des Bodens gemindert werden. Vollversiegelte Wegeflächen sind zu vermeiden.

Als Kompensationsmaßnahme wird im Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen auch auf andere Schutzgüter eine Fläche im Potsdamer Ortsteil Golm herangezogen. Die Maßnahme umfasst die Anpflanzung von Laubgehölzhecken und einer Streuobstwiese, sowie kleinteiliger Entsiegelungsmaßnahmen. Die Maßnahme ist im Sinne einer Aufwertung verschiedener Naturlandschaftsfaktoren zu bewerten (s. Kap. 4.2.3).

Maßnahmeauswirkung: Mit der Maßnahme werden die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Boden gemindert und die Bodenfunktion Grundwasserversickerung und Lebensraum vollständig bzw. überwiegend aufrechterhalten.

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Nach § 2 Abs. 2 BbgWG erfordert „... das Wohl der Allgemeinheit ... insbesondere, dass 1. nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte zur Verfügung steht und die öffentliche Wasserversorgung nicht gefährdet wird ...“. Das Brandenburgische Wassergesetz sieht grundsätzlich die Versickerung von Niederschlagswasser vor, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist (vgl. § 54 Abs. 4 BbgWG).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

Berücksichtigung: Es ist vorgesehen, nicht belastetes Regenwasser vor Ort zu versickern. (Festsetzung) Da mit dem Vorhaben keine grundwassergefährdenden Nutzungen oder dauerhaften Absenkungen des Grundwasserspiegels einhergehen, können erhebliche negative Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet ausgeschlossen werden.

2.3.2 Ausgangssituation

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand ist wegen der vielgestaltigen Geomorphologie und den damit einhergehenden Höhenunterschieden im Potsdamer Raum recht unterschiedlich. Im Bereich der

Niederungen ist er mit weniger als zwei Meter bis zum obersten Grundwasserleiter meist sehr gering. Laut Karte der Grundwassergefährdung (Kartenblatt Potsdam/ Teltow 0808-3/4) liegt der Flurabstand des obersten wasserführenden Grundwasserleiters im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend im Bereich von 2m bis 5m, am östlichen Rand des Geltungsbereichs kann er auch geringer sein. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und des geringen Anteils an bindigen Bildungen an der Versickerungszone (< 20%) ist der obere Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist als hoch einzustufen.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser: Dem Schutzgut Wasser wird ein Naturhaushaltswert von 2 (hohe Wertigkeit) zugewiesen. Ausschlaggebendes Kriterium für diese Einstufung ist vor allem die Lage des Geltungsbereiches in der Trinkwasserschutzzone III B.

Tabelle 6: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Wasser

Biotoptyp		Naturhaushaltswert Einzelbewertung				Naturhaushaltswert ges. (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	abiotisch			
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	
10110	Garten und -brache			2		

2.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase können potenziell Bauschadstoffe wie Schalungsöle, ölhaltige Betriebsmittel oder Treibstoffe in den Boden und damit in das Grundwasser gelangen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse in einem Bereich mit sandigen Deckschichten und hohem Grundwasserstand besteht potenziell eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen des Grundwassers bzw. eine hohe Verschmutzungsgefahr.

Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Oberflächenwasser

Oberflächenwasser ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

Die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf den Boden stehen in Wechselwirkung mit Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt. Die Belastung durch die zusätzliche Überbauung und Versiegelung von ca. 5.357m² reduziert das Potenzial an Fläche zur Versickerung von oberflächlich anfallendem Regenwasser und damit das Grundwasseranreicherungs-potenzial.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der größte Teil des Regenwassers vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann, sind die Auswirkungen auf die Funktion der Grundwasseranreicherung des Schutzgutes Wasser/ Grundwasser als gering zu bezeichnen. Auf Grund der Bodenverhältnisse (sandige Böden) und der Flächenverfügbarkeit erscheint eine vollständige Versickerung vor Ort möglich. Jedoch befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III B; je nach den örtlich möglichen höchsten Grundwasserständen könnten betriebsbedingte Emissionen wie Öl- und Treibstoffverluste durch parkende Kraftfahrzeuge mit Auswirkungen auf das Grundwasser grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Durch Beachtung und Umset-

zung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen (Versickerung des Regenwassers von Dächern und befestigten Wegen nur über die belebte Bodenzone) sind nachhaltige Beeinträchtigungen jedoch nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungsintensität: gering

2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen möglicherweise wieder als Garten-/Kleingartenflächen genutzt. Die un bebauten Flächen ständen der Grundwasseranreicherung vollständig zur Verfügung.

2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Als Minderungsmaßnahme ist das auf den Dach- und Wegeflächen anfallende Regenwasser gemäß § 54 BbgWG in anzulegende Versickerungsmulden zu leiten und auf dem Grundstück soweit als möglich zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Das Errichten von Straßen oder Wegen ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten durchzuführen. Es sind die Ausführungsvorschriften der Trinkwasserschutzzone III B Potsdam-Wildpark einzuhalten.

Die allgemein gültigen Regelungen hinsichtlich der Behandlung von unbelastetem Niederschlagswasser sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten und mit dem Abwasserzweckverband bzw. der unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam abzustimmen. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers muss im Vorfeld mit dem zuständigen Entsorger abgestimmt werden.

Als Kompensationsmaßnahme wird im Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen auch auf andere Schutzgüter eine Fläche im Potsdamer Ortsteil Golm herangezogen. Die Maßnahme umfasst die Anpflanzung von Laubgehölzhecken und einer Streuobstwiese, sowie kleinteiliger Entsiegelungsmaßnahmen. Die Maßnahme ist im Sinne einer Aufwertung verschiedener Naturhaushaltsfaktoren zu bewerten (s. Kap. 4.2.3).

Maßnahmenauswirkung: Mit der Maßnahme werden die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Wasser gemindert und wird die Funktion der Grundwasseranreicherung und der Trinkwassergewinnung erhalten.

2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

2.4.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

In § 1 BauGB ist gemäß Abs. 6 Satz 7h die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Im § 1a Abs. 5 d. G. ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Berücksichtigung: Einsatz von emissionsarmen Wärmeversorgungssystemen (Fernwärme) und Einhaltung der aktuellsten Maßnahmen zur Energie-Einsparverordnung (EnEV).

2.4.2 Ausgangssituation

Potsdam liegt großklimatisch betrachtet im Übergangsbereich zwischen dem atlantisch-maritimen Klima Westeuropas und dem kontinental beeinflussten Klima Osteuropas. Die mittleren Julitemperaturen liegen zwischen 17,5 und 19°C (Mittel 18,1°C); mit mittleren Januartemperaturen von -1 und 0,5°C (Mittel 0,56°C) sind die Winter nur mäßig kalt zu bezeichnen. Als mitt-

lere Jahrestemperatur gelten 8,7°C. Die mittlere Summe der Jahresniederschläge bewegt sich um 587 mm, so dass das Gebiet als relativ niederschlagsarm einzustufen ist.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Park Sanssouci und der großflächigen gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücke im Umfeld der Geschwister-Scholl-Straße ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil eines klimatischen Entlastungsgebietes. Die halboffene Bauweise und die vorwiegend gärtnerische Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile – hier: Gartenbrache mit Laubbaumbestand - begünstigen die klimatischen Austauschverhältnisse. Als Hauptverkehrsstraße mit potenziellen Schadstoffbelastungen (CO₂ u.a.) ist die Geschwister-Scholl-Straße zu nennen, relevante Daten liegen jedoch nicht vor. Die Hauptwindrichtungen sind überwiegend West bis Südwest.

Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Klima/ Luft: Dem Schutzgut Klima/ Luft wird ein Naturhaushaltswert von 1,5 (mittlere Wertigkeit) zugewiesen. Ausschlaggebendes Kriterium für diese Einstufung sind vor allem die vorherrschenden kleinteiligen, niedrig bewachsenen Vegetationsflächen im Siedlungszusammenhang (Wiesen- und Rasenflächen, bodenbedeckende Gehölze, ruderaler Bewuchs) in Verbindung mit lockerer Laubbaumbepflanzung. Die Empfindlichkeit des Kleinklimas im Geltungsbereich ist als mittel zu bezeichnen.

Tabelle 7: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Klima / Luft

Biotoptyp		Naturhaushaltswert Einzelbewertung				Naturhaushaltswert ges. (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	abiotisch			
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	
10110	Garten und -brache				1,5	

2.4.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte kleinklimatische nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Temporäre Belastungen durch Staubentwicklung bei Erstellung der einzelnen Bauvorhaben auf benachbarte Grundstücksflächen bzw. auf den Park nördlich des Plangebiets sind nicht auszuschließen, werden durch die am Bau üblichen Maßnahmen jedoch weitgehend gemindert oder vermieden und sind nicht als nachhaltig zu bezeichnen.

Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die Funktion als Entlastungsbereich, in dem aufgrund geringerer Versiegelung die nächtliche Abkühlung höher ist und somit Wechselwirkungen zu höher versiegelten Bereichen entstehen können (kleinräumiger Luftaustausch) geht auf bebauten und versiegelten Flächen vollständig verloren. Dieser Funktionsverlust ist im Plangebiet in einer Größenordnung von ca. 5.357m² (klimawirksamer Vegetationsverlust) zu erwarten. Die zu erwartenden kleinklimatischen Veränderungen spiegeln sich in einer lokalen Erhöhung der Temperaturen (durch stärkere Erwärmung und größerer Wärmespeicherkapazität der Materialien, spürbar besonders nachts) und einer Verringerung der relativen Luftfeuchte wieder. Lufthygienisch ist ggf. eine zusätzliche Belastung durch Kfz-Emissionen des Zielverkehrs zu erwarten.

Die Gebäude werden gemäß den gegenwärtigen Standards für Wärmedämmungen gebaut, so dass anlagebedingte Wärmeverluste an die Umwelt weitgehend gemindert werden.

Großräumig wirksame Veränderungen, insbesondere für die Landeshauptstadt Potsdam sind aus dem oben beschriebenen Gesamtzusammenhang nicht abzuleiten. Die geplante intensive Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen wird mittel- und langfristige ausreichende kleinklimawirksame Funktionen wiederherstellen.

Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Klima/ Lufthygiene: Zusammenfassend werden die mit Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

unter Berücksichtigung der minimierenden Wirkung von Grün- und Freiflächen mit Gehölzstrukturen im Baugebiet als gering eingestuft.

2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen möglicherweise wieder als Garten-/Kleingartenflächen genutzt. Klein- bzw. stadtklimatisch würden damit voraussichtlich keine entscheidenden oder nachweislich höherwertigen klimatischen Situationen entstehen.

2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch Verwendung moderner emissionsarmer Techniken, Maschinen und Geräten während der Bauphase sowie Vermeidung der Staubentwicklung in trockenen Wetterperioden durch entsprechende Befeuchtungsmaßnahmen z.B. auf Baustraßen werden baubedingte Beeinträchtigungen vermieden.

Als Kompensationsmaßnahme wird im Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen auch auf andere Schutzgüter eine Fläche im Potsdamer Ortsteil Golm herangezogen. Die Maßnahme umfasst die Anpflanzung von Laubgehölzhecken und einer Streuobstwiese, sowie kleinteiliger Entsiegelungsmaßnahmen. Die Maßnahme ist im Sinne einer Aufwertung verschiedener Naturhaushaltfaktoren zu bewerten (s. Kap. 4.2.3).

Maßnahmenauswirkung: Mit der Maßnahme werden die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Klima/Luft gemindert.

2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.5.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Eingriffsregelung, Artenschutz

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt über Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Grundlegende Zielsetzung der planerischen Tätigkeit zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Erarbeitung und Aufbereitung von fachlich qualifizierten Unterlagen für die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Allgemeine fachliche und methodische Anforderungen bei der Umsetzung der Eingriffsregelung sind

- schrittweises Abarbeiten der Stufenfolge des § 8 BNatSchG,
- Festlegung von Untersuchungsbreite, -tiefe und Aussageschärfe entsprechend dem Maßstab der Entscheidungsebene,

- nachvollziehbare, plausible und transparente Darstellung der erforderlichen Mess- und Bewertungsvorgänge,
- naturschutzfachlich qualifizierte, problembezogene Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft,
- Betrachtung aller Schutzgüter (Funktions- und Wertelemente),
- Differenzierung zwischen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben und der fachlichen Anforderungen setzt voraus, dass eine methodische Vorgehensweise bei der Erarbeitung der Abwägungsunterlagen eingehalten wird, die sich in der bisherigen Praxis bewährt hat und die durch die Rechtsprechung auch weitgehend bestätigt worden ist. In der Grundstruktur ergibt sich ein Ablauf, der i.d.R. aus den folgenden Arbeitsschwerpunkten besteht:

- Problembezogene Analyse von Natur und Landschaft sowie der Auswirkungen der städtebaulichen Planung,
- Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie Herleitung und Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen,
- abschließende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich („Bilanzierung“),
- Abwägung und Integration in den vorbereitenden bzw. den verbindlichen Bauleitplan

Ist das Ziel der Wiederherstellung i.S. der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege nicht in einem überschaubaren und kontrollierbaren Zeitraum von etwa 25 Jahren zu erreichen, so ist der bau-, anlage- oder betriebsbedingte Eingriff nicht ausgleichbar bzw. durch gleichwertige Maßnahmen zu kompensieren. Ist ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich, so sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Biotop (biotische Funktionen) sowie Boden, Wasser, Klima/ Luft (abiotische Funktionen) im Naturhaushalt in Bestand und Planung und die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt anhand der in der Landeshauptstadt Potsdam angewandten Bewertungsmethode für die verbindliche Bauleitplanung.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt oder vertraglich gesichert.

Berücksichtigung: Die Eingriffsregelung wird mit dem Umweltbericht abgehandelt. Für die Eingriffsbewertung wurde die in Potsdam übliche Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ angewendet und erläutert.

Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes und deren Folgen finden sich in § 44 Abs. 1 BNatSchG, die für die besonders und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffs- und Störungsverbote vorsehen. Der Schutz umfasst Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wie z.B. Nester und Höhlen von Vögeln. Aus den artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG resultieren bei einer Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten Fragen des Artenschutzes, deren Auswirkungen die Zulässigkeit des Vorhabens beeinflussen können. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist der Artenschutz von besonderer Zulassungsrelevanz, da die artenschutzrechtlichen Anforderungen ebenso wie die FFH-Belange nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich sind, sondern striktes Recht mit spezifischen Zulassungs- und Befreiungsanforderungen beinhalten.

Berücksichtigung: Eine artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplangebiet Nr. 35 wurde erarbeitet, die Ergebnisse werden in der Umweltprüfung gewertet. Sofern sich ein Eingriffstatbestand darstellt, werden Kompensationsmaßnahmen bestimmt.

Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)

Die Potsdamer Baumschutzverordnung vom 11.02.2003, überarbeitet 02.06.2017, dient dem Schutz der Erhaltung des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Potsdam. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 45 cm innerhalb der im Zusammenhang be-

bauten Ortsteile und innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen, Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60cm außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und generell Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm sind besonders geschützt und dürfen grundsätzlich nicht beseitigt, beschädigt oder im Aufbau wesentlich geändert werden, sowie Bäume mit geringerem Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder als Ersatzpflanzung gepflanzt wurden.

Berücksichtigung: Die zu fällenden Bäume werden gem. Baumschutzverordnung bilanziert.

2.5.2 Ausgangssituation

Biotope

Eine Untersuchung des Biotoptypenbestandes wurde im April 2015 durchgeführt und beinhaltet eine stichprobenartige Aufnahme der Vegetation inklusive des vorhandenen Baumbestandes. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach den anerkannten Kriterien.

- Gefährdung/ Schutzstatus gem. Naturschutzgesetzgebung (Zusatzkriterium),
- Vorkommen gefährdeter oder seltener Arten,
- Seltenheit,
- Vielfalt i.S.v. Arten- und Struktureichtum,
- Regenerationsfähigkeit.

Tabelle 8: Biotopbewertung

Kriterium	Ausprägung	Wertstufe	Kriterium	Ausprägung	Wertstufe
Seltenheit	Biotoptyp häufig, ohne Repräsentativcharakter im Naturraum	1 gering	Vielfalt	Biotoptyp teilw./ ganz pflanzenlos; weit verbreitete, naturraumspezif. Arten	1 gering
	Aktuell häufiger, im Naturraum repräsentativer Biotoptyp	2 mittel		Biotoptyp überw. aus weitverbreiteten, naturraumspezif. Arten, Anteile überreg. zurückgehender o. gefährdeter Arten	2 mittel
	Aktuell zerstreut vorkommender, im Naturraum repräsentativer Biotoptyp	3 hoch		Biotoptyp mit meist höheren Anteilen naturraumtyp. Arten, gefährdete Arten regelmäßig vorkommend	3 hoch
	Aktuell seltener, im Naturraum repräsentativer Biotoptyp	4 sehr hoch		Biotoptyp mit meist hohen Anteilen naturraumtyp. Arten, zahlreiche gefährdete Arten vorkommend	4 sehr hoch
Regeneration	1-5 Jahre - kurze Regenerationszeit gut regenerierbar/ o. Vegetation	1 ohne/ gering	Vorkommen seltener Arten	Biotoptyp ohne Vorkommen gefährdeter Arten	1 ohne/ gering
	6-30 Jahre – mittlere Regenerationszeit	2 mittel		Biotoptyp mit Vorkommen gefährdeter/ pot. gefährd. Arten	2 mittel
	31-80 Jahre – lange Regenerationszeit	3 hoch		Biotoptyp mit Vorkommen stark gefährdeter Arten	3 hoch
	> 80 Jahre – sehr lange Regenerationszeit (bis annäh. unersetzbar)	4 sehr hoch		Biotoptyp mit Vorkommen vom Aussterben bedrohter Arten	4 sehr hoch
Biotop-Wertung					
Ausprägung					Wertstufe
Optimale Bedingungen für zahlreiche Pflanzen und Tiere, insbesondere für spezialisierte, an diesen Biotoptyp gebundene Arten, viele Arten der Roten Liste und streng zu schützende Arten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie					4 sehr hoch
Optimale Bedingungen für zahlreiche Pflanzen und Tiere, Biotoptyp ist wichtiges Teilhabitat (Brut-, Laich-, Nahrungs-, Deckungshabitat, Vorkommen von Rote-Liste-Arten					3 hoch

Kriterium	Ausprägung	Wertstufe	Kriterium	Ausprägung	Wertstufe
Geeignete Bedingungen für zahlreiche Pflanzen und Tiere, keine lebensraumspezifischen, sondern häufig anzutreffende Arten					2 mittel
Keine bzw. nur wenig geeignete Lebensbedingungen für Tiere, keine bzw. wenige Arten („Allerweltsarten“)					1 ohne/ gering

- 10110 Garten und Gartenbrachen (PG)

Das Grundstück zwischen Geschwister-Scholl-Straße 55-59 stellt sich als Gartenbrachfläche dar. Die Klassifizierung erfolgt nach der Typisierung der Brandenburger Biotopkartierung (vgl. LUA Brandenburg 2007). Der relativ reiche Baumbestand wird vor allem aus einheimischen Laubgehölzen (Weiden, Ahorn, Walnuss, Ulme, Birke) gebildet, darunter viele Obstbäume. Im Nahbereich zur Straße findet sich z.T. dichter Baumbestand mit eingeschränkter Wertigkeit.

Der größte Teil des Plangebiets (90 %) besteht aus brachgefallener, ehemaliger Gartenfläche, davon sind 10 % teilversiegelte Erschließungsflächen (Zufahrten/ Gehwege). Vegetationsarme bzw. vegetationslose Teilflächen sind mit Ziegelschutt und Tonziegeln durchsetzt (Überreste ehemaliger Kleingebäude). Zum Aufnahmezeitpunkt setzten sich Aufwuchs aus Brombeeren und Hopfen und verwilderter Rasen durch. Die Fassade des Wohnhauses in der Geschwister-Scholl-Straße 56 ist mit Efeu und Hopfen bewachsen.

Gebietsprägend sind insbesondere:

- Offene Kraut- und Wiesenflächen mit Laubbäumen, Obstbäumen, wenigen Nadelbäume,
- Wildwuchs und wenige Strauchreste.

Charakteristische Arten sind: Brombeere, Himbeere, Löwenzahn; Maiglöckchen, Efeu, Farne, Buchsbaum, Brennnessel. Der Biototyp ist nicht geschützt und nicht gefährdet nach BbgNatSchG.

Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Biotope: Der Biototyp wurde nach den o.a. Kriterien zur Einordnung in die biotische Wertigkeit gem. Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ (LH Potsdam 2012b) beurteilt. Dem Schutzgut wird ein Naturhaushaltswert von 1,0 (eingeschränkte Wertigkeit) zugewiesen. Ausschlaggebendes Kriterium für diese Einstufung sind vor allem die eher vegetationsarmen bzw. vegetationslosen Flächen, sowie die Überreste der ehemaligen Gartennutzung, die den Biototyp prägen, die hohe Regenerationsfähigkeit, die geringe Seltenheit des Biotops sowie die geringe Artenvielfalt gemäß Tabelle 8.

Tabelle 9: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Biotope

Biototyp		Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert ges. (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	abiotisch				
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mittelwert abiotisch	
10110	Garten und -brache	1,0					

Bäume

Die eingemessenen Bäume unterliegen i.d.R. der Potsdamer Baumschutzverordnung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt wird. Im Gebiet dominieren Laubbaumarten, wie Esche, Ulme, Kastanie, Ahorn und Weide.

Innerhalb der Plangebietsfläche sind 70 Bäume kartiert und vermessungstechnisch erfasst. Zusätzlich wurden acht weitere, direkt an das Plangebiet angrenzende Bäume aufgenommen.

Tabelle 10: Baumbestand

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang in cm
1	Salix alba (Silber-Weide)	58
2	Juglans regia (Walnuss)	93
3	Prunus avium (Vogel-Kirsche)	135
4	Salix matsudana 'Tortuosa' (Korkenzieherweide)	150/160
5	Betula pendula (Sand-Birke)	50
6	Chamaecyparis (Scheinzypresse)	70
7	Picea pungens (Blaufichte)	86
8	Acer spec. (Ahorn)	86/100
9	Salix alba 'Tristis' (Trauer-Weide)	243
10	Abies spec. (Tanne)	145
11	Salix alba (Silber-Weide)	63
12	Populus alba (Silber-Pappel)	35
13	Malus spec. (Apfel)	41
14	Malus spec. (Apfel)	65
15	Malus spec. (Apfel)	106
16	Prunus spec. (Kirsche)	107
17	Prunus spec. (Kirsche)	94
18	Prunus spec. (Kirsche)	60
19	Prunus spec. (Kirsche)	57
20	Salix alba (Silber-Weide)	75
21	Acer spec. (Ahorn)	40
22	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	47
23	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	79
24	Sambucus nigra (Holunder)	68
25	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	88
26	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	115
27	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	79
28	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	92/78
29	Salix alba (Silber-Weide)	105
30	Salix alba (Silber-Weide)	10
31	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	65
32	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	68
33	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	74
34	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	80/75
35	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	62/60
36	Prunus avium (Kirsche)	120
37	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	76/73
38	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	92
39	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	68
40	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	54
41	Acer spec. (Ahorn)	80/98
42	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	129
43	Salix alba (Silber-Weide)	245
44	Aesculus hippocastanum (Ross-Kastanie)	97
45	Salix alba (Silber-Weide)	121
46	Salix alba (Silber-Weide)	165
47	Sambucus nigra (Holunder)	72
48	Salix alba (Silber-Weide)	122
49	Ailanthus altissima (Götterbaum)	68
50	Ailanthus altissima (Götterbaum)	34
51	Carpinus betulus (Hainbuche)	63
52	Acer negundo (Eschen_Ahorn)	102
53	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	80/83

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang in cm
54	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	115/110
55	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	106/72
56	Acer spec. (Ahorn)	75
57	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	86/113
58	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	66
59	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	98
60	Salix matsudana 'Tortuosa' (Korkenzieherweide)	105
61	Carpinus betulus (Hainbuche)	38
62	Betula pendula (Sand-Birke)	151
63	Aesculus hippocastanum (Ross-Kastanie)	108
64	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	71
65	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	110
66	Acer campestre (Feld-Ahorn)	61/70
67	Acer campestre (Feld-Ahorn)	80
68	Acer campestre (Feld-Ahorn)	96
69	Carpinus betulus (Hainbuche)	98
70	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	53
a1	Betula pendula (Sand-Birke)	116
a2	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	65
a3	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	81
a4	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	54
a5	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	59
a6	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	50
a7	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	62
a8	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	33

Fauna

Der Biotop im Plangebiet zeichnet sich durch geringe Strukturvielfalt aus. Insbesondere Gartenbrachflächen nehmen den größten Teil des Plangebiets ein. Wertvolle Bienen- / Insektennährgehölze oder Schutz- und Lebensraum bietende Hecken und sonstige Gehölzstrukturen sind mit Ausnahme weniger Obstbäume nicht oder kaum vorhanden.

Brutvögel

Die folgenden Ausführungen sind dem Artenschutzbeitrag (vgl. trias 2015) entnommen. Eine erste Einschätzung wurde im Frühjahr 2014 vorgenommen, für das Planverfahren wurde eine Untersuchung im Frühjahr 2015 durchgeführt.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden 2015 insgesamt 11 Arten festgestellt, davon 9 Arten als Brutvögel, davon wiederum 4 Arten als in/ am Gebäude brütend (Mauersegler, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star). Im Jahr 2014 (vor der Beräumung der Kleingärten) wurden auf derselben Fläche insgesamt 18 Arten nachgewiesen, 13 Arten davon als Brutvögel, davon wiederum 4 Arten als in/ am Gebäude brütende Arten.

Zu den am häufigsten im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorkommenden Arten zählt der Mauersegler. Im Sommer 2014 jagten zeitweise bis zu 12 Mauersegler gleichzeitig, und es wurden vom Boden aus 4 Brutplätze ausgemacht. Die Anzahl der vorhandenen Nistplätze im Fassadenbereich wird höher eingeschätzt, ist jedoch erst nach Einrüstung der Fassade ermittelbar. Neben den Brutmöglichkeiten in und an den Gebäuden bilden die vorhandenen Bäume innerhalb der Kleingärten bzw. die Strauchstrukturen im Randbereich Brutmöglichkeiten, insbesondere für die Arten Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zaunkönig.

Die 2014 als Nahrungsgäste festgestellten Arten Buntspecht, Eichelhäher, Nebelkrähe und Stieglitz konnten bei 2 Begehungen 2015 nicht bestätigt werden. Es ist aber davon auszugehen, dass sie die Fläche auch weiterhin zur Nahrungssuche nutzen. Tabellen mit den erfassten Vogelarten und ihrer Einordnung sind dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen.

Fledermäuse Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie)

Die Untersuchung 2014 wurde in der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (zwischen April und August) durchgeführt. Als Quartiere kommen vor allem warme und geschützte Plätze wie z.B. Dachräume und Mauerspaltan auf den Südseiten der Gebäude (vgl. Tabelle 2 des Artenschutzberichts) in Frage. Für ein potenzielles Vorkommen von Fledermäusen wurde die Säugetierfauna des Landes Brandenburg (Teil 1 – Fledermäuse) für den Bereich Babelsberg (MTB 3644 NW) ausgewertet.

Für die Nutzung von Dachräumen als Wochenstubenquartier in der Umgebung des Plangebietes kommen potenziell vor allem die Arten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus und Fransenfledermaus in Frage. Bei den durchgeführten Begehungen wurden auf dem Dachboden des Wohnhauses (Flst. 77) sowie in der westlichen Remise des Flst. 74 Fledermauskot nachgewiesen. Fledermauskot ist ein indirekter Nachweis für das Vorkommen von Fledermäusen. Im Dachbereich des Wohnhauses Geschwister-Scholl-Straße 55 wurde ein Ausflug einer Fledermaus beobachtet. Des Weiteren wurden mittels Fledermausdetektor die Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus im Bereich der Gartenbrache im südlichen Bereich des Plangebietes nachgewiesen.

Die begangenen Kellerräume der Gebäude bieten keine Potenziale als Winterquartier von Fledermäusen. Größere bekannte Winterquartiere in der Umgebung des Planungsgebietes sind der Schlosskeller Sanssouci – Kolonnaden und Charlottenhof, der Reitertunnel am Kaiserbahnhof sowie die Parkoper / Drachenhäuser in Sanssouci (TEUBNER 2008). Aufgrund der Biotopstruktur und Nutzung des Planungsgebietes werden Vorkommen weiterer europäisch geschützter Arten (nach FFH-Richtlinie, Anhang IV) im Bereich des Untersuchungsgebietes ausgeschlossen.

National geschützte Arten

Im Bereich der Kleingärten wurde die Weinbergschnecke als besonders geschützte Art nachgewiesen. Der Lebensraumverlust ist im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichen.

Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten (FFH-Richtlinie Anhang IV) der Artengruppen Fische, Amphibien und Reptilien (u.a. Zauneidechse), Säugetiere (u.a. Fischotter und Biber), Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Mollusken sowie Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine entsprechenden Habitatstrukturen im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorhanden sind.

Bewertung/ Betroffenheitsabschätzung: Bei Umsetzung des Vorhabens liegen Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 und i.V.m. Abs. 5 für europäische Vogelarten vor.

2.5.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte Lärmbelastungen auf z.B. die Avifauna oder Säugetiere im und außerhalb des Geltungsbereichs werden zeitlich auftreten. Im Falle eines Baubeginns auf einzelnen oder mehreren zusammengefassten Grundstücken können Nahrungsstätten der vorgefundenen Vogelarten bau-/ anlagebedingt verloren gehen. Ausweichquartiere in benachbarten Siedlungsbereichen mit Gärten sind vorhanden. Lärmempfindliche Tierarten mit höheren Fluchtdistanzen sind nicht kartiert und sind aufgrund der hohen Vorbelastungen (Verkehrslärm Geschwister-Scholl-Straße, Fernbahnstrecke Berlin-Magdeburg) nicht vor Ort anzutreffen, so dass die Beeinträchtigungen als vertretbar eingeschätzt werden.

Unter Beachtung der Maßgabe, dass Baumaßnahmen außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb von Brutzeiten von Vögeln durchzuführen sind, sind die baubedingten Beeinträchtigungen als gering zu bezeichnen.

Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Biotope

Durch Versiegelung und Bebauung gehen voraussichtlich insgesamt ca. 5.357m² Lebensraum für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Durch bauzeitliche Inanspruchnahme und gestalterische Umgestaltung gehen die Biotopflächen der übrigen Grundstücksteile (überwiegend Gartenbrache) ebenfalls verloren, die jedoch als gestaltete, private Gartenflächen oder funktionale Abstandsgrünflächen bzw. als Regenwasserversickerungsflächen wieder gleichwertig hergestellt werden. Betroffen sind Flächen, die aufgrund der Strukturarmut und der relativ geringen Artenvielfalt überwiegend von geringer bis mittlerer Lebensraumbedeutung bzw. geringem Biotopwert sind.

Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Pflanzen, Biotope: Die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs wird als gering bis mittel eingestuft.

Tabelle 11: Beurteilung Eingriff in Biotope, Wertstufen: sehr hoch (4), hoch (3), mittel (2), gering/ohne (1-0)

Biotope					
Biotoptyp		Eingriffsbeurteilung			
Biotop-top-code	Bezeichnung	Belastung/ Eingriff	Belastungsintensität	Wertstufe/ Empfindlichkeit	Beeinträchtigung
10110	Garten und -brache	Überbauung, Versiegelung durch Gebäude und Straßen 5.357m ²	4	1	2

Tiere/ Fauna

Im Plangebiet ist mit Ausnahme der Laubbäume kein signifikanter Gehölzbestand vorhanden, der spezialisierten Tierarten Nahrungs-, Brut- und/oder Lebensraum bietet.

Tabelle 12: Einstufungen der Wirkungen auf Lebensräume nach Anhang I sowie Arten nach Anhang II FFH-RL

Wirkstufe	Beeinträchtigungsgrad	Wirkung auf Lebensraum und Arten
1	ohne/ keine	<ul style="list-style-type: none"> - Die Wirkung löst keine quantitativen und/ oder qualitativen Veränderungen des Vorkommens eines Lebensraums oder einer Art aus - Alle relevanten Strukturen und Funktionen für einen Lebensraum oder eine Art bleiben in voller Leistungsfähigkeit erhalten. - Wenn sich ein Lebensraum oder eine Art noch nicht in einem günstigen Erhaltungszustand befindet, wird die notwendige zukünftige Verbesserung der aktuellen Situation nicht behindert.
2	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Geringfügige Verluste oder Störungen des Lebensraumes oder des Habitates einer Art, die keine irreversiblen Folgen auslösen. - Leichte Bestandsschwankungen charakteristischer Arten eines Lebensraums oder einer Art, die auch in Folge natürlicher Prozesse auftreten können (z.B. Tod einzelner Individuen in stabilen Populationen) und die vom Bestand in kurzer Zeit durch natürliche Regenerationsmechanismen ausgeglichen werden können. - schwache Wirkungen, die unterhalb der Nachweisgrenze liegen, jedoch wahrscheinlich sind
3	noch tolerierbar	<ul style="list-style-type: none"> - Die Wirkung löst geringfügige quantitative oder qualitative Veränderungen des Vorkommens des Lebensraums bzw. der Art aus. - Die durch die Wirkung verursachte Beeinträchtigung hält nur zeitweilig an und ist ohne unterstützende Maßnahmen aufgrund der eigenen Regenerationsfähigkeit des Bestandes bzw. der betroffenen Lebensgemeinschaften vollständig reversibel. - Wenn eine irreversible Beeinträchtigung verbleibt, so darf sie allenfalls lokal wirksam sein. Das Entwicklungspotenzial des Lebensraums/ der Art im Schutzgebiet wird außerhalb des im Verhältnis zum Gesamtge-

Wirkstufe	Beeinträchtigungsgrad	Wirkung auf Lebensraum und Arten
		biet kleinräumigen, direkt betroffenen Bereiches nicht eingeschränkt.
4	hoch	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigungen, die zwar räuml. und zeitl. begrenzt bleiben, jedoch aufgrund ihrer Intensität nicht tolerabel sind (z.B. ein Eingriff, der im Falle eines großen, stabilen Vorkommens als tolerabel eingestuft werden würde, löst für kleine bzw. empfindliche Vorkommen eine hohe Beeinträchtigung aus. - Beeinträchtigungen, die zunächst nur räuml. und zeitl. begrenzt auftreten, indirekt oder langfristig jedoch sich über die erst lokal betroffenen Artbestände o. Lebensraumvorkommen ausweiten können.
5	sehr hoch	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigungen, die räuml. und zeitl. begrenzt dauerhaft bleiben und aufgrund ihrer Intensität nicht tolerabel sind.

Beurteilung der Wirkungen auf Arten:

- Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Für alle nachgewiesenen Arten innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans können bei Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen Beschädigungen von Brutgelegen (Tötung oder Verletzung von Einzelindividuen und ihren Entwicklungsstadien) ohne Vorsehung von Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Der eintretende Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG kann ohne geeignete Vermeidungsmaßnahmen nicht abgewendet werden.

- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Eine Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG) tritt dann ein, wenn sich durch vorhabenbedingt auftretende Störungen der Erhaltungszustand der vorkommenden Arten verschlechtert. Die im Bereich des BV vorkommenden Arten sind in Brandenburg nicht gefährdet (Rote Liste), aufgrund ihrer bevorzugten Brutstättenwahl in Siedlungsgebieten nicht besonders lärmempfindlich und werden in Brandenburg als „häufig“ eingestuft (RYSLOWY & MÄDLOW 2008). Eine Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes (lokale Population) durch Störung während der Fortpflanzungszeit ist nicht anzunehmen. Daher wird von keinem Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) ausgegangen.

- Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Als Fortpflanzungsstätte geschützt sind alle Orte im Gesamtlebensraum eines Tieres, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens benötigt werden, z.B. die Bruthöhle/ der Brutbaum des Steinkauzes, die Brutkolonie von Uferschwalben oder das Brutrevier der Nachtigall (LANA 2009). Im Plangebiet gibt es Arten, die in Kolonien, in Höhlen oder Nischen oder frei in Büschen und/oder Bäumen brüten (vgl. Tabelle 1 Artenschutzbeitrag).

Der Schutz von Fortpflanzungsstätten von Höhlenbrütern erlischt i.d.R. mit der Aufgabe des Reviers bzw. der Fortpflanzungsstätte (MUGV 2010). Abriss bzw. Sanierung/ Umbau von Gebäuden wie auch die Fällung von Bäumen kann zum Verlust von Brutstätten (Entnahme aus der Natur) führen. Davon betroffen sind aktuell (2015) die Arten Hausrotschwanz, Mauersegler, Kohlmeise und Star.

Eintretende Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden bzw. auszugleichen. Der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten freibrütender Arten bezieht sich i.d.R. auf das Nest/ den Nistplatz in der jeweils aktuellen Brutperiode und erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode (MUGV 2010). Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen (vereinzelt Bäume, vorhandene Krautschicht, Sträucher nur in Randbereichen) kommen diese nur noch als Teilhabitate festgestellter (freibrütender) Arten in Frage. Die Gesamthabitate erstrecken sich über die Untersuchungsfläche hinaus und sind zusammen mit den Strukturen angrenzender Gärten sowie des Bahndamms zu sehen. Durch das geplante Bauvorhaben tritt somit im Bereich der ehemaligen Gär-

ten (v.a. genutzt von freibrütenden Arten) nach derzeitigen Stand (2015) kein vollständiger Verlust von Niststätten ein, bei dem die Funktionalität der Fortpflanzungsstätte nicht mehr gegeben ist. Im Bereich der ehemaligen Kleingärten/ der Gartenbrache wird daher von keinem Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgegangen.

Für die im Bereich des Bauvorhabens vorkommenden Fledermäuse, insbesondere deren Quartiere können Zugriffsverbote ohne vermeidende Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Dazu zählen Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie Störung durch Beunruhigung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) infolge von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in Bestandsgebäuden. Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) infolge von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ist nicht vollständig vermeidbar.

Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist immer dann erforderlich, wenn Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG nicht durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen und/ oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) überwunden werden können. Zwar kann eine Ausnahme oder Befreiung noch nicht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erteilt werden, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Die Landeshauptstadt Potsdam muss bei einem drohenden Verbot aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplans die notwendigen Voraussetzungen für die Überwindung des drohenden Verbots durch ein Hineinplanen in die „Ausnahme-/ Befreiungslage“ schaffen. (SCHARMER – RECHTSANWÄLTE 2009)

Eine Ausnahme darf gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nur dann zugelassen werden, wenn

1. andere zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorgebracht werden können,
2. zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und
3. sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.

Die Punkte 1 und 2 sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans vom Bauherrn darzulegen bzw. zu prüfen. Bezüglich des Erhaltungszustandes betroffener Arten (Pkt. 3) kann der vorliegende Artenschutzbeitrag allgemeine Aussagen treffen. Eine Ausnahme ist für folgende Arten zu beantragen:

- Hausrotschwanz
- Haussperling
- Kohlmeise
- Mauersegler
- Fledermäuse

Alle der vorkommenden Vogelarten sind in Brandenburg häufig bis sehr häufig und stehen nicht auf der Roten Liste gefährdeter Arten (RYSILAVY & MÄDLÖW 2008). Ihr Erhaltungszustand ist demnach als günstig zu betrachten. Von den potenziell vorkommenden und festgestellten Fledermausarten zählen das Braune Langohr, die Breitflügelfledermaus, der Große Abendsegler und die Rauhauffledermaus zu gefährdeten Arten der Roten Liste Brandenburgs (MUNR 1992). Gefährdet durch Sanierungsarbeiten an den Gebäuden sind davon vor allem die Arten Braunes Langohr und Breitflügelfledermaus, weil diese Arten in der Umgebung des Vorhabens (MTB 3644 NW) vorkommen und während der Wochenstubezeit bevorzugt in Dachräumen zu finden sind (TEUBNER 2008, BLAB 1993).

Wirkstufe/ Beeinträchtigungsintensität: Schädigungstatbestände liegen vor, können jedoch durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Insofern können die Beeinträchtigungen der Wirkstufe 3 zugeordnet werden.

Bäume

Die vorhandenen Bäume auf den Garten- und Gartenbrachflächen können teilweise nicht erhalten werden. Die zu fällenden Bäume sind zum überwiegenden Teil gemäß Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam geschützt. Die Ermittlung der genauen Anzahl der Ersatzpflanzungen wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens ermittelt. Weisen zu beseitigende Bäume erhebliche Vitalitätsschäden auf, kann der Umfang der Ersatzpflanzungen reduziert werden. Jedoch ist mindestens ein Ersatzbaum zu pflanzen.

Tabelle 13: Baumfällungen

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang in cm
3	Prunus avium (Vogel-Kirsche)	135
5	Betula pendula (Sand-Birke)	50*
6	Chamaecyparis (Scheinzypresse)	70*
7	Picea pungens (Blaufichte)	86*
8	Acer spec. (Ahorn)	86/100*
9	Salix alba 'Tristis' (Trauer-Weide)	243*
10	Abies spec. (Tanne)	145*
11	Salix alba (Silber-Weide)	63*
12	Populus alba (Silber-Pappel)	35
13	Malus spec. (Apfel)	41
14	Malus spec. (Apfel)	65
15	Malus spec. (Apfel)	106*
16	Prunus spec. (Kirsche)	107*
17	Prunus spec. (Kirsche)	94*
18	Prunus spec. (Kirsche)	60
19	Prunus spec. (Kirsche)	57
20	Salix alba (Silber-Weide)	75*
21	Acer spec. (Ahorn)	40
22	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	47*
23	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	79*
24	Sambucus nigra (Holunder)	68*
25	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	88*
26	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	115*
27	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	79*
28	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	92/78*
32	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	68*
33	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	74*
34	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	80/75*
35	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	62/60*
36	Prunus avium (Kirsche)	120*
40	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	54*
41	Acer spec. (Ahorn)	80/98*
44	Aesculus hippocastanum (Ross-Kastanie)	97*
45	Salix alba (Silber-Weide)	121*
52	Acer negundo (Eschenahorn)	102*
53	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	80/83*
55	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	106/72*
56	Acer spec. (Ahorn)	75*
57	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	86/113*
58	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	66*
63	Aesculus hippocastanum (Ross-Kastanie)	108*

Die Tabelle enthält 34 zu beseitigende, gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung - PBAum-SchVO geschützte Bäume (* = geschützt).

2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Prognose des Umweltzustandes gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB bei Nichtdurchführung der Planung („Null-Variante“) ist in Anbetracht der städtebaulichen Entwicklung Potsdams nur eingeschränkt durchführbar.

Der brachliegende Grundstücksteil würde, sofern nicht wieder als Kleingartengelände entwickelt, sich bei Nichtdurchführung der Planung über verschiedene Biotop-Stadien wie Ruderalflur, mehrjährige Hochstaudenflur vermutlich durch Gehölzaufwuchs zu einem Vorwald entwickeln. Städtebaulich bzw. baulich nicht genutzte Flächen bzw. unbewohnte Grundstücke unterliegen jedoch auch anthropogenen Einflüssen wie Ablagerungen von Unrat, Müll etc., wodurch sich das Erscheinungsbild der Fläche verschlechtern würde. Ohne Sanierung der Wohngebäude wäre dieser Teil der Geschwister-Scholl-Straße mit großen stadtbildprägenden negativen Einflüssen verbunden.

Der Nutzungsdruck auf die Fläche zu einer städtebaulichen Entwicklung wäre möglicherweise weiterhin erheblich.

2.5.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Tiere

Ein Verbotstatbestand nach § 62 BNatSchG i.V.m. Art. 5 lit. b Vogelschutzrichtlinie ist nicht einschlägig, da sich z.B. keine Nistgehölze im Plangebiet befinden.

Vorhandene Bäume sind nur außerhalb der Brut- und Wachstumsperiode in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres zu beseitigen

Durch Bauzeitenregelungen (V_{ASB}) können effektive Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden:

- V_{ASB1} : Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen sind in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der im Bereich der ehemaligen Kleingärten vorkommenden Brutvogelarten vermieden.
- V_{ASB2} : Aufgrund der vorhandenen Mauerseglerkolonie und des Vorkommens von Fledermäusen ist ein Beginn der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Wohnhäusern und der westlichen Remise in der Geschwister-Scholl-Straße 55/ 56 in der Zeit zwischen Mitte April und Mitte August auszuschließen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der im Bereich der Wohnhäuser vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden. Des Weiteren kann mit der Maßnahme ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse in Quartieren während der Wochenstubezeit bzw. Vögel während der Brut gestört/ beunruhigt werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Aufgrund der bislang nicht vom Boden aus vollständig einsehbaren Fassadenbereiche und einer nicht absehbaren Zeitspanne für die Umsetzung des Bebauungsplans sind vor Beginn der Baumaßnahmen weitere Kontrollen auf Gebäudebrüter durchzuführen:

- V_{ASB3} : Vor Beginn von Sanierungs- und Umbauarbeiten (nach Einrüstung der Gebäude) ist an und in den jeweiligen Gebäuden eine zusätzliche Begehung zur Erfassung von Niststätten durchzuführen und ggf. weitere artspezifische Ausgleichsmaßnahmen für Gebäudebrüter festzulegen. Damit können Schädigungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG) der im Bereich der Gebäude vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden werden. Die zu erhaltenen Bäume im Plangebiet sind bei Bauarbeiten gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen.

Die Möglichkeiten zur Vermeidung insektenunverträglicher Beleuchtung liegen in der Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen, deren Abstrahlung im langwelligen Bereich liegen (ca. 590 nm) und für nachtaktive Insekten keine Gefahr darstellt.

Der Verlust von Niststätten der Arten Mauersegler und Haussperling sowie von Quartieren von Fledermäusen ist im Bereich der vorhandenen Wohnhäuser durch geeignete Ersatzquartier durch Nisthilfen an der Fassade bzw. Nisthilfen, die in die Fassade integriert werden, zu kompensieren. Für die Arten Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star können im Bereich des Bebauungsplans artspezifische Nistkästen an den zu erhaltenden Bäumen aufgehängt werden. Insgesamt sollten je verloren gegangenen Brutplatz mind. 3 Ersatzniststätten für die vorkommenden Brutvogelarten sowie mind. 3 Fledermauskästen vorgesehen werden. Die Planung sollte mit einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Im Artenschutzbeitrag werden folgende Kompensationsmaßnahmen dargelegt:

- Hausrotschwanz: 3 Nistkästen im Fassadenbereich (Remise) oder an Bäumen
- Haussperling: 3 Nistmöglichkeiten, z.B. durch Sperlingskolonie-Haus an der Remise
- Kohlmeise: 3 Nistkästen an Bäumen
- Mauersegler: Mauerseglerkästen mit mind. 12 Brutmöglichkeiten im Fassadenbereich
- Star: 3 Nistkästen an Bäumen
- Fledermäuse (allg.): 3 Fledermauskästen im Fassadenbereich (Remise) oder an Bäumen

Die Aufteilung bzw. die Verortung der Maßnahmen erfolgt mit der letztgültigen Aufteilung und Bezeichnung der Wohngebiete.

Maßnahmenauswirkung Fauna: Mit der Maßnahme werden die Eingriffsfolgen für geschützte Vogelarten/ Fledermäuse kompensiert.

Biotope/ Bäume

- Die im B-Plan dargestellten Bäume außerhalb der Baugrenzen/-linien sind zu erhalten.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist je 150m² Grundstücksfreifläche mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU zu pflanzen. Ersatzbaumpflanzungen und bestehende Bäume dürfen auf die Gesamtanzahl angerechnet werden. Es sind Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.
- Als Kompensationsmaßnahme wird im Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen auch auf andere Schutzgüter eine Fläche im Potsdamer Ortsteil Golm herangezogen. Die Maßnahme umfasst die Anpflanzung von Laubgehölzhecken mit Überhältern und einer Streuobstwiese, sowie kleinteiliger Entsiegelungsmaßnahmen. Die Maßnahme ist im Sinne einer Aufwertung verschiedener Naturhaushaltfaktoren zu bewerten (s. Kap. 4.2.3).

Maßnahmenauswirkung Biotope/ Bäume: Mit den Maßnahme werden die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Biotope innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kompensiert.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

In § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass "... 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft ..." erhalten wird. Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes auch solche, die das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Berücksichtigung: Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Umweltbericht eingehend betrachtet.

2.6.2 Ausgangssituation

Das Landschafts- und Ortsbild des weiteren Umfeldes des Geltungsbereichs ist geprägt durch villenartige Bebauung und mit großen Laub- und Obstbaum bestandenen Gärten sowie dem Park Sanssouci als dem bestimmenden Landschaftselement. Die Geschwister-Scholl-Straße ist beidseitig mit Altbäumen bestanden. Typisch für das Ortsbild sind Remisen oder vergleichbare Nebengebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Das Plangebiet ist eingebettet in eine relativ intakte Bau- und Gartenstruktur.

Innerhalb des Plangebiets sind im Umfeld der Wohngebäude prägende Laubbäume vorhanden, die Gartenfläche ist beräumt u. weitgehend ohne typische Gartenstrukturen ausgestattet.

Als störend für das Ortsbild muss die auf einem Damm (in Hochlage) geführte Bahnanlage der Fern- und Regionalbahn südlich des Geltungsbereichs eingestuft werden. Die Bahnanlage ist von der Geschwister-Scholl-Straße aus sichtbar.

Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Landschafts-/ Ortsbild: Die Empfindlichkeit des Orts- und Landschaftsbildes muss im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 35 als mittel angesehen werden.

2.6.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Beeinträchtigungen

Wesentliche baubedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die baubedingten Beeinträchtigungen gehen über das Maß der anlagebedingten Beeinträchtigungen (Baumfällungen für Gebäude und Fahrwege) nicht hinaus.

Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Das Landschafts- und Ortsbild wird sich mit der Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet nicht grundsätzlich verändern. Die drei straßenseitigen Bestandsgebäude werden denkmalgerecht saniert und werten damit das Erscheinungsbild der Geschwister-Scholl-Straße positiv auf.

Durch architektonisch an die Vorgaben der Satzung angepasste Gebäude und die Wiederherstellung der Gartenflächen wird der Charakter des Denkmalbereichs der Brandenburger Vorstadt nicht beeinträchtigt. Die Stellung der neuen Remisengebäude zueinander und in Bezug auf die Vorderhäuser, sowie die Verteilung der Standorte auf dem Grundstück wird derart realisiert, dass zwischen den Vorderhäusern ausreichend breite Sicht – oder Durchblickachsen entstehen können und das gesamte Ensemble transparent wirkt. Damit werden wesentliche Anforderungen der Denkmalpflege und der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten erfüllt (s. folgende Abb.).

Die Errichtung von Lärmschutzwänden vor dem südlich des Geltungsbereichs gelegenen Bahndamm der Fern- und Regionalbahn ist dem erforderlichen Schallschutz für die tiefer auf dem Grundstück gelegenen Gebäude geschuldet. Die Anlagen werden jedoch begrünt und werden künftig keine Störwirkung auf die Sichtachsen darstellen. Für Nutzer des öffentlichen Weges zwischen Bahndamm und Plangebietsgrenze entstehen keine visuellen Beeinträchtigungen.

Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: gering

2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und keiner weiteren baulichen Nutzung des Geländes würden die Baumbestände voraussichtlich erhalten bleiben und wären Einzelfällungen im Vorfeld des Planverfahrens nicht vorgenommen worden.

Der brachliegende Grundstücksteil würde sich bei Nichtdurchführung der Planung über verschiedene Biotop-Stadien wie Ruderalflur, mehrjährige Hochstaudenflur vermutlich durch Gehölzaufwuchs zu einem Vorwald entwickeln. Städtebaulich bzw. baulich nicht genutzte Flächen bzw. unbewohnte Grundstücke unterliegen jedoch auch anthropogenen Einflüssen wie Ablage-

rungen von Unrat, Müll etc., wodurch sich das Erscheinungsbild der Fläche verschlechtern würde. Ohne Sanierung der Wohngebäude wäre dieser Teil der Geschwister-Scholl-Straße mit großen stadtbildprägenden negativen Einflüssen verbunden.

Der Nutzungsdruck auf die Fläche zu einer städtebaulichen Entwicklung wäre möglicherweise weiterhin erheblich.

2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch eine ortstypische Gestaltung und gestalterische Verknüpfung von Materialien im Freiraum mit sichtbaren Teilen der Gebäudefassaden wird ein positiv zu wertender thematischer Bezug zur Umgebung genommen.

Durch die Anpflanzung von großkronigen, standorttypischen Laubbäumen in Verbindung mit Obstbäumen unter Berücksichtigung freizuhaltender Sichtachsen wird die Einbindung des Plangebiets in das Ensemble der Brandenburger Vorstadt gefördert.

Durch den Erhalt und Schutz bestehender Altbäume bleiben wesentliche natürliche Strukturen erhalten, die das Vorhaben in das Ortsbild einbinden.

Maßnahmauswirkung: Mit der Maßnahme werden die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild gemindert und zum Teil verbessert.

2.7 Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insg.

2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Für die städtebauliche Planung existieren mit DIN 18005 Orientierungswerte für Lärmbelastungswerte durch Kfz-Verkehr an Gebäuden sowie die Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV).

Tabelle 14: Grenz-, Richt- und Orientierungswerte beim Verkehrslärm in dB(A)

Gebietsart	Grenzwerte der 16. BImSchV	Orientierungswerte der DIN 18005	Grenzwerte der VLärmSchR 97	Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StVO
	Tag/ Nacht	Tag/ Nacht	Tag/ Nacht	Tag/ Nacht
Gewerbegebiete	69/ 59	65/ 55	75/ 65	75/ 65
Kerngebiete	64/ 54	65/ 55	72/ 62	75/ 65
Dorf- und Mischgebiete	64/ 54	60/ 50	72/ 62	75/ 65
Bes. Wohngebiete	59/ 49 ¹	60/ 45	70/ 60 ¹	70/ 60 ¹
Allg. Wohngebiete	59/ 49	55/ 45	70/ 60	70/ 60
Kleinsiedlungsgebiete	59/ 49	55/ 45	70/ 60	70/ 60
Reine Wohngebiete	59/ 49	50/ 40	70/ 60	70/ 60
Kurgebiete, Krankenhäuser, Altenheime, Schulen	57/ 47	45-65/ 35-65 ²	70/ 60	70/ 60
Park-/ Kleingartenanlagen	-	55/ 55	-	-

Berücksichtigung: soweit möglich in Festsetzungen berücksichtigt, Anordnung und technische Ausstattung in und an Gebäuden

2.7.2 Ausgangssituation

Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung im Plangebiet sind mögliche Beeinträchtigungen empfindlicher Nutzungen wie das Wohnen und das Wohnumfeld durch schädliche Immissionen

(hier: Lärm) Gegenstand der Umweltprüfung. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Erholungsvorsorge.

Lärm

Aufgrund der Nähe zur Fern- und Güterbahntrasse südlich des Geltungsbereichs ist das Plangebiet einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt.

Zur Klärung der gegenwärtigen Belastungen durch Schall und Erschütterungen aus dem Betrieb der Bahnanlage und durch Schallbelastungen aus dem Verkehr der Geschwister-Scholl-Straße wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (Wölfel Engineering GmbH: BV. Geschwister-Scholl-Straße, 14471 Potsdam. Schallimmissionsprognose. Bericht X0418/004, 02.11.2016), dessen Ergebnisse in Auszügen wiedergegeben werden.

„Die Schallimmissionen im Plangebiet werden maßgeblich durch den im Süden verlaufenden Schienenverkehr bestimmt. Angaben zum Schienenverkehr auf den Strecken 6110 und 6113 wurden für das Prognosejahr 2025 von der DB Netz AG bereitgestellt und sind nachstehend aufgeführt:

Strecke 6110 Abschnitt Potsdam Geschwister-Scholl-Straße

Prognose 2025		ca. km 28,8 - 29,7		Daten nach Schall03-2015									
Anzahl Züge		Zugart-	v-max	Fahrzeugkategorien gem Schall03 im Zugverband									
Tag	Nacht	Traktion	km/h	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl
3	1	AZ/D-E	140	7-Z5_A4	1	9-Z5	12						
64	12	RV-E	140	7-Z5_A4	1	9-Z5	5						
14	2	RV-ET	140	5-Z5_A12	1								
64	6	RV-ET	140	5-Z5_A12	1	5-Z5_A8	1						
2	2	GZ-E*	100	7-Z5_A4	1	10-Z5	24	10-Z2	6	10-Z18	6	10-Z15	1
147	23	Summe beider Richtungen											

Strecke 6113 Abschnitt Potsdam Bereich Geschwister-Scholl-Straße

Prognose 2025		ca. km 0,0 - 0,6		Daten nach Schall03-2015									
Anzahl Züge		Zugart-	v-max	Fahrzeugkategorien gem Schall03 im Zugverband									
Tag	Nacht	Traktion	km/h	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl
2	2	GZ-E*	80	7-Z5_A4	1	10-Z5	24	10-Z2	6	10-Z18	6	10-Z15	1
32	6	RV-ET	80	5-Z5_A8	1								
34	8	Summe beider Richtungen											

Südöstlich des Plangebietes verläuft zu beiden Seiten des Schienenweges je eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,0m über Schienenoberkante. Das Büro SSF Ingenieure AG plant nördlich der Bahnstrecke zwischen dem Plangebiet und dem Schienenweg die Verlängerung der bestehenden Schallschutzwand ebenfalls mit einer Höhe von 4,0m über Schienenoberkante und einer gleisseitig hochabsorbierenden Ausführung. Diese wird bei den Berechnungen gemäß den vorliegenden Planungen ... berücksichtigt ... Die geplante Bebauung, die bestehenden Schienenverkehrswege sowie die Lage bestehender und geplanter Schallschutzwände werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Planunterlagen in ein akustisches Berechnungsmodell integriert...“ (ebenda, S. 6)

Die vom Schienenverkehr an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen zu erwartenden Beurteilungspegel wurden mit dem PC-Programm IMMI /7/ gemäß Schall 03 ermittelt und dargestellt. Die Bestandssituation wird in Bericht X0418/001-02 (Wölfel Engineering: BV. Geschwister-Scholl-Straße, 14471 Potsdam. Schallimmissionsprognose. Bericht X0418/001-02, Bericht vom 26.10.2015) beschrieben.

„Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnung für den Tag (6 bis 22 Uhr) zeigen, dass unter der Voraussetzung zur Errichtung einer 4m hohen Lärmschutzwand sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete für alle

Berechnungs- bzw. Geschosshöhen eingehalten werden. Insgesamt liegen die Beurteilungspegel im Tagzeitraum zwischen 41dB(A) und 52dB(A). In der Nacht (22 bis 6 Uhr) kommt es an einigen Immissionspunkten zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um weniger als 5dB. Die Beurteilungspegel liegen zwischen 39dB(A) und 49dB(A).

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch- und Dorfgebiete, bei deren Einhalten regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind, werden sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum an keinem Immissionspunkt überschritten.“

Erholung

Die Freiflächen des Plangebiets wurden einmal als Garten für die drei bestehenden Wohnhäuser oder, kleinteilig parzelliert, als Kleingarten genutzt. Gegenwärtig stellt sich die Fläche als Gartenbrache dar, die in dieser Form für die Erholung nicht nutzbar ist. Die Wohnhäuser Nr. 55, 56 das dazu gehörende Gartenhaus und die Remise sind derzeit nicht bewohnt, da die Gebäude sanierungsbedürftig sind. Das Wohnhaus Nr. 59 ist zwar zurzeit noch bewohnt, es soll plangemäß jedoch auch saniert werden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 grenzt nördlich der Geschwister-Scholl-Straße unmittelbar an den überregional bedeutsamen Park Sanssouci und den Neuen Garten, der aufgrund seiner Ausstattung der einschränkten Erholungsnutzung dient. Sonstige öffentliche Grünanlagen oder Spielplätze sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Gesundheit

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einer elektrifizierten Bahnanlage. Von Oberleitungen mit einer Spannung von 110 kV oder sonstigen freiliegenden Stromleitungen mit gleichen oder höheren Spannungen können elektromagnetische Felder auf den Menschen einwirken.

In Bezug auf die statische Auslegung der Bausubstanz und möglicher sensibler Einrichtungen (Wohnen) sind auch auftretende Erschütterungen zu beachten. Laut DIN 4150-1 „Erschütterungen im Bauwesen“ können Erschütterungen bis ca. 80m vom Anregungsort auftreten. Bei Strecken auf Untergrund mit Weichschichten können auch Erschütterungen mit größerer Reichweite angeregt werden.

Zur Beurteilung der Erschütterungen wurden in der erschütterungstechnischen Untersuchung die Zugzahlen berücksichtigt, um damit die Beurteilungswerte tags/ nachts zu ermitteln. Für die Berechnung werden die für das Jahr 2025 angenommen Fahrten zugrunde gelegt. (vgl. Wölfel Engineering GmbH: BV. Geschwister-Scholl-Straße, 14471 Potsdam, Erschütterungstechnische Untersuchung entlang der Fernbahnstrecke Berlin-Magdeburg. Bericht X0418/001-01, vom 12.06.2014)

Bei der Auswertung wurden die gemessenen Zeitabschnitte auf Fremdeinwirkungen hin überprüft; im Zweifelsfall wurden die betreffenden Signale nicht für die Auswertung herangezogen.

Da bei den Messungen keine Güterzugvorbeifahrten registriert werden konnten, wurden die gemessenen Signale der Regionalzüge für die Güterzugauswertung um 20% erhöht; damit wird berücksichtigt, dass die Güterzüge i.d.R. höhere Immissionen verursachen. Aufgrund der deutlich höheren Anzahl an Personenzügen ist für die Ermittlung der Beurteilungswerte der Einfluss der Güterzüge eher gering. Die Vorbeifahrten von Fernzügen wie IC/ ICE werden wie Regionalzüge angesetzt; auch in diesem Fall ist die Anzahl an Ereignissen sehr gering im Vergleich zu den Regionalzügen.

Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Mensch/ Gesundheit/ Erholung: Das Plangebiet stellt für das Schutzgut Mensch/ landschaftsbezogene Erholung eine geringe Bedeutung dar. Allerdings besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Lärm- und Erschütterungseinwirkungen künftiger Bauungen.

2.7.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Beeinträchtigungen

Mit baubedingten Belastungen und damit temporären Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes außerhalb des Plangebiets ist zu rechnen. Die Baustelleneinrichtungen, Baugerätschaften und Bauweisen sind nach dem Stand der Technik auszurichten (geräuschgedämmte, schadstoffreduzierte Baufahrzeuge und -maschinen). Dadurch werden baubedingte Lärmbelastungen auf den Menschen auf ein Mindestmaß reduziert. Baulärm und Staubentwicklung sind nicht vermeidbar, nachhaltige Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die besondere Empfindlichkeit der Altenwohnstätte auf dem östlich des Plangebiets angrenzenden Grundstücks sind Bauarbeiten in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen auszuschließen.

Anlage-, betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Im Hinblick auf die Aspekte Wohnen/ Gesundheit sind insbesondere die Auswirkungen durch Lärmbelastungen auf den Menschen aus dem zu erwartenden Straßenverkehr in das Plangebiet zu nennen sowie Lärmbelastungen des bestehenden und künftigen Bahnverkehrs auf die künftige Wohnbebauung.

Aufgrund der Lage in der Nähe zu der Fernbahnstrecke Berlin-Magdeburg ist das Gebiet bereits durch den dort entstehenden Bahnlärm vorbelastet. Es werden zusätzlich erhebliche Lärm- und Luftbelastungen durch Zielverkehre in das/ aus dem Plangebiet entstehen: Zielverkehre durch Anwohner und Besucher. Der Verkehr wird ausschließlich über die Geschwister-Scholl-Straße abgewickelt. Lärmemittlernde Nutzungen sind im Plangebiet ausgeschlossen, so dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen auf benachbarte Grundstücke eintreten werden.

„Ergebnisse für den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr)

Für den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zeigt sich, dass für die Gebäude „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ sowie für die Remisen I bis IV sowohl der Orientierungswert (OW) der DIN 18005-1 als auch der Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV für WA-Gebiete für alle Berechnungs- bzw. Geschosshöhen eingehalten werden. Insgesamt liegen die berechneten Beurteilungspegel an den Gebäuden „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ sowie an den Remisen I bis IV im Tageszeitraum zwischen 42dB(A) und 53dB(A).

Für das Gebäude „Remise V“ ergab die Berechnung für den Tag Überschreitungen des WA-OW der DIN 18005-1 an der Westfassade. Der WA-IGW der 16. BImSchV wird im Tageszeitraum nicht überschritten. Insgesamt liegen die Beurteilungspegel an der West- und an der Ostfassade der „Remise V“ tagsüber zwischen 43dB(A) und 56dB(A).

Am Gebäude „Haus West“ wurden für den Tag Überschreitungen des WA-OW der DIN 18005-1 an der West- und Südfassade berechnet. Auf Höhe des zweiten Obergeschosses an der Süd-West-Ecke des Gebäudes (südliche West- und westliche Südfassade) wird auch der WA-IGW der 16. BImSchV überschritten. Der IGW der 16. BImSchV für Misch- und Dorfgebiete (MI) wird im Tageszeitraum eingehalten. Insgesamt liegen die berechneten Beurteilungspegel an der West-, Süd- und Ostfassade des Gebäudes „Haus West“ im Tageszeitraum zwischen 49dB(A) und 62dB(A).

Ergebnisse für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr)

An den Gebäuden „Remise I“, „Remise II“ und „Remise III“ wird der WA-OW der DIN 18005-1 eingehalten. Die Beurteilungspegel während des Nachtzeitraumes an den West- und Ostfassaden der Remisen II und III liegen zwischen 39 dB(A) und 45 dB(A).

Am Gebäude „Remise IV“ kommt es an der Westfassade in beiden Obergeschossen zu Überschreitungen des WA-OW der DIN 18005-1. An der nördlichen Westfassade wird im zweiten Obergeschoss auch der WA-IGW der 16. BImSchV überschritten. Die Beurteilungspegel während des Nachtzeitraumes an der West- und der Ostfassade der Remise IV liegen zwischen 40 dB(A) und 50 dB(A).

Für die Gebäude „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ ergab die Berechnung für die Nacht Überschreitungen des WA-OW der DIN 18005-1 an der West-, Süd- und Ostfassade, am Gebäude „Remise V“ trifft dies für die Westfassade zu. Am Gebäude „Remise V“ wird an der Westfassade auch der WA-IGW der 16. BImSchV überschritten. Am Gebäude „Haus Mitte“ trifft dies für die Obergeschosse an der Südfassade sowie der südlichen Westfassade und am Gebäude „Haus Ost“ trifft dies auf das zweite Obergeschoss an der Südfassade zu. Insgesamt liegen die Beurteilungspegel an den Gebäuden „Remise V“, „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ im Nachtzeitraum zwischen 40 dB(A) und 53 dB(A). Der MI-IGW der 16. BImSchV wird nachts an den Gebäuden „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ sowie an den Remisen I bis V nicht überschritten.

Für das Gebäude „Haus West“ ergab die Berechnung für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine Überschreitung des WA-OW der DIN 18005-1 an der West-, Süd- und Ostfassade. An der West- und Südfassade wird auch der WA-IGW der 16. BImSchV für den Nachtzeitraum überschritten. Der MI-IGW der 16. BImSchV für den Nachtzeitraum wird nachts an den Obergeschossen der West- und Südfassade ebenfalls überschritten. Insgesamt liegen die berechneten Beurteilungspegel an den West-, Süd- und Ostfassaden des Gebäudes „Haus West“ im Nachtzeitraum zwischen 46 dB(A) und 59 dB(A).“ [Wölfel Engineering GmbH, BV Geschwister-Scholl-Straße, 14471 Potsdam. Schallimmissionsprognose, X0418/004, 02.11.2016]

Verkehrsimmissionsbelastungen aus Ziel- und Quellverkehr aus/ in das Plangebiet wurden nicht untersucht. Aufgrund des relativ geringen Aufkommens sind die Belastungen vernachlässigbar.

Im Hinblick auf Einwirkungen aus elektromagnetischen Feldern der 110-kV-Oberleitung der Bahnanlage führen die Durchführungsbestimmungen der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) aus, dass zwischen dem Emissionsort (Leitung) und der nächstgelegenen Wohnbebauung oder anderen schutzbedürftigen Einrichtungen, die dem länger andauernden Aufenthalt von Menschen dienen, ein Mindest-Abstand von 10 m einzuhalten ist.

Der geringste Abstand zwischen Oberleitung/ Gleisbett der Bahn und den nächstgelegenen geplanten Wohngebäuden des Allgemeinen Wohngebiets beträgt ca. 35m. Damit wird der Mindestabstand zu den vorhandenen Freileitungen auf dem Bahngelände eingehalten.

Ferner ist der „Mensch“ durch die Planung im Hinblick auf den Aspekt Wohnen/ Erholung/ Wohnumfeld betroffen. Die Nutzung von Gärten und wohnungsnahen Spielmöglichkeiten zum Zweck der Erholung ist im geplanten Wohngebiet vorgesehen.

Quantitative Angaben zu künftigen Schadstoffbelastungen können gegenwärtig nicht getroffen werden.

Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Mensch/ landschaftliche Erholung: mittel-gering

2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich in Bezug auf die Erholungs-/ Wohnumfeldsituation im und um das Plangebiet nichts ändern. Die Fläche hat für die Erholung nur eine untergeordnete Bedeutung.

2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

„Remisen I“, „Remise II“ und „Remise III“

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum ist nach DIN 4109 /6/ für die Gebäude „Remise I“, „Remise II“ und „Remise III“ vom Lärmpegelbereich I auszugehen. Damit ergeben sich bei üblicher Bauweise keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

„Remise IV“, „Haus Ost“ und „Haus Mitte“

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum ist nach DIN 4109 /6/ für die Nord- und Ostfassade der Gebäude „Remise IV“ und „Haus Mitte“ vom Lärmpegelbereich I auszugehen. Für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss der West- und Südfassaden die-

ser Gebäude ist ebenfalls vom Lärmpegelbereich I auszugehen, für das 2. Obergeschoss von Lärmpegelbereich II. Für das „Haus Ost“ ist auf Höhe des Erdgeschosses sowie des 1. Obergeschosses von Lärmpegelbereich I auszugehen. Für die Höhe des 1. Obergeschosses der Südfassade des Gebäudes „Haus Ost“ ist von Lärmpegelbereich II auszugehen. Damit ergeben sich bei üblicher Bauweise keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109 für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, werden an dieser Stelle die relativ hohen nächtlichen Zugbewegungszahlen vernachlässigt (geringer bzw. kein Rückgang). Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) empfiehlt in einer Studie ... den baulichen Schallschutz in solchen Fällen einen oder mehrere Lärmpegelbereiche höher auszulegen. In diesem Fall wird deshalb ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 35 dB (ggf. für höheren Komfort 40 dB) für die Südfassaden der Gebäude „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ bzw. 30 dB (ggf. für höheren Komfort 35 dB) für die West- und Ostfassaden der Gebäude „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ sowie für die Süd- und Westfassade der „Remise IV“ empfohlen.

Auf Grund der jeweils an West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ sowie in Höhe der Obergeschosse der Westfassade der „Remise IV“ ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45 dB(A) sind für die Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) dieser Gebäude besondere Maßnahmen vorzusehen. Die Ruheräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf die dem Schienenverkehr abgewandte Gebäudefassade (Nordfassade) anzuordnen.“

„Remise V“

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum ist nach DIN 4109 für die Nord- und Ostfassade der „Remise V“ vom Lärmpegelbereich I und für die West- und Südfassade vom Lärmpegelbereich II auszugehen. Damit ergeben sich bei üblicher Bauweise keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109 für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, werden die relativ hohen nächtlichen Zugbewegungszahlen vernachlässigt. Gestützt auf die Studie des Bayerischen LfU wird deshalb ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 35 dB (ggf. für höheren Komfort 40 dB) für die West- und Südfassade der „Remise V“ empfohlen.

Aufgrund der an der Westfassade der „Remise V“ ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45 dB(A) sind für Ruheräume besondere Maßnahmen vorzusehen. Die Ruheräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf die dem Schienenverkehr abgewandten Gebäudefassaden (Ost- oder Nordfassade) anzuordnen.

„Haus West“

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum ist nach DIN 4109 für die Ost- und Nordfassade des Gebäudes „Haus West“ in Höhe des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses sowie in Teilen des 2. Obergeschosses vom Lärmpegelbereich I auszugehen. Für die West- und Südfassade ist im Erdgeschoss vom Lärmpegelbereich II und in den Obergeschossen von Lärmpegelbereich III auszugehen. Damit ergeben sich bei üblicher Bauweise keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109 für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, werden die relativ hohen nächtlichen Zugbewegungszahlen vernachlässigt. Gestützt auf die Studie des Bayerischen LfU wird deshalb ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 30 dB (ggf. für höheren Komfort 35 dB) für die Ostfassaden und das Obergeschoss der Nordfassaden empfohlen. Für die West- und Südfassade wird im Erdgeschoss ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB (ggf. für höheren Komfort 40 dB) und in den Obergeschossen von 40 dB (ggf. für höheren Komfort 45 dB) empfohlen.

Aufgrund der an der West-, Süd- und Ostfassade des Gebäudes „Haus West“ ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45 dB(A) sind für die Schlafräume besondere Maßnahmen vorzusehen. Die Schlafräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf die dem Schienenverkehr abgewandte Gebäudefassade (Nordfassade) anzuordnen. [Ebenda, S. 9, 10]

Baustelleneinrichtung, Baugerätschaften und Bauweisen sind nach dem Stand der Technik auszurichten (geräuschgedämmte, schadstoffreduzierte Baufahrzeuge und -maschinen). Dadurch werden baubedingte Lärmbelastungen auf den Menschen auf ein Mindestmaß reduziert; nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Maßnahmauswirkung: Mit diesen Festsetzungen erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes an die Planung, gesunde Wohnbedingungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans abzusichern.

2.8 Schutzgut Kultur und andere Sachgüter

2.8.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.11.2001“ (Denkmalbereichssatzung Brandenburger Vorstadt) und in der unmittelbaren Umgebung des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, - Denkmalbereichssatzung – vom 30.10.1996, s. Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 21.11.1996, Jg. 7, Sonderdruck.

2.8.2 Ausgangssituation

Im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs sind geschützt: der seit Anfang des 19. Jahrhunderts in mehreren Schritten entwickelte Grundriss der Vorstadt und die umfangreich erhaltene Substanz der baulichen Anlagen, soweit sie das Erscheinungsbild der Vorstadt trägt, insbesondere: die Straßen und Plätze, die erkennbaren historischen Parzellenstrukturen, die Gärtnergehöfte, die Villenbebauung, die spätklassizistischen, historischen und vom Jugendstil geprägten Mietwohnhäuser des 19. und 20. Jahrhunderts und einzelne für die geschichtliche Entwicklung der Brandenburger Vorstadt und ihre Anbindung an die Stadt Potsdam bedeutende Gebäude und bauliche Anlagen.

Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt, das Vorhandensein von Bodendenkmalen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vom 24.05.2004 sind zu beachten.

Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter: Das Plangebiet ist im Hinblick auf seinen kulturhistorischen Wert eher von geringer Bedeutung. Gegenüber baulichen Veränderungen besteht jedoch für sein näheres Umfeld eine hohe Empfindlichkeit.

2.8.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch den Bau von Wohngebäuden und Erschließungsflächen (Fahrwege, Stellplätze, Gehwege) kann potenziell ein siedlungsgeschichtliches Relikt (Bodendenkmal) beeinträchtigt werden. Dazu werden Regelungen gemäß Denkmalschutzgesetz Brandenburg bzw. dessen Ausführungsvorschriften im Rahmen der Baugenehmigungsphase der Einzelvorhaben im Plangebiet erlassen, um Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen zu vermeiden.

Anlage-, betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.11.2001“ und in der unmittelbaren Umgebung des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, - Denkmalbereichssatzung – vom 30.10.1996, s. Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 21.11.1996, Jg. 7, Sonderdruck. Durch die Bebauung des Plangebiets mit Wohngebäuden und Erschließungsflächen kann der Charakter der Inneren Brandenburger Vorstadt und die Umgebung der UNESCO-Weiterbestätten beeinträchtigt werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden detaillierte Vorschläge zu Materialien und zur Gestaltung der künftigen Gebäude ausgeführt. Durch architektonisch an die Vorgaben der Satzung angepasste Gebäude und die Wiederherstellung der Gartenflächen wird der Charakter des Denkmalbereichs nicht beeinträchtigt.

Die künftige Bebauung wird die folgenden Kriterien weitgehend erfüllen:

- in die Tiefe des Grundstücks zurückgesetzte, reich gegliederte Baukörper von repräsentativer Wirkung, meist in Korrespondenz mit dem gegenüberliegenden Park Sanssouci,
- einheitliches Erscheinungsbild der Fassaden, die Art der Gestaltung von Fenstern, Türen, Dachrinnen und Dachhaut sowie die für diese Bauteile verwendeten Materialien,
- Berliner Dächer oder flache Satteldächer (hier: zu sanierende Bestandsgebäude und künftige Wohn-Remisen),
- die hofseitigen Nebengebäude (hier: die künftigen Wohn-Remisen),
- Einfriedungen der Grundstücke/ Gestaltung der Hofeinfahrten (hier Zufahrten ins Plangebiet).

Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: gering

2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Prognose des Umweltzustandes gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB bei Nichtdurchführung der Planung („Null-Variante“) ist in Anbetracht der städtebaulichen Entwicklung Potsdams nur eingeschränkt durchführbar.

Scenario 1: Der brachliegende Grundstücksteil würde sich bei Nichtdurchführung der Planung über verschiedene Biotop-Stadien wie Ruderalflur, mehrjährige Hochstaudenflur vermutlich durch Gehölzaufwuchs zu einem Vorwald entwickeln. Städtebaulich bzw. baulich nicht genutzte Flächen bzw. unbewohnte Grundstücke unterliegen jedoch auch anthropogenen Einflüssen wie Ablagerungen von Unrat, Müll etc., wodurch sich das Erscheinungsbild der Fläche verschlechtern würde. Ohne Sanierung der Wohngebäude wäre dieser Teil der Geschwister-Scholl-Straße mit großen stadtbildprägenden negativen Einflüssen verbunden.

Scenario 2: Die Wohngebäude sind stark sanierungsbedürftig und müssten ohnehin grundlegend saniert werden. Nach baulicher Wiederherstellung der Wohn- und Nebengebäude würden auch die Vorgarten- und Gartenflächen wiederhergestellt werden. Das somit wiederhergestellte Ensemble aus gründerzeitlichen Gebäuden und großen Gärten wäre somit im Sinne der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam eine positive städtebauliche Wiederherstellung des Umfeldes des Parks Sanssouci.

Der Nutzungsdruck auf die Fläche zu einer städtebaulichen Entwicklung wäre möglicherweise weiterhin erheblich.

2.8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei Einhaltung der Anforderungen der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam (Denkmalbereichssatzung Brandenburger Vorstadt) sind keine weiteren Minderungsmaßnahmen erforderlich.

3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Innerhalb des bestehenden Beziehungsgeflechts zwischen den Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere weiterwirken. Es kann zur Verkettung und Steigerung von Auswirkungen kommen. Deswegen sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust von Funktionen dieses Schutzgutes. Zu nennen ist die Speicherung und Versickerung von Regenwasser einerseits, bzw. der erhöhte Oberflächenabfluss und die Belastung der Vorflut für das Schutzgut andererseits. Aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens und der Flächenverfügbarkeit kann anfallendes Regenwasser vor Ort versickert werden und erfüllt damit die Grundwasseranreicherungsfunktion. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind somit als gering zu beurteilen.

Weitergehende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die nicht ohnehin in den entsprechenden Beschreibungen aufgeführt sind, sind nicht erkennbar.

4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 17 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Gemeinde hat somit nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung auch über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beschließen. Gemäß § 17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs erforderliche Angaben über Ort, Art, Umfang und zeitlicher Abfolge des Eingriffs sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Ausgleich und Ersatz zu machen.

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 14 BNatSchG vorbereitet werden, so dass im Bauleitplanverfahren über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG zu entscheiden ist. Die Maßnahmen werden nach planungsrechtlicher Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt.

Grundsätzlich ist der Verlust von wichtigen Funktionen des Naturhaushaltes und der Biotopentwicklung durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme mit Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen, die gleichartige bzw. gleichwertige Funktionen erfüllen können. Ist das Ziel der Wiederherstellung i.S. der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege nicht in einem überschaubaren und kontrollierbaren Zeitraum von etwa 25 Jahren zu erreichen, so ist der bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Eingriff nicht ausgleichbar bzw. durch gleichwertige Maßnahmen zu kompensieren. Ist ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich, so sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Biotope (biotische Funktionen) sowie Boden, Wasser, Klima/Luft (abiotische Funktionen) im Naturhaushalt in Bestand und Planung und die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt anhand der in der Landeshauptstadt Potsdam angewandten Bewertungsmethode für die verbindliche Bauleitplanung [vgl. LH Potsdam 2013]. Mit dem Verfahren werden quantitative Bewertungen der Bestandssituation und der Planung für die biotischen und abiotischen Naturhaushaltswerte vorgenommen, an deren Ende ein negativer aggregierter Naturhaushaltswert entsteht. Im vorliegenden Fall kann der Eingriff in Natur und Landschaft nicht allein im Plangebiet kompensiert werden, sondern es müssen externe Kompensationsmaßnahmen ausgeführt werden.

Zusammenfassung der Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen gem. Arbeitshilfe Naturhaushaltswert:

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei diesem Verfahren um ein Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren handelt, wird im Folgenden eine vereinfachte Ermittlung des NH-Wertes dokumentiert. Als Grundlage dienen die oben aufgeführten Bewertungskriterien für Biotope und die standardisierten Bewertungsmethoden für Naturhaushaltsfunktionen – Naturhaushaltswert (NHW) der Landeshauptstadt Potsdam.

Den biotischen Funktionen des Naturhaushalts im Geltungsbereich wird für den dort vorherrschenden Biotoptyp Garten- und Gartenbrache (10110) ein NHW von 1,0 (eingeschränkte Wertigkeit) zugewiesen. Dieser fließt in die abschließende Ermittlung und Bilanzierung des NWH mit einer Gewichtung von 50% ein.

Den abiotischen Funktionen im Naturhaushalt im Geltungsbereich wird ein gemittelter NHW von 1,5 (mittlere Wertigkeit) zugewiesen. Dieser fließt ebenfalls mit einer Gewichtung von 50 % in die abschließende Ermittlung und Bilanzierung des NHW ein, und setzt sich aus folgenden einzelnen NHW zusammen:

Schutzgut Biotope:	1,0	(eingeschränkte Wertigkeit)
Schutzgut Boden:	1,0	(eingeschränkte Wertigkeit)
Schutzgut Wasser:	2,0	(hohe Wertigkeit)
Schutzgut Klima/Luft:	1,5	(mittlere Wertigkeit)

Tabelle 15: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Gesamt

Biotoptyp		Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert ges. (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch		abiotisch			
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mittelwert abiotisch	
10110	Garten und -brache	1,0	1,0	2	1,5	1,5	1,3

Der abschließend ermittelte Naturhaushaltswert für den Geltungsbereich (50% biotisch/ 50% abiotisch) beträgt NHW 1,3 und wird als gerundeter Mittelwert für die Bilanzierung herangezogen.

Tabelle 16: Berechnung Naturhaushaltswert Planung

	Fläche in m ²	GRZ	bebaubare Fläche in m ²	NH- Wert	Anteil an Grund- stücksfläche	Hinter- grund- Berechnung NH-Wert
Baugrundstück						
1) Teilfläche WA 1.1	2.093	0,6	1.256	0,6	9,56 %	0,54
2) Teilfläche WA 1.2	2.277	0,6	1.366	0,6	10,40 %	0,54
3) Teilfläche WA 1.3	8.759	0,6	5.255	0,6	40,03 %	0,54
Summe 1)-3)	13.129		7.877	0,6	60,0 %	0,5

Tabelle 17: Zusammenstellung Naturhaushaltswerte Planung

Planungstyp	Fläche in m ²	Naturhaushaltswert gesamt	Naturhaushaltswert der Fläche (Fl. x NHW, gerundet)
Gebiet			
WA 1.1, 1.2, 1.3			
Vorhabenflächen	13.129	0,5	6.565

Tabelle 18: Zusammenstellung Bilanzierung Naturhaushaltsfunktion Bestand - Planung

	Bestand			Planung		Bilanz	
	Fläche in m ²	NH-Wert Mittelwert	Fläche x NH-Wert	NH-Wert Planungs- typen	Fläche x NH-Wert	NH-Wert Verände- rung	Fläche x NH-Wert
Vorhabenfläche	13.129	1,3	17.068	0,7	9.190	- 0,6	-7.878
Summe			17.068		9.190		-7.878

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.2.1 Vermeidung und Minderung

Durch die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien (Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitterstein oder vergleichbarer Materialien) können negative Auswirkungen auf die Grundwasseranreicherungsfunktion des Bodens gemindert werden. Vollversiegelte Wegeflächen sind zu vermeiden.

Als Minderungsmaßnahme ist das auf den Dach- und Wegeflächen anfallende Regenwasser gemäß § 54 BbgWG in anzulegende Versickerungsmulden zu leiten und auf dem Grundstück soweit als möglich über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Das Errichten von Straßen oder Wegen ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten durchzuführen. Es sind die Ausführungsvorschriften der Trinkwasserschutzzone III B Potsdam-Wildpark einzuhalten.

Die allgemein gültigen Regelungen hinsichtlich der Behandlung von unbelastetem Niederschlagswasser sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten und mit dem Abwasserzweckverband bzw. der unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam abzustimmen. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers muss im Vorfeld mit dem zuständigen Entsorger abgestimmt werden.

Vorhandene Bäume sind nur außerhalb der Brut- und Wachstumsperiode in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres zu beseitigen

Durch Bauzeitenregelungen (V_{ASB}) können effektive Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden:

- $V_{ASB}1$: Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen sind in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) der im Bereich der ehemaligen Kleingärten vorkommenden Brutvogelarten vermieden.
- $V_{ASB}2$: Aufgrund der vorhandenen Mauerseglerkolonie und des Vorkommens von Fledermäusen ist ein Beginn der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Wohnhäusern und der westlichen Remise in der Geschwister-Scholl-Straße 55/ 56 in der Zeit zwischen Mitte April und Mitte August auszuschließen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) der im Bereich der Wohnhäuser vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden. Des Weiteren kann mit der Maßnahme ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse in Quartieren während der Wochenstubenzeit bzw. Vögel während der Brut gestört/ beunruhigt werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Aufgrund der bislang nicht vom Boden aus vollständig einsehbaren Fassadenbereiche und einer nicht absehbaren Zeitspanne für die Umsetzung des Bebauungsplans sind vor Beginn der Baumaßnahmen weitere Kontrollen auf Gebäudebrüter durchzuführen:

- V_{ASB3}: Vor Beginn von Sanierungs- und Umbauarbeiten (nach Einrüstung der Gebäude) ist an und in den jeweiligen Gebäuden eine zusätzliche Begehung zur Erfassung von Niststätten durchzuführen und ggf. weitere artspezifische Ausgleichsmaßnahmen für Gebäudebrüter festzulegen. Damit können Schädigungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG) der im Bereich der Gebäude vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden werden. Die zu erhaltenen Bäume im Plangebiet sind bei Bauarbeiten gem. RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen.

Die Möglichkeiten zur Vermeidung insektenunverträglicher Beleuchtung liegen in der Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen, deren Abstrahlung im langwelligen Bereich liegen (ca. 590nm) und für nachtaktive Insekten keine Gefahr darstellt.

Durch eine ortstypische Gestaltung und gestalterische Verknüpfung von Materialien im Freiraum mit sichtbaren Teilen der Gebäudefassaden wird ein positiv zu wertender thematischer Bezug zur Umgebung genommen und visuelle Beeinträchtigungen vermieden.

Durch die Anpflanzung von großkronigen, standorttypischen Laubbäumen in Verbindung mit Obstbäumen unter Berücksichtigung freizuhaltender Sichtachsen wird die Einbindung des Plangebiets in das Ensemble der Brandenburger Vorstadt gefördert und vermieden, dass die Neubebauung subjektiv als Störeffekt wahrgenommen wird.

Durch den Erhalt und Schutz bestehender Altbäume bleiben wesentliche natürliche Strukturen erhalten, die das Vorhaben in das Ortsbild einbinden.

An den Gebäuden mit zu erwartenden Überschreitungen der gesetzlich zulässigen Lärmimmissionswerte werden entsprechende Schallschutzanforderungen festgesetzt.

4.2.2 Ausgleich

Avifauna

Als Kompensation für den Verlust von Lebensräumen bzw. Niststätten werden für bestimmte Vogelarten Nistkästen an Gebäuden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt:

- Hausrotschwanz: 3 Nistkästen im Fassadenbereich (Remise) oder an Bäumen,
- Haussperling: 3 Nistmöglichkeiten, z.B. durch Sperlingskolonie-Haus an der Remise,
- Kohlmeise: 3 Nistkästen an Bäumen,
- Mauersegler: Mauerseglerkästen mit mindestens 12 Brutmöglichkeiten im Fassadenbereich,
- Star: 3 Nistkästen an Bäumen,
- Fledermäuse (allgemein): 3 Fledermauskästen im Fassadenbereich (Remise) oder an Bäumen.

Externe Kompensation

Als Kompensationsmaßnahme für den nicht vollständig im Plangebiet ausgleichbaren Eingriff in die Biotope und den Boden wurde mit dem Stadtplanungsamt Potsdam abgestimmt, eine Fläche des Vorhabenträgers außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Kompensationsfläche heranzuziehen. Die Fläche ist geeignet, vorhandene Naturhaushaltsfaktoren aufzuwerten. Es handelt sich um eine Fläche in Potsdam-Golm, Gemarkung Golm, Flur 2, Flurstücke 567, 568, 569.

Zur Kompensation der Naturhaushaltswertverluste im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 werden Maßnahmen zur Verbesserung der örtlichen Biotopqualität und zur Entwicklung des Biotopverbundes vorgeschlagen. Nördlich von Flurstück 569 und nördlich der Geiselbergstraße schließt sich eine Grünverbindung auf den nahegelegenen Reiherberg an. Somit kommt der Maßnahme auch eine Funktion als Biotopverbindung zwischen dem Reiherberg und der offenen Landschaft zu.

Darüber hinaus wirkt die Maßnahme positiv auf das Schutzgut Erholung und das Landschaftsbild. Diese Aufwertung wird nicht quantitativ im Bewertungsmodell erfasst.

Der Kompensationsumfang umfasst folgende Maßnahmen und Flächen:

Gemarkung Golm, Flur 2, Flurstück 569:

- Entrümpelung des nördlichen Grundstücksteils: Abbruch von Schuppenresten, Beseitigung von Schuttresten (ca. 100 m²),
- Anpflanzen einer Weg begleitenden zweireihigen Hecke in einer Breite von 4,0 m aus Sträuchern, Großgehölzen, Bäumen als Überhälter, 30 lfm x 4,0 m = 120 m².
- Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.
- Qualifizierung des vorhandenen Wirtschaftsweges von der Geiselbergstraße entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Richtung offene Landschaft/ Flurstück 568, bestehend aus zwei Fahrspuren (Breite je 50 cm) aus Natursteinschotter.

Gemarkung Golm, Flur 2, Flurstück 567, 568:

- Anpflanzen einer zweireihigen Weg begleitenden Hecke in einer Breite von 4,0 m aus Sträuchern, Großgehölzen, Bäumen als Überhälter, 500 lfm x 4,0 m = 2.000 m²,
- Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 568. Pflanzung von Obstbäumen im Raster/ Verbund von 10 x 10 m bis 12 x 12 m.
- Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.
- Qualifizierung des vorhandenen Wirtschaftsweges entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Trasse des gegenwärtigen Wirtschaftsweges) in Richtung offene Landschaft. Anlage als Weg, bestehend aus zwei Fahrspuren (Breite je 50 cm) aus Natursteinschotter.

Pflanzenauswahl und -qualitäten:

Hecke:

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn), Hei., 150-200 cm
- *Carpinus betulus* (Hainbuche), Hei., 150-200 cm
- *Cornus alba*, vStr., 60-100 cm
- *Cornus sanguinea*, vStr., 60-100 cm
- *Coryllus avellana* (Hasel), lHei., 4 Tr., 100-150 cm
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn), vStr. 60-100 cm
- *Prunus spinosa* (Schlehe), vStr. 60-100 cm
- *Rosa canina* (Hunds-Rose), vStr., 60-100 cm
- *Sambucus nigra* (Holunder), vStr. 100-150 cm
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), lHei., 100-150 cm
- *Ulmus carpiniifolia* (Feld-Ulme), Hei, 200-250 cm

Anlage als zweireihige Hecke, Pflanzabstand innerhalb der Reihe: 1,0 m, Reihenabstand 1,5 m.

Bäume/ Überhälter:

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn), H., 3xv., StU 12-14 cm
- *Betula pendula* (Sand-Birke), H., 3xv., StU 12-14 cm
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche), H., 3xv., StU 12-14 cm
- *Tilia cordata* (Winter-Linde), H., 3xv., StU 12-14 cm
- *Ulmus carpiniifolia* (Feld-Ulme oder *Ulmus europ.* ‚Colum.‘ (Ulme, resistent), H., 3xv., StU 12-14 cm
- *Malus sylvestris* (Wild-Apfel), H., StU 12-14 cm
- *Prunus avium* (Wild-Kirsche), H., 3xv., StU 12-14 cm

Obstbäume/ Streuobstwiese (gemäß Hauptsortiment für den Streuobstanbau, NABU)

- Apfel *Malus Klarapfel*, H., StU 12-14 cm

- Apfel Jakob Lebel, H., StU 12-14 cm
- Apfel Rote Sternrenette, H., StU 12-14 cm
- Kirsche Dönisens Gelbe Knorpel, H., StU 12-14 cm
- Kirsche Hedelfinger Riesenkirsche, H., StU 12-14 cm
- Kirsche Kassins Frühe, H., StU 12-14 cm
- Pflaume Althans Reneklode, H., StU 12-14 cm
- Pflaume Ontario-Pflaume, H., StU 12-14 cm

Weg, Fahrspur:

Fahrspur/ Wegspur von je 0,5 m Breite im Abstand von ca. 1,5 m (Erhalt/ Qualifizierung)



Abbildung 6: Lage der Flurstücke 567, 568, 569 und angrenzende Flurstücke ¹³

¹³ Brandenburg Viewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>, 26.02.2018

Die Kompensationsmaßnahme wird im Anhang ausführlich dargestellt.

Tabelle 19: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand der Kompensationsfläche Golm, Flurstück 567, 568 und 569

Biototyp und Bedeutungsstufe		Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert ges. (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	abiotisch				
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mittelwert abiotisch	
5	10113 Gartenbrache mit Baumbestand Flurstück 569	1,2	1,2	1,2	1,4	1,3	1,3
5	10113 Gartenbrache Flurstück 568	1,1	1,1	1,2	1,3	1,2	1,2
5	051112 artenarme Fettweide Flurstück 567, 568	1,5	1,7	1,2	1,2	1,4	1,5

Tabelle 20: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Planung der Kompensationsfläche Golm, Flurstück 567, 568 und 569

Biototyp und Bedeutungsstufe		Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert ges. (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	abiotisch				
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mittelwert abiotisch	
5	10113 Gartenbrache mit Baumbestand Flurstück 569	*1,4	**1,3	**1,3	1,4	1,4	1,4
5	10113 Gartenbrache Flurstück 568	*1,3	**1,2	**1,3	1,3	1,3	1,3
5	071311 Hecke geschlossen, mit Überhältern heimische Gehölze	*1,8	**2,0	**1,7	1,7	1,8	1,8
5	051112 artenarme Fettweide Flurstück 567, 568	*1,7	**1,8	**1,3	1,2	1,4	1,6
7	0717103 Streuobstwiese	2,0	2,0	1,5	2,0	1,8	1,9

*NHW-Erhöhung um +0,2 aufgrund der Biotopverbundfunktion
 **NHW-Erhöhung um +0,1 für die Schutzgüter Boden/ Wasser durch Entsiegelung, Schuttberäumung, Erhöhung des Bodenlebens

Tabelle 21: Eingriffsbilanzierung Zusammenfassung (Bestand, Planung Baugebiete/ Bestand, Planung Kompensationsmaßnahmen extern)

Fläche/ Biotop	Fläche in m ²	Bestand		Planung			Bilanz	
		NH-Wert Mittelwert	Fläche x NH-Wert	Fläche in m ²	NH-Wert Planungstypen	Fläche x NH-Wert	NH-Wert Veränderung	Fläche x NH-Wert
Vorhabenfläche VBP Nr. 35	13.129	1,3	17.068	13.129	0,7	9.190	- 0,6	- 7.878
051112 artenarme Fettweide Flst 567, 568 (ges. 30.639)	26.592	1,5	39.888	18.521	1,6	29.634	+ 0,1	+ 7.714

Fläche/ Biotop		Bestand		Planung			Bilanz	
	Fläche in m ²	NH-Wert Mittel- wert	Fläche x NH-Wert	Fläche in m ²	NH-Wert Planungs- typen	Fläche x NH-Wert	NH-Wert Verän- derung	Fläche x NH-Wert
m ²)								
davon 10113 Gartenbrache Flurstück 568	4.047	1,2	4.856		1,3		+ 0,1	
davon: Streu- obstwiese Flst 568				10.118	1,9	19.224	+ 0,2	
davon: Hecke m. Bäumen				2.000	1,8	3.600	+ 0,6	
10113 Garten- brache mit Baumbestand Flst 569, ges. 988 m ²	888	1,3	1.154	648	1,4	907	+ 0,1	+119
davon: versie- gelte Fläche/ Entsiegelung	100	0,0	0,0	100	1,5	150	+ 1,5	
Hecke m. Bäumen				120	1,8	216	+ 0,4	
Summe			62.966			62.921		-45

4.2.3 Résumé Kompensation

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. von § 14 BNatSchG vorbereitet werden. In den vorangegangenen Ausführungen wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG dargestellt.

Auswirkungen auf geschützte Arten gem. § 44 BNatSchG (Schädigungstatbestände) liegen vor, können jedoch durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Die ermittelten Eingriffe auf die Naturhaushaltwertfaktoren können im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden. Daher werden auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets in ausreichender Größe und in ausreichendem Umfang Maßnahmen erlassen, die zu einer weitestgehenden Kompensation der verlorengehenden Naturhaushaltwertpunkte führen. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von -45 Wertpunkten gemäß der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam, das als verhältnismäßig gering einzustufen ist. Somit ist der Eingriff abschließend als ausgeglichen zu bewerten.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bezogen auf die vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich im Wesentlichen zwei Planungsalternativen

- Reduzierung der Grundflächenzahl
- Entwicklung als gemischte Baufläche gemäß FNP

Eine Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen aber mit einer Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) hätte den Verzicht auf einen Teil der geplanten Wohngebäude zur Folge. Dadurch wäre der Anteil der von Bebauung frei zu haltenden

Grundstücksfreiflächen höher und eine intensivere Durchgrünung des Plangebietes wäre gegeben. Dies ist mit positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen/ Tiere/ Biotope, Boden, Landschafts-/ Ortsbild verbunden.

Dem steht entgegen, dass die Wirtschaftlichkeit der bereits vom Investor gekauften Grundstücksflächen nicht oder nur beschränkt möglich wäre.

Bei Ausnutzung der im FNP dargestellten Flächeninhalte (gemischte Baufläche) wären durchaus weitere Nutzungen als die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen möglich. Die Beschränkung auf Allgemeines Wohngebiet mit einer definierten GRZ von 0,4 erscheint für das Plangebiet und seine besondere Lage im Umfeld des Parks Sanssouci als angemessen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass unter den gegebenen Planungsvoraussetzungen anderweitige Planungsalternativen nicht in Frage kommen, da damit das Vorhaben aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr realisiert werden könnte. Zu bemerken ist zudem, dass die Zielvorstellungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden und ferner der städtebaulichen Konzeption der Landeshauptstadt Potsdam entsprechen.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Techn. Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

6.1.1 Grundlagen, Untersuchungsmethodik

Die Biotoptypen im Geltungsbereich wurden im Rahmen von Geländebegehungen im April 2015 auf der Grundlage der Kartierungsanleitung Biotopkartierung Brandenburg (Band 2, Beschreibung der Biotoptypen, Landesumweltamt Brandenburg, 3. Auflage 2007) durch das Büro Goldmann Landschaftsarchitektur erfasst.

Der Umfang der besonderen faunistischen Untersuchungen wurde anhand einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, festgelegt. Hiernach wurden Untersuchungen für die Artengruppen bzw. Arten der Avifauna durchgeführt.

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte durch die Revierkartierungsmethode (vgl. SÜDBECK et al. 2005) durch trias planungsgruppe. Es wurde eine erste Potenzialeinschätzung im Jahr 2014 vorgenommen sowie flächendeckende Begehungen in 2015 durchgeführt.

Für die Beantragung des Bauvorhabens sind die vom Schienenverkehr ausgehenden und auf das Plangebiet und dessen Gebäude einwirkenden Schallimmissionen zu ermitteln und auf Basis der maßgebenden Richtlinien zu bewerten. Dazu zählen DIN 18005-1 2002-07 Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, 1987-05 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung; 16. BImSchV vom 12.06.1990 zuletzt geändert 18.12.2014 Anlage 2 (Schall 03) - (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV); DIN 4109, 1989-11 Berichtigung 1, 1992-08, Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise Berichtigungen zu DIN 4109/11/89, DIN 4109 Bbl1/11.89 und DIN 4109 Bbl2/11.89.

6.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Wasser-, Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Weitergehende Maßnahmen zum Monitoring sind derzeit nicht vorgesehen bzw. weitergehende Instrumente sind nicht erforderlich.

Die Überwachung obliegt dem Zuständigkeitsbereich folgender Fachbehörden:

- Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalpflege, Umwelt und Natur, Untere Naturschutzbehörde: Eingriffsausgleich, Überprüfung der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen/ Baumersatzmaßnahmen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Vollzugskontrolle erforderlicher Artenschutzmaßnahmen durch zu beauftragende ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit Umweltamt
- Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalpflege, Umwelt u. Natur, Untere Wasserbehörde: Überprüfung der ordnungsgemäß erstellten Regenwasserversickerungsanlagen

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von B-Plänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 beinhaltet unter anderem die Festsetzungen von Flächen für Wohnen.

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes in der Planungsphase zu ermitteln und zu bewerten. Im Umweltbericht werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter zusammengefasst beschrieben und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

7.1 Bestand und Prognose

7.1.1 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad des Plangebiets liegt mit ca. 1.270 m² bei ca. 9,6 % der Grundstücks-/Plangebietsfläche. Dem Schutzgut Boden wird ein Naturhaushaltswert von 1,0 (eingeschränkte Wertigkeit) zugewiesen. Ausschlaggebendes Kriterium für diese Einstufung ist vor allem das Vorherrschen gestörter Böden wie z.B. verdichtete Böden, Böden mit kleinteiliger Versiegelung, stark eutrophierte Böden, intensiv bewirtschaftete Böden (Kleingartennutzung, hier: ehemalige Kleingartennutzung).

Die Bebauung erfolgt auf weitgehend unbebauten Flächen des Plangebiets. Durch die Bebauung mit Gebäuden, Zufahrten, sonstigen Nebenanlagen und Stellplätzen ist eine anlagebedingte Neuversiegelung von ca. 5.357 m² zu erwarten. Aufgrund des geringen Naturhaushaltswertes (NHW) für das Schutzgut Boden sind die nachhaltigen Auswirkungen als mittel zu bezeichnen.

7.1.2 Schutzgut Wasser

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und des geringen Anteils an bindigen Bindungen an der Versickerungszone (< 20 %) ist der obere Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist als hoch einzustufen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark.

Die Belastung durch die zusätzliche Überbauung und Versiegelung von ca. 5.357 m² reduziert das Potenzial an Fläche zur Versickerung von oberflächlich anfallendem Regenwasser und damit das Grundwasseranreicherungspotenzial. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der größte Teil des Regenwassers vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann, sind die Auswirkungen auf die Funktion der Grundwasseranreicherung des Schutzgutes Wasser/ Grundwasser als gering zu bezeichnen. Auf Grund der Bodenverhältnisse (sandige Böden) und der Flächenverfügbarkeit ist eine vollständige Versickerung vor Ort möglich. Die Versickerung von Regenwasser vor Ort wurde im Rahmen eines Versickerungskonzeptes berechnet und geprüft. Die Richtlinien der Trinkwasserschutzzone III B sind zu beachten.

7.1.3 Schutzgut Klima/ Lufthygiene

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Park Sanssouci und der großflächigen gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücke im Umfeld der Geschwister-Scholl-Straße ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil eines klimatischen Entlastungsgebietes. Dem Schutzgut Klima/ Luft wird ein Naturhaushaltswert von 1,5 (mittlere Wertigkeit) zugewiesen. Die zu erwartenden kleinklimatischen Veränderungen durch die Planung spiegeln sich in einer geringen lokalen Erhöhung der Temperaturen (durch stärkere Erwärmung und größerer Wärmespeicherkapazität der Materialien, spürbar besonders nachts) und einer Verringerung der relativen Luftfeuchte wieder.

Zusammenfassend werden die mit Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft unter Berücksichtigung der minimierenden Wirkung von Grün-/ Freiflächen mit Gehölzstrukturen sowie extensiver Dachbegrünung im Baugebiet als gering eingestuft.

7.1.4 Schutzgut Arten und Biotope

Das Grundstück zwischen Geschwister-Scholl-Straße 55-59 stellt sich als Gartenbrachfläche des Biotoptyps 10110 Garten/Gartenbrache dar. Der relativ reiche Baumbestand wird vor allem aus einheimischen Laubgehölzen gebildet, darunter viele Obstbäume. Der größte Teil des Plangebiets (90 %) besteht aus brachgefallener, ehemaliger Gartenfläche, davon sind 10 % teilversiegelte Erschließungsflächen (Zufahrten/ Gehwege). Der Biotoptyp ist nicht geschützt und nicht gefährdet nach BbgNatSchG.

Innerhalb der Plangebietsfläche sind 70 Bäume kartiert und vermessungstechnisch erfasst. Zusätzlich wurden acht weitere, direkt an das Plangebiet angrenzende Bäume aufgenommen.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden 2015 insgesamt 11 Vogelarten festgestellt, davon 9 Arten als Brutvögel, davon wiederum 4 Arten als in/am Gebäude brütend (Mauersegler, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star). Im Jahr 2014 (vor der Beräumung der Kleingärten) wurden auf derselben Fläche insgesamt 18 Arten nachgewiesen, 13 Arten davon als Brutvögel, davon wiederum 4 Arten als in/ am Gebäude brütende Arten. Im Dachbereich des Wohnhauses Geschwister-Scholl-Straße 55 wurde ein Ausflug einer Fledermaus beobachtet. Des Weiteren wurden die Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus im Bereich der Gartenbrache im südlichen Bereich des Plangebietes nachgewiesen. Im Bereich der Kleingärten wurde die Weinbergschnecke als besonders geschützte Art nachgewiesen. Der Lebensraumverlust ist im Rahmen der Eingriffsreglung auszugleichen.

Bei Umsetzung des Vorhabens liegen Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 und i.V.m. Abs. 5 für europäische Vogelarten vor.

Durch Versiegelung und Bebauung gehen voraussichtlich insgesamt ca. 5.357 m² Lebensraum für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren, durch bauzeitliche Inanspruchnahme und gestalteri-

sche Umgestaltung gehen weitere überwiegend Gartenbrachflächen verloren, die jedoch funktional wieder gleichwertig hergestellt werden als Gartenfläche.

Für die im Bereich des Bauvorhabens vorkommenden Fledermäuse, insbesondere deren Quartiere können Zugriffsverbote ohne vermeidende Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Schädigungstatbestände liegen vor, können jedoch durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Insofern können die Beeinträchtigungen der Wirkstufe 3 zugeordnet werden.

Die vorhandenen Bäume auf den Garten- und Gartenbrachflächen können teilweise nicht erhalten werden. Die zu fällenden Bäume sind zum überwiegenden Teil gemäß Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam geschützt.

7.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit)

Aufgrund der Nähe zur Fern- und Güterbahntrasse südlich des Geltungsbereichs ist das Plangebiet einer betriebsbedingten Lärmbelastung ausgesetzt.

Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnung für den Tag (6 bis 22 Uhr) zeigen, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete für alle Berechnungs- bzw. Geschosshöhen eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch- und Dorfgebiete, bei deren Einhalten regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind, werden an verschiedenen Gebäuden der Planung zwar überschritten, durch spezifische Festsetzungen zum erhöhten Schallschutz können sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum alle gesetzlich relevanten Grenzwerte eingehalten werden.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einer elektrifizierten Bahnanlage. Von Oberleitungen mit einer Spannung von 110 kV oder sonstigen freiliegenden Stromleitungen mit gleichen oder höheren Spannungen können elektromagnetische Felder auf den Menschen einwirken. Aufgrund einer ausreichenden Entfernung zu künftigen Wohngebäuden werden keine Beeinträchtigungen eintreten.

Gegenwärtig stellt sich die Fläche als Gartenbrache dar, die in dieser Form für die Erholung nicht nutzbar ist. Zwei Wohnhäuser sind nicht mehr bewohnt, da die Gebäude sanierungsbedürftig sind. Das dritte Wohnhaus ist zwar zurzeit noch bewohnt, es soll plangemäß jedoch auch saniert werden. Die Planung hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Erholungssituation in der Umgebung des Vorhabengebiets. Im Plangebiet werden private Spiel- und Erholungsflächen nachgewiesen.

7.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.11.2001“ und in der unmittelbaren Umgebung des Denkmalsbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, - Denkmalsbereichssatzung – vom 30.10.1996, s. Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 21.11.1996, Jg. 7, Sonderdruck. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmale bekannt, das Vorhandensein von Bodendenkmalen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist im Hinblick auf seinen kulturhistorischen Wert eher von geringer Bedeutung.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden detaillierte Vorschläge zu Materialien, zur Gestaltung der künftigen Gebäude sowie zur Gestaltung der Freianlagen ausgeführt. Durch architektonisch an die Vorgaben der Satzung angepasste Gebäude und die Wiederherstellung der parkartigen Gartenflächen wird der Charakter des Denkmalsbereichs nicht beeinträchtigt.

7.2 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

7.2.1 Schutzgut Mensch/ Gesundheit/ Erholung

- Durch DIN-gerechte Baustellenführung können baubedingte Lärmbelastungen auf den Menschen auf ein Mindestmaß reduziert werden.
- Im WA sollen konkrete Schalldämmmaße für Außenbauteile von Wohnräumen gemäß DIN 4109, die Ausstattung von schalldämmten Fenstern und Lüftungseinrichtungen festgesetzt werden.

7.2.2 Schutzgut Boden

- Es sind alle Maßnahmen gemäß DIN 18915 und DIN 18920 zum bauzeitlichen Schutz von Boden einzuleiten.
- Bei Baumaschinen und -geräten sind während längerer Standzeiten Maßnahmen gegen Tropfverluste von Schmiermitteln und Kraftstoffen einzuleiten (Auffangwannen zur Vermeidung des Eindringens von Tropfverlusten ins Erdreich).
- Durch die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien (Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitterstein oder vergleichbarer Materialien) können negative Auswirkungen auf die Grundwasseranreicherungsfunktion des Bodens gemindert werden. Vollversiegelte Wegeflächen sind nicht zulässig.

7.2.3 Schutzgut Wasser

- Als Minderungsmaßnahme ist das auf den Dachflächen und Wegeflächen anfallende Regenwasser gemäß § 54 BbgWG in anzulegende Versickerungsmulden zu leiten und auf dem Grundstück soweit als möglich zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist. Die Realisierbarkeit der Versickerung vor Ort wurde durch ein Regenwasserversickerungskonzept dargelegt.
- Das Errichten von Straßen oder Wegen ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten durchzuführen. Es sind die Ausführungsvorschriften der Trinkwasserschutzzone III B Potsdam-Wildpark einzuhalten.

7.2.4 Schutzgut Klima/ Luft

- Anlage extensiver Dachbegrünungen, sofern mit dem denkmalpflegerischen Anspruch vereinbar.
- Erarbeitung eines integrierten Bau- und Energiekonzeptes für alle Gebäude im Plangebiet mit dem Ziel, die Wirkungen auf die lokale Umwelt so gering wie möglich zu halten und die technische Ausführung auf einen hohen Standard zu bringen, um die ökologische und technische Qualität im Sinne der Nachhaltigkeitskriterien einschlägiger Bewertungsmodelle zu erfüllen, z.B. BNB.

7.2.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Biotope

- Vorhandene Bäume sind nur außerhalb der Brut- und Wachstumsperiode in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres zu beseitigen.

Durch Bauzeitenregelungen (V_{ASB}) können effektive Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden:

- $V_{ASB}1$: Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen sind in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der im Bereich der ehemaligen Kleingärten vorkommenden Brutvogelarten vermieden.
- $V_{ASB}2$: Aufgrund der vorhandenen Mauerseglerkolonie und des Vorkommens von Fledermäusen ist ein Beginn der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Wohnhäu-

sern und der westlichen Remise in der Geschwister-Scholl-Straße 55/56 in der Zeit zwischen Mitte April und Mitte August auszuschließen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der im Bereich der Wohnhäuser vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden. Des Weiteren kann mit der Maßnahme ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse in Quartieren während der Wochenstubenzeit bzw. Vögel während der Brut gestört/beunruhigt werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

- V_{ASB3}: Vor Beginn von Sanierungs- und Umbauarbeiten (nach Einrüstung der Gebäude) ist an und in den jeweiligen Gebäuden eine zusätzliche Begehung zur Erfassung von Niststätten durchzuführen und ggf. weitere artspezifische Ausgleichsmaßnahmen für Gebäudebrüter festzulegen. Damit können Schädigungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG) der im Bereich der Gebäude vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden werden. Die zu erhaltenen Bäume im Plangebiet sind bei Bauarbeiten gem. RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen.
- Die Möglichkeiten zur Vermeidung insektenunverträglicher Beleuchtung liegen in der Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen, deren Abstrahlung im langwelligen Bereich liegen (ca. 590 nm) und für nachtaktive Insekten keine Gefahr darstellt.
- Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume außerhalb der Baugrenzen sind zu erhalten.

7.2.6 Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild

- Durch eine ortstypische Gestaltung und gestalterische Verknüpfung von Materialien im Freiraum mit sichtbaren Teilen der Gebäudefassaden wird ein positiv zu wertender thematischer Bezug zur Umgebung genommen.
- Durch die Anpflanzung von großkronigen, standorttypischen Laubbäumen in Verbindung mit Obstbäumen unter Berücksichtigung freizuhaltender Sichtachsen wird die Einbindung des Plangebiets in das Ensemble der Brandenburger Vorstadt gefördert.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Arten Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star können im Bereich des Bebauungsplans artspezifische Nistkästen an den zu erhaltenden Bäumen aufgehängt werden. Insgesamt sollten je verloren gegangenem Brutplatz mind. 3 Ersatzniststätten für die vorkommenden Brutvogelarten sowie mind. 3 Fledermauskästen vorgesehen werden. Die Planung sollte mit einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Im Artenschutzbeitrag werden folgende Kompensationsmaßnahmen dargelegt:

- Hausrotschwanz: 3 Nistkästen im Fassadenbereich (Remise) oder an Bäumen
- Haussperling: 3 Nistmöglichkeiten, z.B. durch Sperlingskolonie-Haus an der Remise
- Kohlmeise: 3 Nistkästen an Bäumen
- Mauersegler: Mauerseglerkästen mit mindestens 12 Brutmöglichkeiten im Fassadenbereich
- Star: 3 Nistkästen an Bäumen
- Fledermäuse (allgemein): 3 Fledermauskästen im Fassadenbereich (Remise) oder an Bäumen

Im allgemeinen Wohngebiet sollten je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU gepflanzt werden. Ersatzbaumpflanzungen und bestehende Bäume dürfen dabei auf die Gesamtanzahl angerechnet werden. Empfohlen wird, die Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Als Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe in die biotischen und abiotischen Naturhaushalt-faktoren Biotop, Boden, Wasser und Klima wird eine Maßnahme im Potsdamer Ortsteil Golm, Flur 2, Flurstücke 567, 568 und 569 festgelegt.

Auf den Flurstücken wird eine Hecke mit Baum-Überhältern und eine Streuobstwiese angelegt, die eine wesentliche Aufwertung des Biotopverbundes zwischen dem nahegelegenen Reiherberg und der offenen Grünlandflur schafft, dem Artenschutz zu Gute kommt (z.B. Anlage von Bienennährgehölzen) und darüber hinaus das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung aufwertet.

D Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Durch das Vorhaben werden bislang gärtnerisch genutzte Flächen in einer durch Bebauung geprägten Umgebung im Innenbereich bebaut. Auswirkungen auf die Stadtstruktur können ausgeschlossen werden, da die das Gebiet prägende Struktur der angrenzenden Flächen aufgenommen und weiter entwickelt wird.

2 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Bau der Wohnanlage werden Vegetationsstrukturen beseitigt, bislang unbebaute Flächen versiegelt, Bäume gefällt und Lebensräume von Tieren beseitigt. Diese Maßnahmen können nur teilweise im Gebiet selbst ausgeglichen werden. Die nicht im Gebiet ausgleichbaren Maßnahmen werden an anderer Stelle im Stadtgebiet Potsdams ausgeglichen.

Die Fällung von Bäumen wird teilweise durch Neupflanzungen im Gebiet selbst ausgeglichen. Die notwendigen Pflanzungen, die nicht innerhalb des Gebiets vorgenommen werden können erfolgen an anderer Stelle im Stadtgebiet.

3 Soziale Auswirkungen

3.1 Kostenbeteiligung für die Herstellung sozialer Infrastruktur

Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet weitestgehend ausgelastet sind. Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist es im Rahmen der Daseinsvorsorge jedoch Aufgabe der Kommune, eine angemessene Versorgung der Wohnbevölkerung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen zu gewährleisten. Ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente werden die dafür anfallenden Kosten in der Regel von der Allgemeinheit getragen, während von der Wertsteigerung allein die Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer (im Folgenden: Planungsbegünstigte) profitieren.

Dem § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB zufolge besteht eine der Aufgaben der Bauleitplanung darin, „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ zu gewährleisten. Daraus kann das Ziel abgeleitet werden, Gewinne und Lasten, die bei der Baulandentwicklung entstehen, „sozialgerecht“ zwischen dem Eigentümer des Grundstückes und der Allgemeinheit zu verteilen. Der Gesetzgeber hat mit dem städtebaulichen Vertrag, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Erschließungsvertrag verschiedene Instrumente entwickelt, die eine Verteilung von Wertsteigerung und Kosten in der Baulandentwicklung ermöglichen.

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) regelt für Planverfahren in ihrem Anwendungsbereich, in welchem Umfang Planungsbegünstigte durch städtebauliche Verträge an der Herstellung der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen zu beteiligen sind.

Betrachtet werden dabei lediglich die durch das vorliegende Planverfahren neu bzw. über den Bestand hinaus festgesetzten Wohnbaurechte. Auf dieser Grundlage werden die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Platzbedarfe in sozialen Infrastruktureinrichtungen errechnet. Vorhandene freie Kapazitäten im eigenen sowie den angrenzenden Planungsräumen sind in die Betrachtung einzubeziehen, sofern sie in zumutbarer Entfernung liegen. Die Folgekosten für Betrieb und Unterhalt der sozialen Infrastruktureinrichtungen verbleiben in jedem Fall bei der Stadt.

Die Belegungsquoten für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen bei Anwendung des Potsdamer Baulandmodells liegen mit Stand

Januar 2017¹⁴ für Krippen bei 75 %, Kindergärten bei 100 %, Horten bei 70 % und Grundschule bei 100 %.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55-59“ wird Baurecht für 4.587 m² Geschossfläche (GF nach BauNVO) neu festgesetzt. Da im WA 1.3 gemäß textlicher Festsetzung 1.3 ausschließlich Wohnungen zulässig sind, wurde nicht von einem im Allgemeinen Wohngebiet üblichen Wohnanteil von 90 %, sondern von 100 % ausgegangen. Entsprechend des standardisierten Berechnungsverfahrens (siehe Kapitel 3.4.3 Potsdamer Baulandmodell) ergibt sich daraus ein rechnerischer Neubedarf von 7,6 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und 4,9 Plätzen in Grundschulen.

Die Betrachtung der prognostizierten Einwohnerentwicklung und der in Planung und Umsetzung befindlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen lässt für den Zeitraum der nächsten fünf Jahre sowohl im betroffenen Planungsraum 304 (Potsdamer West) als auch in den angrenzenden Planungsräumen 303 (Brandenburger Vorstadt) und 202 (Eiche, Grube, Golm) keine freien Kapazitäten in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen erkennen. Somit können die zusätzlich verursachten Platzbedarfe nicht in Einrichtungen in erreichbarer Nähe des Vorhabens gedeckt werden. Die Planungsbegünstigten sind daher in vollem Umfang an der Herstellung der durch ihr Vorhaben verursachten Platzbedarfe zu beteiligen.

Zur Wahrung der Angemessenheit der vertraglich vereinbarten Leistungen und Vermeidung der wirtschaftlichen Überforderung der Planungsbegünstigten wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und Kapitel 5 Potsdamer Baulandmodell (Einhaltung der Angemessenheit) die Kostenbeteiligung im Einzelfall begrenzt. Im vorliegenden Planverfahren wird so die Beteiligung an der Herstellung von 1,5 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und 1 Platz in Grundschulen gesichert werden.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat mit den Planungsbegünstigten städtebauliche Verträge zur Umsetzung der Kostenbeteiligung abgeschlossen.

3.2 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) umfasst neben den Regelungen zur Kostenbeteiligung bei der Herstellung sozialer Infrastruktur auch die Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (siehe Kapitel 3.5 Potsdamer Baulandmodell). Im Regelfall sind demnach mindestens 20 % der durch Bauleitplanung neu bzw. über den Bestand hinaus festgesetzten Wohnfläche (Geschossflächenanteil für Wohnen je nach Baugebietstyp abzüglich 30 % Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen) durch die Planungsbegünstigten mit Mietpreis- und Belegungsbindung entsprechend der Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg zu errichten. Auf diesem Weg soll die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55-59“ wird Baurecht für 4.587 m² Geschossfläche (GF nach BauNVO) neu festgesetzt. Da im WA 1.3 gemäß textlicher Festsetzung 1.3 ausschließlich Wohnungen zulässig sind, wurde nicht von einem im Allgemeinen Wohngebiet üblichen Wohnanteil von 90 %, sondern von 100 % ausgegangen. Bei Anwendung der Zielquote von 20 % ergäbe sich so eine Wohnfläche nach obenstehender Definition von 642 m² mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Verpflichtung zur Errichtung von sozialem Wohnungsbau stellt für die Planungsbegünstigten einen wirtschaftlichen Nachteil bei der Entwicklung des Plangebiets dar, der für das Vorhaben auch durch die Mietwohnungsneubauförderung des Landes Brandenburg nicht vollständig ausgeglichen wird.

¹⁴ Versorgungsquoten wie mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Familie für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindertagesbetreuungsangeboten im Rahmen des Potsdamer Baulandmodells (Anlage B) (16/SVV/0728) abgestimmt.

Zur Wahrung der Angemessenheit der vertraglich zu vereinbarenden Leistungen und Vermeidung der wirtschaftlichen Überforderung der Planungsbegünstigten wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und Kapitel 5 Potsdamer Baulandmodell (Einhaltung der Angemessenheit) die Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum nach Einzelfallprüfung begrenzt. Da im vorliegenden Verfahren die Grenze der Angemessenheit bereits bei der Kostenbeteiligung für die Herstellung sozialer Infrastruktur überschritten wird, muss im Plangebiet durch die Planbegünstigten keine Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen realisiert werden. Weitergehende vertragliche Regelungen entfallen damit.

4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Inwieweit Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erweitert werden müssen, wird im weiteren Planverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren mit dem Vorhabenträger geklärt.

5 Finanzielle Auswirkungen

5.1 Verfahrenskosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens inklusive aller Kosten für Gutachten und sonstige Beraterleistungen, trägt der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Landeshauptstadt Potsdam abgeschlossenen Vertrags. Direkte Kosten entstehen der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht.

5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Für die Landeshauptstadt Potsdam sind keine Herstellungs- und Unterhaltungskosten absehbar.

5.3 Grunderwerb

Grunderwerb ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

6 Bodenordnung

Die Umsetzung der Planung macht eine Neuordnung der Flurstücke erforderlich. Die notwendigen Schritte werden im weiteren Verfahren durch den Vorhabenträger übernommen.

E Verfahren

1 Übersicht über den Verfahrensablauf

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 29.01.2014 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ gemäß § 2 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.02.2014 im Amtsblatt Nr. 2 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Einstiegskonferenz

Zur Diskussion und Klärung spezifischer Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans fand am 25.02.2015 eine Einstiegskonferenz mit den betroffenen Fachbehörden statt. Beteiligt waren die Fachbereiche Bauleitplanung, Feuerwehr, Planungsrecht, Umwelt und Natur, Stadtentwicklung, Straßenplanung/ Entwurf, Verkehrsentwicklung, Denkmalpflege und Bauaufsicht.

1.3 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom 27.02.2017 gestellt.

1.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 06.03.2017 bis 31.03.2017 durch Aushang im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14461 Potsdam statt. Zusätzlich wurden die Unterlagen auf der Homepage der Landeshauptstadt Potsdam zum download bereitgestellt.

1.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2017 um Stellungnahme gebeten.

2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erstmals im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und in die weitere Planung einbezogen.

Nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über den Entwurf des Bebauungsplans erhalten die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit, sich zu äußern. Die Anregungen und Hinweise werden danach abgewogen und der Bebauungsplan zur Beschlussfassung vorbereitet.

2.1 Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zum Vorentwurf eingegangen.

Mit Schreiben vom 27.02.2017 wurden 49 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebau-

ungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59) in der Fassung vom 17.02.2017 aufgefordert.

Insgesamt sind 35 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. In 23 der Stellungnahmen werden keine Bedenken gegen die die Planung im vorliegenden Geltungsbereich geäußert und auch keine weiteren Hinweise gegeben.

Die Stellungnahmen der Deutschen Bahn, des Landesamtes für Umwelt, des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, des Zentraldienstes der Polizei, der E.DIS AG, der Deutschen Telekom, der Gemeinde Michendorf enthielten Hinweise, die im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan zu berücksichtigen waren.

2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen enthielten folgende Hinweise:

2.2.1 Belange der Bahn

Aufgrund der Nähe des Vorhabens zu Anlagen der Deutschen Bahn gibt diese Hinweise zur Planung, Errichtung und dem Betrieb der geplanten baulichen Anlagen in Hinblick auf die anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc. sind stets zu gewährleisten.

Weiterhin wurden Hinweise zur Planung der Lärmschutzwand, den Schall- und Erschütterungsschutz der geplanten Bebauung und der Lage von Kabelanlagen gegeben.

2.2.2 Belange der Umwelt

Aufgrund der Lage des Vorhabens zu Anlagen der Bahn und der damit verbundenen Vorbelastung durch Lärm und Erschütterungen wurde auf den Schutz der geplanten Nutzungen vor eben diesen Immissionen hingewiesen.

2.2.3 Belange des Denkmalschutzes

Auf die Belange des Bodendenkmalschutzes wurde hingewiesen, insbesondere auf ein angrenzendes Bodendenkmal.

2.2.4 Belang Kampfmittelbelastung

Auf die Notwendigkeit der Munitionsfreiheitsbescheinigung wurde hingewiesen.

2.2.5 Belang Nachrichtenverkehr

Auf anliegende Telekommunikationskabel wurde hingewiesen.

2.2.6 Belange der Nachbargemeinden

Auf die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf Hauptverkehrsstraßen in Nachbargemeinden durch das geplante Bauvorhaben wurde hingewiesen.

2.3 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurden die Festsetzungen zum Lärmschutz überarbeitet und die textlichen Festsetzungen diesbezüglich neu formuliert. Hinweise zu den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes und das Vorhandensein eines angrenzenden Bodendenkmals wurden aufgenommen.

Ebenso wurde ein Hinweis auf die Notwendigkeit einer Munitionsfreiheitsbescheinigung aufgenommen.

Die Abgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Zuwegungen zu den Gebäuden als auch von Spielflächen wurden zum Schutz von prägenden Bäumen modifiziert.

F Abwägung/ Konfliktbewältigung

1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept wurde in enger Abstimmung zwischen Vorhabenträger und relevanten Fachbereichen der Stadt Potsdam und sonstigen relevanten Behörden insbesondere der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten entwickelt. Dabei spielten insbesondere die Stellung und Gestaltung der geplanten Gebäude, die Gestaltung der Freiflächen und der Erhalt von Vegetationsstrukturen (insbesondere vorhandener Bäume) und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine Rolle.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer teilweise eingegrabenen Tiefgarage wurde ebenso verworfen wie deren kompakte Unterbringung am südlichen Rand des Plangebiets. Stattdessen werden diese nun locker und mit Sträuchern abgepflanzt zwischen den geplanten Gebäuden untergebracht.

2 Abwägung der betroffenen Belange

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

2.1 Belange der Bahn

Die Belange der Bahn wurden frühzeitig bei der Planung berücksichtigt. Vom Vorhabenträger wird außerhalb des Geltungsbereichs in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Bahn eine Lärmschutzwand errichtet.

2.2 Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes wurden ermittelt und bei der Planung berücksichtigt.

2.2.1 Immissionsschutz

Zur Minimierung der Verkehrs-Lärmbelastungen durch die angrenzende Bahntrasse wird der Vorhabenträger außerhalb des Plangebietes eine hochabsorbierende Lärmschutzwand errichten, deren Fertigstellung Voraussetzung für die Nutzungsaufnahme in den Wohngebäuden ist. Bei den Gebäuden wird der notwendige Schallschutz durch entsprechende Maßnahmen (Schallschutzfenster) berücksichtigt, die mit den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechend vorgegeben sind.

2.2.2 Naturschutz

Da ein Ausgleich des Eingriffs nicht innerhalb des Plangebiets geleistet werden kann, erfolgt dies durch eine Maßnahme außerhalb des Plangebiets in Golm (s. Umweltbericht 4.2.2). Innerhalb des Plangebiets werden die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich des anfallenden Oberflächenwassers durch die Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten (Beläge, Mulden etc.) geschaffen. Vorhandene Vegetationsstrukturen v.a. Großbäume werden weitestgehend erhalten.

2.3 weitere Belange

Die Belange des Denkmalschutzes und des Zentraldienstes der Polizei wurden berücksichtigt. Auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen und die Notwendigkeit einer Munitionsfreiheitsbescheinigung wird verwiesen. Mit Bezug auf die Belange des Nachrichtenverkehrs wird auf anliegende Telekommunikationskabel hingewiesen.

G Durchführungsvertrag

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Der Vertrag umfasst die Durchführungsverpflichtung für das vereinbarte Vorhaben mit konkreter Fristsetzung sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger.

Folgende Inhalte werden im Durchführungsvertrag geregelt:

- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens, einschließlich Regelungen zur Kostenübernahme und zu Durchführungsfristen
- Verpflichtung der Erstellung der Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 entsprechend der vorliegenden Planung und Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- Verpflichtung zur Durchführung gestalterischer Maßnahmen (Baukörper, Erschließungsflächen, Außenanlagen, Lärmschutz)
- Verpflichtung zur Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse vor Aufnahme der Wohnnutzung,
- Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen für den Naturschutz (interne und externe Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen und Verwendung bestimmter Leuchtmittel im Außenbereich, Niederschlagsversickerung),
- Durchführungsfristen (Umsetzung Bauvorhaben, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen)

Dem Durchführungsvertrag ist u.a. ein Gestaltungskonzept (Ansichten, Fassaden) als Anlage beigefügt. Weitere Bestandteile des Durchführungsvertrages sind das Konzept mit Kostenschätzung für die externen Ausgleichsmaßnahmen sowie ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Flächen für die externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Flächeneigentümer.

H Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl.I/27, Nr. 14)

I Anlagen

Anlage 1 Textliche Festsetzungen

1. Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 30.08.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2006 vom 21.09.2006) außer Kraft.

Art der baulichen Nutzung

- TF 1.1** Im Allgemeinen Wohngebiet (Wohngebietsteilflächen WA 1.1, 1.2, 1.3) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.
- TF 1.2** Innerhalb der Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und WA 1.2 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
- TF 1.3** Innerhalb der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 sind nur die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude zulässig.
- TF 1.4** Die geplante Bebauung auf der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 ist erst nach der Errichtung einer den Bahnlärm auf Gleisniveau abschirmenden Lärmschutzwand auf dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bahndamm durch den Vorhabenträger zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- TF 2** Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

- TF 3.1** Eine Erneuerung vorhandener über die Baulinie hinausragender Balkone und Vorbauten ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.
- TF 3.2** Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Kellerschächte ist in den Baufeldern 9, 10 und 11 bis zu einer Tiefe von 0,8 m zulässig.

Stellplätze und deren Zufahrten

- TF 4.1** Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- TF 4.2** Stellplätze dürfen nur offen errichtet werden. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Nebenanlagen

- TF 5** In den Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und 1.2 werden zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und den Linien zwischen den Punkten A, B und C, D Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Erneuerung vorhandener Zuwegungen zu Bestandsgebäuden ist zulässig.

Immissionsschutz

- TF 6.1** Für die Süd-, West- und Ostfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 wird ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ DIN 4109, 1989-11 von 35dB ebenso wie für die Süd- und Westfassade der Gebäude im Baufeld 7 festgesetzt. An West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie in Höhe der Obergeschosse der Westfassade des Baufeldes 7 liegende Ruheräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade angeordnet werden können.
- TF 6.2** Für die Südfassade und das Erdgeschoss der Westfassade des Baufeldes 8 wird ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ DIN 4109, 1989-11 von 35dB festgesetzt, für das OG der Westfassade ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ DIN 4109, 1989-11 von 40 dB. Ruheräume an der Westfassade sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf den dem Schienenverkehr abgewandten Fassaden angeordnet werden können.
- TF 6.3** Für die Ostfassaden und das Obergeschoss der Nordfassaden im Baufeld 11 wird ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ DIN 4109, 1989-11 von 35dB festgesetzt. Für die West- und Südfassade wird im EG und im 1. OG ein resultierendes Schalldämmmaß von 40dB und im 2. OG von 45dB festgesetzt. Ruheräume an der Süd- und Westfassade des Gebäudes im Baufeld 11 sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade angeordnet werden können.
- TF 6.4** Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109, 1989-11 nach Maßgabe der TF 6.1 bis 6.3 nachzuweisen. Alternativ zur DIN 4109, 1989-11 kann der bauliche Schallschutz auch gemäß VDI 2719 nachgewiesen werden.

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

- TF 7.1** Stellplätze und Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- TF 7.2** Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen
- TF 7.3** Je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/ 18 cm StU zu pflanzen. Ersatzbaumpflanzungen und bestehende Bäume werden auf die Gesamtanzahl angerechnet. Es sind Arten der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.
- TF 7.4** 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1 m² und einer Mindestpflanzgröße von 60cm zu bepflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.
- TF 7.5** Stellplätze, Müll-, Abstell- und Technikräume müssen mit Hecken eingegrünt werden. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.
- TF 7.6** Frei stehende Müll-, Abstell- und Technikräume müssen mit folgenden Pflanzen begrünt werden: Pfeifensame (*Aristolochia macrophylla*) und Mondsame (*Menispermum canadense*).

Versickerung von Niederschlagswasser

TF 8 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Maßnahmen zum Artenschutz

- TF 9.1** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Hausrotschwänze fachgerecht im Fassadenbereich von Gebäuden oder an zu erhaltenden Bäumen anzubringen. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- TF 9.2** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten sind in der Teilfläche WA 1.1 zwei Nistkästen und in der Teilfläche WA 1.2 ein Nistkasten für Haussperlinge fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.
- TF 9.3** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Kohlmeisen fachgerecht an zu erhaltenden Bäumen anzubringen.
- TF 9.4** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1 und WA 1.2 jeweils mindestens ein Mauerseglerkasten mit mindestens 6 Brutmöglichkeiten ab einer Höhe von 5m über dem Erdboden fachgerecht im Fassadenbereich bestehender Gebäude anzubringen.
- TF 9.5** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Stare fachgerecht an zu erhaltenden Bäumen anzubringen.
- TF 9.6** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten sind in den Teilfläche WA 1.1 zwei Nistkästen und in der Teilfläche WA 1.2 mindestens ein Nistkasten für Fledermäuse fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.
- TF 9.7** Für die Festsetzungen 9.1 bis 9.6 gilt: Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen jeweils vor Baubeginn (z.B. Baufeldfreimachung) durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Gestalterische Festsetzungen

- TF 10.1** In den Teilflächen WA 1.1 und 1.2 ist die Errichtung von Balkonen, Fahrstühlen und Treppen nur an den straßenabgewandten Fassaden und Gebäudeteilen zulässig.
- TF 10.2** Fassaden von Gebäuden mit Hauptnutzung müssen als Glatt- oder Schlämmputzflächen oder Ziegelsichtmauerwerk in Grautönen mit einem Hellbezugswert unter 40 hergestellt werden. Generell sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden.
- TF 10.3** Die Dachdeckung muss als grau beschieferte Bahnendeckung oder als Blechfalzdeckung ausgeführt werden. Schieferähnliche Materialien sind zulässig. Es sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden. Nicht beschichtete Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- TF 10.4** Die Zufahrten zum Grundstück müssen im WA 1.1 auf einer Tiefe von 21 m und im WA 1.3 auf einer Tiefe von 30 m gemessen von der Plangebietsgrenze mit der Geschwister-Scholl-Straße, in einer Breite von 3 m mit grauem Kleinsteinpflaster befestigt werden.
- TF 10.5** Die zu den Häusern führenden Wege müssen mit gelbem Drain-Asphalt befestigt werden.
- TF 10.6** Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind blickdichte Einfriedungen über 1,5 m Höhe nicht zulässig.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Laubbäume für parkartige Bepflanzungen:

- *Aesculus hippocastanum*, Gemeine Rosskastanie
- *Carpinus betulus*, Hainbuche
- *Fagus sylvatica*, Rot-Buche
- *Fraxinus excelsior*, Gemeine Esche
- *Quercus pertraea*, Trauben-Eiche
- *Quercus robur*, Stiel-Eiche
- *Platanus acerifolia*, Platane
- *Tilia cordata*, Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos*, Sommer-Linde
- *Ulmus glabra*, Berg-Ulme
- *Ulmus minor*, Feld-Ulme

Pflanzliste 2 – Laubbäume:

- *Acer campestre*, Feld-Ahorn
- *Acer platanoides*, Spitz-Ahorn
- *Acer pseudoplatanus*, Berg-Ahorn
- *Alnus cordata*, herzblättrige Erle
- *Betula pendula*, Sand-Birke
- *Carpinus betulus*, Hainbuche
- *Corylus colurna*, Baumhasel
- *Crataegus* i.S., Weißdorn / Rotdorn
- *Fagus sylvatica*, Rot-Buche
- *Fraxinus excelsior*, Gemeine Esche
- *Prunus avium*, Vogelkirsche
- *Prunus padus*, Auen-Traubenkirsche
- *Prunus serr.* `Kanzan`, Blütenkirsche
- *Juglans regia*, Walnuss
- *Quercus pertraea*, Trauben-Eiche
- *Quercus robur*, Stiel-Eiche
- *Salix alba*, Silber-Weide
- *Sorbus aucuparia*, Eberesche
- *Sorbus intermedia*, Mehlbeere
- *Tilia cordata*, Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos*, Sommer-Linde
- *Ulmus glabra*, Berg-Ulme
- *Ulmus laevis*, Flatter-Ulme
- *Ulmus minor*, Feld-Ulme

Pflanzliste 3 – Obstgehölze (Hochstamm) Alte, regional-typische Sorten wie u.a.:

- Äpfel (Baumanns Renette, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel)
- Birne (Gute Luise von Avranches, Köstliche von Charmeux)
- *Juglans regia*, Walnuss

Pflanzliste 4 – Straucharten:

- *Cornus sanguinea*, Roter Hartriegel
- *Corylus avellana*, Haselnuss
- *Crataegus monogyna*, Weißdorn
- *Ribes rubrum*, Rote Johannisbeere

- Ribes uva-crispa, Stachelbeere
- Rosa canina, Hundsrose
- Rosa corymbifera, Heckenrose
- Sarothamnus scoparius, Besenginster
- Salix caprea, Salweide
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

2. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalsbereichs Innere Brandenburger Vorstadt. Die Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs Innere Brandenburger Vorstadt vom 07.11.2001 ist zu beachten.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

3. Hinweise (ohne Normcharakter)

Der Bebauungsplan grenzt im Norden an den Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalsbereiches Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gem. Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Denkmalsbereichssatzung vom 30.10.1996.

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).

Eine Kampfmittelbelastung ist für die Fläche derzeit nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel entdeckt werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, nach Kampfmitteln zu sondieren, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern oder sie in Besitz zu nehmen. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen derzeit nicht vor.

Die der Planung zugrunde liegenden DIN Vorschriften sowie VDI-Richtlinien können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

Anlage 2 Biotopkartierung

(s. Beiblatt)

Anlage 3 Externe Kompensationsmaßnahme

(s. Beiblatt)

Anlage 2: Biotoptypenkartierung

Baum-Nr.	FLL	Baumart	Stammumfang in cm ^{100cm}
1	0	Salix alba (Silber-Weide)	58
2	0	Juglans regia (Walnuss)	93
3	0	Prunus avium (Vogel-Kirsche)	135
4	0	Salix matsudana 'Tortuosa' (Korkenzieherweide)	150/160
5	0	Betula pendula (Sand-Birke)	50
6	0	Chamaecyparis (Scheinzypresse)	70
7	0	Picea pungens (Blaufichte)	86
8	0	Acer spec. (Ahorn)	86/100
9	0	Salix alba 'Tristis' (Trauer-Weide)	243
10	0	Abies spec. (Tanne)	145
11	0	Salix alba (Silber-Weide)	63
12	0	Populus alba (Silber-Pappel)	35
13	0	Malus spec. (Apfel)	41
14	0	Malus spec. (Apfel)	65
15	0	Malus spec. (Apfel)	106
16	0	Prunus spec. (Kirsche)	107
17	0	Prunus spec. (Kirsche)	94
18	0	Prunus spec. (Kirsche)	60
19	0	Prunus spec. (Kirsche)	57
20	0	Salix alba (Silber-Weide)	75
21	0	Acer spec. (Ahorn)	40
22	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	47
23	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	79
24	0	Sambucus nigra (Holunder)	68
25	0	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	88
26	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	115
27	0	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	79
28	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	92/78
29	0	Salix alba (Silber-Weide)	105
30	0	Salix alba (Silber-Weide)	10
31	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	65
32	0	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	68
33	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	74
34	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	80/75
35	0	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	62/60
36	0	Prunus avium (Kirsche)	120
37	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	76/73
38	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	92
39	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	68
40	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	54
41	0	Acer spec. (Ahorn)	80/98
42	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	129
43	0	Salix alba (Silber-Weide)	245
44	0	Aesculus hippocastanum (Ross-Kastanie)	97
45	1	Salix alba (Silber-Weide)	121
46	2	Salix alba (Silber-Weide)	165
47	0	Sambucus nigra (Holunder)	72
48	0	Salix alba (Silber-Weide)	122
49	0	Ailanthus altissima (Götterbaum)	68
50	0	Ailanthus altissima (Götterbaum)	34
51	0	Carpinus betulus (Hainbuche)	63
52	0	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	102
53	0	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	80/83
54	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	115/110
55	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	106/72
56	0	Acer spec. (Ahorn)	75
57	0	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	86/113
58	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	66
59	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	98
60	0	Salix matsudana 'Tortuosa' (Korkenzieherweide)	105
61	0	Carpinus betulus (Hainbuche)	38
62	0	Betula pendula (Sand-Birke)	151
63	0	Aesculus hippocastanum (Ross-Kastanie)	108
64	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	71
65	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	110
66	0	Acer campestre (Feld-Ahorn)	61/70
67	0	Acer campestre (Feld-Ahorn)	80
68	0	Acer campestre (Feld-Ahorn)	96
69	0	Carpinus betulus (Hainbuche)	98
70	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	53
a1	0	Betula pendula (Sand-Birke)	116
a2	0	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	65
a3	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	81
a4	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	54
a5	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	59
a6	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	50
a7	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	62
a8	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	33



Bau- und Nutzungsstruktur

- Bau- und Nutzungsstruktur
- Mauer / Mauerreste
- mobile Gartenhäuschen / Schuppen

Wege- und Platzflächen, Versiegelung

- Versiegelung: Beton, Asphalt, Straßenpflaster öffentliche Straßen, Geh- u. Fahrwege
- Teilversiegelung: Pflaster, Gehwegplatten Erschließungsflächen, Stellplätze
- Teilversiegelung: Schotter, stark verdichteter Boden, Zufahrten ohne Pflaster
- unversiegelt, offener Boden, Hühnergehege

Vegetationsstruktur

- Laubbaum Baumnnummer (Art s. Liste)
- Hecke
- Gehölze, Gehölzaufwuchs
- Rasen / Wiese / Wildstauden / z.T. offener Boden extensive Nutzung
- offene Sandfläche / Vegetationslos

Baumfällungen

- Laubbaum Baumnnummer (Art s. Liste)

Biotoptypen

10110 PG Garten und Gartenbrachen

Biotoptypwert, Wert von Einzelflächen

- Biotoptypwert sehr hoch (s. Erläuterungsbericht)
- Biotoptypwert hoch (s. Erläuterungsbericht)
- Biotoptypwert mittel (s. Erläuterungsbericht)
- Biotoptypwert gering (s. Erläuterungsbericht)
- Biotoptypwert sehr gering (s. Erläuterungsbericht)

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 "Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55-59"

Bestand Bau- und Nutzungsstruktur Vegetationsstruktur, Biotoptypen / Baumfällungen

Aufstellende Behörde: Landeshauptstadt Potsdam Fachbereich Stadtplanung und Stadterweiterung Bereich: Verbindliche Bauleitplanung	Plan Nr.: 01 Bearb.: GG Planstand: 21.03.2017 Überarb.:
Hegelallee 6 - 10 14461 Potsdam	Maßstab: 1 : 500 Plangröße: 111 x 76
Bebauungsplan: kleyer.koblitz.siegmüller architekten .stadtplaner Oranienstraße 25 10999 Berlin	
Landschaftsplanerischer Fachbeitrag/Umweltbericht: Goldmann Landschaftsarchitektur BDLA Köpenicker Str. 154a 10997 Berlin T 0 30 / 44 35 09 70	

Sonstige Darstellungen
Geltungsbereich des Bebauungsplans

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35

„Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“

Externe Maßnahme zur Kompensation verlorengender Naturhaushaltswerte im Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Anlage zum Umweltbericht und Anlage für die städtebauliche Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und Landeshauptstadt Potsdam

Stand 2018.02.26.

Goldmann Landschaftsarchitektur BDLA

Köpenicker Straße 154a

10997 Berlin

T. 0 30 / 44 35 09 70

E. info@agu-goldmann.de

1 Vorbemerkung

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. von § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

Die ermittelten Eingriffe auf die Naturhaushaltswertfaktoren können im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden. Daher werden auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets in ausreichender Größe und in ausreichendem Umfang Maßnahmen erlassen, die zu einer weitestgehenden Kompensation der verlorengehenden Naturhaushaltswertpunkte führen.

2 Naturhaushaltswert Planung

Gemäß der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam ergibt sich zusammenfassend folgender Naturhaushaltswert nach Ausführung der Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35.

Planungstyp	Fläche in m ²	Naturhaushaltswert gesamt	Naturhaushaltswert der Fläche (Fläche x NHW, gerundet)
Baugebiete			
Wohnbebauung / Nebenanlagen	2.750 (+ 500)	0,0	0,0
Verkehrsflächen			
Erschließungswege	1.570	0,5*	785
Stellplätze	980	0,6*	588
Grünflächen			
Private Gartenfläche	7.339	1,4*	10.275
Gesamt Vorhabenflächen	13.129	0,7	9.190

*gemäß Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ A3 Referenzbiotope Planung

Tab. 1: Zusammenstellung Naturhaushaltswerte_Planung

3 Externe Kompensation

Als Kompensationsmaßnahme für den nicht vollständig im Plangebiet auszugleichenden Eingriff in die Biotop- und Bodenwerte wurde mit dem Stadtplanungsamt Potsdam abgestimmt, eine Fläche des Vorhabenträgers außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Kompensationsfläche heranzuziehen. Die Fläche ist geeignet, vorhandene Naturhaushaltswertfaktoren aufzuwerten und zudem dem Schutzgut Erholung zugute zu kommen, was sich quantitativ in der Bewertung nicht widerspiegelt.

Es handelt sich um Flächen in Potsdam-Golm, Gemarkung Golm, Flur 2, mit den Flurstücken 567, 568 und 569.

Ausgangssituation:

Die Flächen liegen am Ortsrand von Golm und gehen nach Süden über in die offene Landschaft. Die Grundstücke sind unbebaut und werden zurzeit als Weidefläche genutzt bzw. Flurstück 568 stellt sich zu ca. 40 % als Gartenbrache dar.

- Flächengröße Flurstück 567: 20.521 m², Biotoptyp 051112 artenarme Fettweide 100 % = 20.521 m²
- Flächengröße Flurstück 568: 10.118 m², davon Biotoptyp 10113 Gartenbrache ca. 40% = ca. 4.047 m²; Biotoptyp 051112 artenarme Fettweide ca. 60 % = 6.071 m²
- Gesamt Grundstücksgröße Flst 567, 568: 30.639 m²

Nördlich angrenzend an Flurstück 568 schließt sich Flurstück 569 an, das seit mehreren Jahren brach liegt und im Norden an die Geiselbergstraße angrenzt. Auf der Fläche sind Gebäude-/Schuppenreste, Fundamentreste stellenweise vorhanden (ca. 100 m²). Ein Trittrasenweg führt als Wirtschaftsweg (befahrbar) von der Geiselbergstraße im Norden entlang der westlichen Flurstücksgrenze in die offene grünlandgeprägte Flur, auch über die Flurstücke 567 und 568. Auf dem Grundstück stehen vereinzelte Bäume und wenige Großsträucher, ansonsten herrscht Ruderalflur/Wiese mit dem Charakter einer Gartenbrache mit Baumbestand vor.

Flächengröße Flurstück 569: 988 m², Biotoptyp 10113 Gartenbrache mit Baumbestand 100% = ca. 988 m² Der Landschaftsplan weist den gesamten Bereich als Bereich „5 mit eingeschränkter Bedeutung“ zu.



Flurstück 567, 568, 569 und angrenzende Flurstücke (Quelle Brandenburg Viewer)

Biotoptyp und Bedeutungsstufe		Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert gesamt (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	abiotisch				
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mittelwert abiotisch	
5	10113 Gartenbrache mit Baumbestand Flurstück 569	1,2	1,2	1,2	1,4	1,3	1,3
5	10113 Gartenbrache Flurstück 568	1,1	1,1	1,2	1,3	1,2	1,2
5	051112 artenarme Fettweide Flurstück 567, 568	1,5	1,7	1,2	1,2	1,4	1,5

Tab. 2: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand der potenziellen Kompensationsfläche Golm, Flurstück 567, 568 und 569

Maßnahmevorschlag:

Zur Kompensation der Naturhaushaltswertverluste im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 werden Maßnahmen zur Verbesserung der örtlichen Biotopqualität und zur Entwicklung des Biotopverbundes vorgeschlagen. Nördlich von Flurstück 569 und nördlich der Geiselbergstraße schließt sich eine Grünverbindung auf dem nahe gelegenen Reiherberg an. Somit kommt der Maßnahme auch eine Funktion als Biotopverbindung zwischen dem Reiherberg und der offenen Landschaft zu.

Darüber hinaus wirkt die Maßnahme positiv auf das Schutzgut Erholung und das Landschaftsbild. Diese Aufwertung wird nicht quantitativ im Bewertungsmodell erfasst.

Flurstück 569:

- Entrümpelung des nördlichen Grundstücksteils: Abbruch von Schuppenresten, Beseitigung von Schuttresten (ca. 100 m²)
- Anpflanzen einer Weg begleitenden zweireihigen Hecke in einer Breite von 4,0 m aus Sträuchern, Großgehölzen, Bäumen als Überhälter, 30 lfm x 4,0 m = 120 m²
- Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.
- Qualifizierung des vorhandenen Wirtschaftsweges von der Geiselbergstraße entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Richtung offene Landschaft/Flurstück 568, bestehend aus zwei Fahrspuren (Breite je 50 cm) aus Natursteinschotter.

Flurstück 567, 568:

- Anpflanzen einer zweireihigen Weg begleitenden Hecke in einer Breite von 4,0 m aus Sträuchern, Großgehölzen, Bäumen als Überhälter, 500 lfm x 4,0 m = 2.000 m²
- Anlage einer Streuobwiese auf dem Flurstück 568. Pflanzung im Raster / Verbund von 10 x 10 m bis 12 x 12 m
- Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.
- Qualifizierung des vorhandenen Wirtschaftsweges entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Trasse des gegenwärtigen Wirtschaftsweges) in Richtung offene Landschaft. Anlage als Weg, bestehend aus zwei Fahrspuren (Breite je 50 cm) aus Natursteinschotter.

Pflanzenauswahl und -qualitäten:

Hecke:

- Acer campestre (Feld-Ahorn), Hei., 150-200 cm

- Carpinus betulus (Hainbuche), Hei., 150-200cm
- Cornus alba, vStr., 60-100 cm
- Cornus sanguinea, vStr., 60-100 cm
- Coryllus avellana (Hasel), lHei., 4 Tr., 100-150 cm
- Crataegus monogyna (Weißdorn), vStr. 60-100 cm
- Prunus spinosa (Schlehe), vStr. 60-100 cm
- Rosa canina (Hunds-Rose), vStr., 60-100 cm
- Sambucus nigra (Holunder), vStr. 100-150 cm
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere), lHei., 100-150 cm
- Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme), Hei, 200-250 cm

Anlage als zweireihige Hecke, Pflanzabstand innerhalb der Reihe: 1,0 m, Reihenabstand 1,5 m.

Bäume / Überhälter:

- Acer campestre (Feld-Ahorn), H., 3xv., StU 12-14 cm
- Betula pendula (Sand-Birke), H., 3xv., StU 12-14 cm
- Quercus robur (Stiel-Eiche), H., 3xv., StU 12-14 cm
- Tilia cordata (Winter-Linde), H., 3xv., StU 12-14 cm
- Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme oder Ulmus europ. ‚Colum.‘ (Ulme, resistent), H., 3xv., StU 12-14 cm
- Malus sylvestris (Wild-Apfel), H., StU 12-14 cm
- Prunus avium (Wild-Kirsche), H., 3xv., StU 12-14 cm

Obstbäume / Streuobstwiese (gemäß Hauptsortiment für den Streuobstanbau, NABU)

- Apfel Malus Klarapfel, H., StU 12-14 cm
- Apfel Jakob Lebel, H., StU 12-14 cm
- Apfel Rote Sternrenette, H., StU 12-14 cm
- Kirsche Dönisens Gelbe Knorpel, H., StU 12-14 cm
- Kirsche Hedelfinger Riesenkirsche, H., StU 12-14 cm
- Kirsche Kassins Frühe, H., StU 12-14 cm
- Pflaume Althans Reneklode, H., StU 12-14 cm
- Pflaume Ontariopflaume, H., StU 12-14 cm

Weg, Fahrspur:

- Fahrspur/Wegspur von je 0,5 m Breite im Abstand von ca. 1,5 m

Biotoptyp und Bedeutungsstufe		Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert gesamt (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	abiotisch				
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/Luft	Mittelwert abiotisch	
5	10113 Gartenbrache mit Baumbestand Flurstück 569	*1,4	**1,3	**1,3	1,4	1,4	1,4
5	10113 Gartenbrache Flurstück 568	*1,3	**1,2	**1,3	1,3	1,3	1,3
5	071311 Hecke geschlossen, mit Überhältern heimische Gehölze	*1,8	**2,0	**1,7	1,7	1,8	1,8
5	051112 artenarme Fettweide Flurstück 567, 568	*1,7	**1,8	**1,3	1,2	1,4	1,6
7	0717103 Streuobstwiese	2,0	2,0	1,5	2,0	1,8	1,9

*NHW-Erhöhung um + 0,2 aufgrund der Biotopverbundfunktion

**NHW-Erhöhung um +0,1 für die Schutzgüter Boden und Wasser durch Entsiegelung, Schuttberäumung, Erhöhung des Bodenlebens.

Tab. 3: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Planung der potenziellen Kompensationsfläche Golm, Flurstück 567, 568 und 569

Fläche / Biotop		Bestand		Planung			Bilanz	
	Fläche in m ²	NH-Wert Mittel- wert	Fläche x NH-Wert		NH-Wert Planungs- typen	Fläche x NH-Wert	NH-Wert Verände- rung	Fläche x NH- Wert
Vorhabenflä- che VBP Nr. 35	13.129	1,3	17.068	13.129	0,7	9.190	- 0,6	- 7.878
051112 arten- arme Fettweide Flst 567, 568 (ges. 30.639 m ²)	26.592	1,5	39.888	18.521	1,6	29.634	+ 0,1	+ 7.714
davon 10113 Gartenbrache Flurstück 568	4.047	1,2	4.856		1,3		+ 0,1	
davon: Streu- obstwiese Flst 568				10.118	1,9	19.224	+ 0,2	
davon: Hecke m. Bäumen				2.000	1,8	3.600	+ 0,6	
10113 Garten- brache mit Baumbestand Flst 569, ges. 988 m ²	888	1,3	1.154	648	1,4	907	+ 0,1	+119
davon: versie- gelte Fläche / Entsiegelung	100	0,0	0,0	100	1,5	150	+ 1,5	
Hecke m. Bäu- men				120	1,8	216	+ 0,4	
Summe			62.966			62.921		-45

Tab. 4: Eingriffsbilanzierung Zusammenfassung (Bestand, Planung Baugebiete/ Bestand, Planung Kompensationsmaßnahmen extern)



Flurstück 567 – Lage des Maßnahmevorschlags: Hecke mit Überhängern, Wegespur



Flurstück 568 und 569 – Lage des Maßnahmevorschlags: Streuobstwiese, Hecke, Wegespur



Prinzipdarstellung Hecke mit Überhängern, Wegespur

Kostenschätzung nach DIN 276

VB-Plan Nr. 35 Geschwister-Scholl-Straße, Potsdam

13.02.18

Kostenschätzung für externe Kompensationsmaßnahme - 3 Jahre Pflege nach Pflanzung

Ordnungszahl	Bezeichnung	Menge	Einheit	Preis	Gesamt
01	Landschaftsbauarbeiten				
M1 500	Pflanzarbeiten KG 500			netto	58.893,00
M1 - 511	Geländebearbeitung				
1	Gras mähen, Boden vorbereiten, ca. 530 x 4,0 m = 2.120 m ²	2.120,000	m ²	0,40	848,00
M1 - 574	Pflanzen- KG 574				
1	Baumlieferung Laubbaum, z.B. Acer campestre (Feld-Ahorn), H., 3xv., StU 12-14 cm, Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme oder Ulmus europ. 'Columella' (resistent gegen Krankheit), H., 3xv., StU 12-14 cm, Tilia cordata (Winter-Linde), StU H. 12-14 cm	20,000	Stk	220,00	4.400,00
2	Baumlieferung Wildobstbaum für Hecke z.B. Malus sylvestris (Wild-Apfel), H., StU 12-14 cm	30,000	St	180,00	5.400,00
3	Gehölze liefern, durchschnittliche Pflanzqualitäten vStr., lHei., ggf. Forstqualitäten - Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus alba, vStr., Cornus sanguinea, Coryllus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Holunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)	650,000	St	6,50	4.225,00
2	Baumlieferung Obstbäume für Streuobstwiese - Apfel, Pflaume, Kirsche i.S., H., StU 12-14 cm	60,000	St	180,00	10.800,00
4	Pflanzgruben Bäume herstellen, Baum pflanzen, Dreibock lief. Einb.	110,000	Stk	85,00	9.350,00
5	Gehölze pflanzen, Punktmulchung mit Rindennmulch	650,000	Stk	3,00	1.950,00
6	Verbisschutzzaun, incl. Metallpfähle	1.070,000	m	6,00	6.420,00
7	Fertigstellungspflege Bäume	6,000	Stk	300,00	1.800,00
8	Wässern Bäume während Fertigstellungspflege 10 Arb.gänge	10,000	St	150,00	1.500,00
9	Fertigstellungspflege Gehölze, 4 Arbeitsgänge/Jahr 2.120 m ²	4,000	St	250,00	1.000,00
10	Wässern Gehölze während Fertigstellungspflege 10 Arb.gänge	10,000	St	150,00	1.500,00
11	Entwicklungspflege - 2 Jahre - Bäume, 12 Arb.gänge in 2 Jahren	12,000	Stk	300,00	3.600,00
12	Wässern Bäume während Entwicklungspflege 20 Arb.gänge	20,000	St	120,00	2.400,00
13	Entwicklungspflege Gehölze, 8 Arbeitsgänge/2 Jahre, 2.120 m ²	8,000	St	250,00	2.000,00
14	Wässern Gehölze während Fertigstellungspflege 10 Arb.gänge	10,000	St	150,00	1.500,00
15	Zaun abbauen	1,000	psch.	200,00	200,00

M2 - 500	Wegebau - Flst. 567, 568, 569 Golm			netto	4.492,50
M2 - 521	Weg - KG 521				4.492,50
1	Boden abtragen, entsorgen, 2 Fahrspuren á 50 cm	175,000	m3	7,50	1.312,50
2	Frostschutz-/Tragschicht 33 cm, Natursteinschotter	530,000	m2	6,00	3.180,00

Summe	Maßnahme M1 - Golm, Pflanzung				58.893,00
	Maßnahme M2 - Golm, Weg				4.492,50
	zzgl. 19 % MwSt				12.043,25
Summe	gesamt brutto				75.428,75


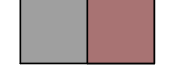





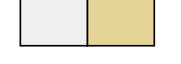





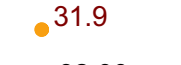
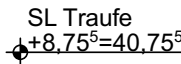


aufgestellt: Goldmann Landschaftsarchitektur

Entwurf
nicht rechtsverbindlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35
„Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“
Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 11.04.2018

Anlage 4



- Alte Grundstücksgrenzen
- Plangebietsgrenze
-  Nachbargebäude
-  Bestand / genehmigter Umbau
(AZ 02046-2015-36/02055-2015-36/02051-2015-36)
-  Neubau / KG Lichtschächte /
Nebengebäude Schuppen + Technik
-  Freifläche / Garten
-  Versiegelte Fläche
Pflaster
-  überdachte Fläche für Fahrräder
-  Spielplatzfläche
-  Versiegelte Fläche
grauer Drain-Asphalt / gelber Drain-Asphalt
-  Feuerwehrlflächen /
Rasenschotter
-  Hecken
-  Baumerhalt
-  Baumneupflanzung
Beispiel
-  Anzahl der Geschosse z.B. 1 Geschoss
-  31.9 Geländehöhen Bestand in m ü.NHN
-  32,00 Geländehöhen Planung in m ü.NHN
-  SL Traufe +8,75=40,75 Höhen First, Traufe und Schnittlinie
zw. Aussenwand und Dach;
relative, bezogen auf das angrenz-
ende Gelände + absolute Höhe
-  PD, SD Pultdach, Satteldach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35
„Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“

Lageplan Maßstab 1:500
03.04.2018

SCHULZ HUSTER ARCHITEKTEN
Berliner Straße 50 14467 Potsdam
Fon 0331/ 647347-0 Fax 0331/ 647347-1
info@schulzhuster.de

Stand: 15.11.2018

Durchführungsvertrag

zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ der Landeshauptstadt Potsdam

Zwischen

VVG Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH,
vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer
Herrn Hans Dieter Schenkelberg
Am Hambuch 17
53340 Meckenheim

- im Folgenden „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

GFV Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH & Co. Objekt Geschwister- Scholl-
Str. KG, Geiselbergstraße 1, 14476 Potsdam,
vertreten durch die persönlich haftenden Gesellschafter Johann Hinterkeuser und
die GFV Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH, diese vertreten durch die Ge-
schäftsführer Hans Dieter Schenkelberg und Hans-Joachim Grätz

- im Folgenden „**Eigentümer 1**“ genannt -

GFV Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH & Co. Objekt Potsdam KG, Gei-
selbergstraße 1, 14476 Potsdam,
vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter Manfred Schenkelberg und
die GFV Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH, diese vertreten durch die Ge-
schäftsführer Hans Dieter Schenkelberg und Hans-Joachim Grätz

- im Folgenden „**Eigentümer 2**“ genannt -

und

der Landeshauptstadt Potsdam,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Mike Schubert,
Friedrich-Ebert-Straße 79/81,
14461 Potsdam

im Folgenden „**Stadt**“ genannt –

wird folgender Durchführungsvertrag zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ der Landeshauptstadt Potsdam geschlossen.

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
Teil I Allgemeines	3
§ 1 Vertragsgegenstand	3
§ 2 Zugrunde liegende städtebauliche Planungen	4
§ 3 Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin	5
§ 4 Allgemeine Pflichten der Stadt	5
§ 5 Verpflichtung der Vorhabenträgerin	5
§ 6 Realisierungsfristen	6
§ 7 Eigentümerzustimmung.....	6
Teil II Erschließung	6
§ 8 Flächen für Zufahrten	6
Teil III Maßnahmen für den Naturschutz	7
§ 9 Regelungszweck.....	7
§ 10 Art und Umfang der Eingriffe	7
§ 11 Interne Ausgleichsmaßnahmen.....	7
§ 12 Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	8
§ 13 Artenschutzmaßnahmen	8
§ 14 Beleuchtung.....	9
§ 15 Niederschlagsversickerung	9
Teil IV Folgekosten für Städtebauliche Maßnahmen	10
§ 16 Kostenbeteiligung an der Herstellung von sozialer Infrastruktur	10
Teil V Maßnahmen zur Gestaltung	13
§ 17 Baukörpergestaltung	13
§ 18 Gestaltung der Erschließungsflächen	13
§ 19 Gestaltung der Außenanlagen.....	13
§ 20 Passive Lärmschutzmaßnahmen	14
§ 21 Aktive Lärmschutzmaßnahmen	14
Teil VI Vertragssicherungen	14
§ 22 Sicherheitsleistungen	14
§ 23 Vertragsstrafen	16
§ 24 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung	17
Teil VII Schlussbestimmungen	17
§ 25 Finanzierungsbestätigung	17
§ 26 Kostentragung	17
§ 27 Rechtsnachfolge	17
§ 28 Haftungsausschluss	17
§ 29 Kündigung.....	18
§ 30 Schriftform	18
§ 31 Salvatorische Klausel	18
§ 32 Wirksamwerden des Vertrages	18
§ 33 Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen.....	19

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, in dem in § 1 näher bezeichneten Vertragsgebiet die Errichtung einer Wohnanlage mit 33 Wohneinheiten in zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden zu realisieren. Für das Vertragsgebiet wird das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ gemäß § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt. Dieser Vertrag regelt die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das von der Vorhabenträgerin erarbeitete städtebauliche Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) bildet die Grundlage für die Umsetzung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Vertragsgebietes.

Für die im Vertragsgebiet bereits vorhandenen Bestandsgebäude Geschwister-Scholl-Straße 55, 56 und 59 (Flurstücke 1069, 1070, 76, 1071 und 1079 der Flur 22 in der Gemarkung Potsdam) sowie die auf dem Flurstück 1069 vorhandene Remise und das Gartenhaus wurden auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci“ bereits Baugenehmigungen erteilt (Az. 02046-2015-36/ 02055-2015-36 / 02051-2015-36).

Die für die Erschließung und Realisierung erforderlichen Grundstücksflächen des Vertragsgebietes werden gemäß Optionsvertrag vom 07.01.2013 von der Vorhabenträgerin zur Bebauung und sonstigen Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Eigentum erworben.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Vertragsgebiet auf der Grundlage der in diesem Vertrag getroffenen Regelungen zur Errichtung der Neubauten.

Teil I Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die in der als **Anlage 1** beigefügten Übersichtskarte durch eine schwarze Linie dick umrandeten Flächen.

Sollte sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens der Zuschnitt des Plangebietes verändern, so werden die Parteien gemeinsam prüfen, ob Anlass besteht, das Vertragsgebiet entsprechend anzupassen, soweit eine Teilfläche des Vertragsgebietes von dieser Änderung betroffen ist. Eine Anpassung des Vertragsgebietes aufgrund von Änderungen im Zuge der Planung bzw. aufgrund der zukünftigen Eigentumsverhältnisse ist im schriftlichen Einvernehmen der Vertragsparteien auch möglich, wenn dadurch der Vertragszweck nicht wesentlich beeinträchtigt wird und ein Festhalten an dem ursprünglichen Vertragsgebiet zu erheblichen Nachteilen für eine Vertragspartei führen würde.

- (2) Das Vertragsgebiet besteht aus folgenden Grundstücksflächen: Es entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ der Landeshauptstadt Potsdam. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1069, 1070, 76, 1071 und 1079 der Flur 22 der Gemarkung Potsdam. Die Vorhabenträgerin hat das Eigentum an den Flurstücken 1069 und 1070 (Geschwister-Scholl-Straße 55, 56) vor Vertragsabschluss durch Vorlage eines Grundbuchauszugs nachgewiesen. Für die Flurstücke 1071 und 1079 (Geschwister-Scholl-Straße 59) hat die Vorhabenträgerin

die Verfügbarkeit an diesen Flächen vor Vertragsabschluss durch Vorlage eines Optionsvertrages (Erwerb der Flächen bei Erteilung der Baugenehmigung) sowie einen Pachtvertrag mit der Eigentümerin 1 nachgewiesen. Gegenstand dieses Pachtvertrages, den auch die Eigentümerin 2 unterzeichnet hat, ist ebenso das Flurstück 76 (Geschwister-Scholl-Straße 58).

- (3) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt gemäß dem städtebaulichen Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan, siehe **Anlage 2**) acht Mehrfamilienhäuser mit 2 bis 3 Vollgeschossen und einer Bruttogeschossfläche von maximal 4.587 m² zu errichten. Dies betrifft die im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Remisen I – V sowie die Gartenhäuser West, Mitte und Ost. Zudem soll das im Bestand vorhandene Gartenhaus auf dem Flurstück 1069 um einen zweigeschossigen Anbau erweitert werden.
- (4) Nicht Gegenstand dieses Vertrags sind die baulichen Maßnahmen an dem im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Bestandsgebäude mit den hierfür bereits genehmigten Umbauten (Az. 02046-2015-36/ 02055-2015-36 / 02051-2015-36).
- (5) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend den im Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegten Planungszielen und den Regelungen dieses Vertrages durchzuführen.
- (6) Zur Übernahme der erforderlichen Planungskosten hat sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt bereits in einem Vertrag über die Kostentragung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.
- (7) Neben der Sicherstellung städtebaulicher und gestalterischer Standards beinhaltet dieser Vertrag Regelungen zur Bauverpflichtung, Frei- und Verkehrsflächengestaltung, zu Lärmschutzmaßnahmen außerhalb der in Abs. 1 genannten Übersichtskarte, externen Ausgleichsmaßnahmen sowie Artenschutzmaßnahmen, Medienerschließung und Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (außerhalb des VG).

§ 2 Zugrunde liegende städtebauliche Planungen

- (1) Diesem Vertrag liegt der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ mit Stand vom 18.05.2018 zugrunde.
- (2) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die verbindlichen Planinhalte erst nach Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans feststehen. Die Vorhabenträgerin erkennt für sich und ihre Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.
- (3) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans (oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung) kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrags vor Inkrafttreten des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
- (4) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche aus diesem Vertrag gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 3 Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Stadt über den jeweiligen Stand der Durchführung der baulichen und umweltbezogenen Maßnahmen zu unterrichten und auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zur Durchführung des Gesamtvorhabens zu erteilen.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, Grundstücke aus dem in § 1 beschriebenen Vertragsgebiet an Dritte zu veräußern, sofern die Stadt dem gemäß § 12 Abs. 5 BauGB zustimmt.
- (3) Die Vorhabenträgerin wird unter Beachtung der Regelungen in Abs. 2 sicherstellen, dass die Verpflichtungen aus diesem Vertrag für alle, auch künftige Fälle der Weiterveräußerung der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke durch sie oder durch Dritte auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden, soweit die Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind. Die Übertragung der Verpflichtungen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger kann auf den Umfang begrenzt werden, der auf den von ihm erworbenen Grundstücksteil fällt. Der Nachweis ist von der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt mittels Vorlage der notariell beurkundeten Kaufverträge zu erbringen. Die Vorhabenträgerin wird ganz oder teilweise aus den Verpflichtungen aus diesem Vertrag entlassen, soweit die Verpflichtungen mit Zustimmung der Stadt ganz oder teilweise auf einen Rechtsnachfolger übertragen worden sind.

§ 4 Allgemeine Pflichten der Stadt

- (1) Die Stadt wird die Vorhabenträgerin im Rahmen ihrer Möglichkeiten und bestehenden Rechtsvorschriften unterstützen, damit das vertragliche Ziel sichergestellt werden wird.
- (2) Die Stadt beabsichtigt, das Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren zügig durchzuführen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass Entscheidungen über die Aufstellung eines Bebauungsplans und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen und die kommunale Planungshoheit durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt werden kann und soll.

§ 5 Verpflichtung der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen für folgendes Vorhaben gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 (Stand 18.05.2018) und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 11.04.2018) durchzuführen:

Die Vorhabenträgerin wird die Flurstücke 1069, 1070, 76, 1071 und 1079 der Flur 22 der Gemarkung Potsdam an der Geschwister-Scholl-Straße gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan erschließen und mit Mehrfamilienhäusern in Form von fünf Remisen (Remisen I bis V) und drei Gartenhäusern (Ost, Mitte, West) mit einer maximalen Gesamt-BGF von 4.587 m² bebauen.

- (2) Die Vorhabenträgerin wird alle für die Bebauung und Erschließung des Vertragsgebietes erforderlichen Baufeldfreimachungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.

§ 6 Realisierungsfristen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die notwendigen genehmigungsfähigen Bauanträge für die in § 1 Abs. 3 bezeichneten Vorhaben spätestens bis sechs Monate nach dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu stellen.

Genehmigungsanträge für die Erschließung (entsprechend § 8) sowie die aktiven Lärmschutzmaßnahmen stellt die Vorhabenträgerin so rechtzeitig, dass die übernommenen Baupflichten fristgemäß realisiert werden können.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit den Baumaßnahmen gemäß § 1 Abs. 3 und § 5 Abs. 1 innerhalb von 2 Jahren nach Bestandskraft der jeweiligen Baugenehmigung zu beginnen und diese innerhalb von 3 Jahren nach Baubeginn abzuschließen.

- (3) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in Abs. 1 und 2 geregelten Frist durchgeführt und dies von der Vorhabenträgerin zu verantworten ist.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt im Falle der nicht fristgerechten Realisierung nur eines der in § 1 Abs. 3 bezeichneten Vorhaben oder im Falle einer nur teilweisen Realisierung eines oder mehrerer dieser Vorhaben auch eine Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Erwägung zieht.

- (4) Die Vorhabenträgerin erklärt, dass für den Fall der Aufhebung der Satzung Ansprüche gegen die Stadt aus diesem Vertrag nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 7 Eigentümerzustimmung

Die Eigentümerin 1 und die Eigentümerin 2 stimmen einer Bebauung der Grundstücke Gemarkung Potsdam, Flur 22, Flurstücke 1071, 1079 und 76 entsprechend den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ und den Vereinbarungen dieses Vertrages zu.

Teil II Erschließung

§ 8 Flächen für Zufahrten

- (1) Die verkehrliche Erschließung der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücksflächen ist über private Erschließungsanlagen vorgesehen, die durch die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten hergestellt werden. Soweit private Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete herzustellen sind, ist der Vorhabenträgerin bekannt, dass hierzu gesonderte Bauanträge entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung erforderlich sind, wenn eine Breite von 5 m überschritten wird oder es sich um Verkehrsanlagen handelt, die nach Anlage 1 des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung eines Vorhabens oder Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der im Vertragsgebiet notwendigen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich der Grundstücksanschlüsse und deren Anbindung an bestehende öffentliche Anlagen außerhalb des Vertragsgebietes auf eigenen Namen und auf eigene

Rechnung. Hierzu werden die Vertragspartner bis spätestens zur Antragstellung der ersten Baugenehmigung einen gesonderten Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB abschließen.

- (3) Für die darüber hinaus erforderliche Medienerschließung hat die Vorhabenträgerin gesonderte Verträge mit den Medienträgern abzuschließen.
- (4) Zur Bildung von eindeutigen Hausnummern ist die Vergabe eines eigenen Straßennamens für die privaten Erschließungswege erforderlich. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, einem entsprechenden Verfahren zur Straßenbenennung zuzustimmen. Sie wird sich diesbezüglich mit dem zuständigen Bereich 471 – Verwaltung und Finanzmanagement im Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen in Verbindung setzen.

Teil III Maßnahmen für den Naturschutz

§ 9 Regelungszweck

Die nachfolgenden Regelungen in den §§ 9 bis 14 dienen der Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds sowie von Maßnahmen zur Abwendung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote durch bauliche Vorhaben im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ (**Anlage 3**) gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB.

§ 10 Art und Umfang der Eingriffe

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße Nr. 55, 56, 58 und 59“ beabsichtigten privaten Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, die eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG zur Folge haben.
- (2) Art und Umfang der auf Grund der Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 25.06.2018 im Einzelnen beschrieben.

§ 11 Interne Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die hier zu regelnden internen Ausgleichsmaßnahmen resultieren aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße Nr. 55, 56, 58 und 59“ für das Allgemeine Wohngebiet, Wohngebietsteilfläche WA 1.3
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich sämtliche Maßnahmen zum Ausgleich der im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die gestalterischen Grünmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße Nr. 55, 56, 58 und 59“ umzusetzen. An die Umsetzung der Maßnahmen (Anpflanzung) schließt die Fertigstellungspflege (DIN 18916) und eine 3-jährige Entwicklungspflege (DIN 18919) unmittelbar an.

§ 12 Externe Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die hier zu regelnden externen Ausgleichsmaßnahmen resultieren aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ für das Allgemeine Wohngebiet, Wohngebietsteifläche WA 1.3.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, als Kompensation für nicht im Plangebiet ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft (siehe Tabelle 4 in **Anlage 5**) Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ zu erbringen. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen zur Verbesserung der örtlichen Biotopqualität und zur Entwicklung des Biotopverbundes auf Kompensationsflächen im Ortsteil Golm, südlich des Reiherbergs:
 - a) Flurstück 569 der Flur 2, Gemarkung Golm (siehe **Anlage 4**) im Umfang von 988 m². Die unmittelbar an die Geiselbergstraße angrenzende Fläche liegt seit mehreren Jahren brach mit Gebäude-/ Schuppen- und Fundamentresten. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Trittrassenweg. Die Fläche soll entrümpelt, Schuppenreste abgebrochen, Schuttreste beseitigt und der Weg durch Neuanlage der Fahrspuren (Natursteinschotter) aufgewertet und wegbegleitend mit einer zweireihigen Hecke (Mischung aus Sträuchern, Großgehölzen und Bäumen) bepflanzt werden (siehe **Anlage 5**).
 - b) Flurstücke 567 und 568 der Flur 2, Gemarkung Golm (siehe **Anlage 4**) im Umfang von 30.639 ha. Die Flächen sind unbebaut und zurzeit als Weidefläche genutzt bzw. liegen teilweise als Garten brach. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg. Dieser Weg soll durch Neuanlage der Fahrspuren (Natursteinschotter) aufgewertet werden und wegbegleitend mit einer zweireihigen Hecke (Mischung aus Sträuchern, Großgehölzen und Bäumen) bepflanzt werden (siehe **Anlage 5** des Vertrags).
- (3) Da sich die Kompensationsflächen in Privateigentum von Dritten befinden, hat die Stadt mit den Eigentümern der Fläche einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, der die Bereitstellung der benötigten Flächen zum Gegenstand hat (siehe **Anlage 7**).
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Ersterstellung der in **Anlage 5** genannten Maßnahmen auf den Kompensationsflächen gemäß Absatz 2 in der dem Satzungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ folgenden Vegetationsperiode (1. März bis 30. September gemäß BNatSchG). Daran schließen die Fertigstellungspflege (DIN 18916) und eine 3-jährige Entwicklungspflege (DIN 18919) für die Pflanzungen unmittelbar an.

§ 13 Artenschutzmaßnahmen

- (1) Die hier zu regelnden Artenschutzmaßnahmen resultieren aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ für die Allgemeinen Wohngebiete, Wohngebietsteiflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die folgenden Maßnahmen zum Ausgleich des Verlustes von Lebensstätten für besonders geschützte Tierarten auf ihre Kosten durchzuführen oder unter der Benachrichtigung der Stadt auf Dritte zu übertragen.

- (3) Als Ersatz für den Verlust von Niststätten für Vögel- und Fledermausarten sind vor Baubeginn (z.B. Baufeldfreimachung) folgende Nistkästen im Vertragsgebiet fachgerecht aufzuhängen:
- a) In den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3: jeweils ein Nistkasten für Hausrotschwänze im Fassadenbereich bestehender Gebäude oder an vorhandenen Bäumen,
 - b) In den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3: jeweils ein Nistkasten für Kohlmeisen an zu erhaltenden Bäumen,
 - c) In der Teilfläche WA 1.1: zwei Nistkästen für Haussperlinge im Fassadenbereich bestehender Gebäude,
 - d) In der Teilfläche WA 1.2: ein Nistkasten für Haussperlinge im Fassadenbereich bestehender Gebäude,
 - e) In den Teilflächen WA 1.1 und WA 1.2: jeweils mindestens ein Nistkasten für Mauersegler (Mauerseglerkästen mit mindestens 12 Brutmöglichkeiten) ab einer Höhe von 5 m über dem Erdboden im Fassadenbereich bestehender Gebäude,
 - f) In den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3: jeweils ein Nistkasten für Stare an zu erhaltenden Bäumen
 - g) In der Teilfläche WA 1.1: zwei Nistkästen für Fledermäuse an Fassaden bestehender Gebäude
 - h) In der Teilfläche WA 1.2: ein Nistkasten für Fledermäuse an Fassaden bestehender Gebäude.
- (4) Folgende artspezifische Bauzeitenregelungen werden beachtet:
- a) Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen sind in den Wintermonaten (von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der vorkommenden Brutvogelarten vermieden.
 - b) Die zu erhaltenden Bäume im Plangebiet sind bei Bauarbeiten gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Nachweis der vereinbarten Durchführung und Betreuung der Kompensationsmaßnahmen der Stadt bis zur Inbetriebnahme vorzulegen.

§ 14 Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, zur Beleuchtung im Außenbereich ausschließlich Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden, deren Abstrahlung im langwelligen Bereich liegen (ca. 590 nm).

§ 15 Niederschlagsversickerung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Regenwasserkonzept für die Geschwister-Scholl-Straße 55-59 von Maul+Partner Baugrund Ingenieurbüro GmbH (2011-0104-V-01) vom 14.12.2016 umzusetzen.

- (2) Die Vorhabenträgerin wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der teilweise sehr geringen Grundwasserüberdeckung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Prüfung anhand des Merkblattes DWA-M 153 erforderlich ist. Daraus ist zu ermitteln, ob zusätzliche Reinigungsanlagen zum Schutz des Grundwassers notwendig und vor Einleitung in die Versickerungsanlagen einzubauen sind.

Teil IV Folgekosten für Städtebauliche Maßnahmen

§ 16 Kostenbeteiligung an der Herstellung von sozialer Infrastruktur

- (1) Die Vorhabenträgerin erkennt auf Grundlage des § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die am 25.01.2017 in Kraft getretene „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, im Folgenden: Potsdamer Baulandmodell) und deren Anwendbarkeit auf diese Bebauungsplanung an. Die Vorhabenträgerin erkennt weiterhin an, dass durch die Umsetzung ihres Vorhabens auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans zusätzliche Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen entstehen.
- (2) Die Ermittlung der neu verursachten Platzbedarfe erfolgt unter Ansatz der nach Bebauungsplan neu festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche von 4.587 m² in einer standardisierten Berechnung nach Potsdamer Baulandmodell (siehe Anlage 9 „Bedarfe und Kosten für soziale Infrastruktur“) und wird in der in Absatz 1 benannten Richtlinie weiter erläutert.
- (3) Dem in Absatz 2 benannten Berechnungsverfahren zufolge entsteht aus dem Vorhaben ein rechnerischer Neubedarf von 7,6 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (1,8 Plätze Krippe, 2,4 Plätze Kindergarten, 3,4 Plätze Hort).
Das Vorhaben liegt im Planungsraum 304 (Potsdam West). In diesem Planungsraum werden in den nächsten Jahren keine freien Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen zur Verfügung stehen. Auch in den benachbarten Planungsräumen 303 (Brandenburger Vorstadt) und 202 (Eiche, Grube, Golm) sind keine Kapazitäten in zumutbarer Entfernung verfügbar. Daher müssen alle notwendigen Plätze, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, neu hergestellt werden.
- (4) Dem in Absatz 2 benannten Berechnungsverfahren zufolge entsteht aus dem Vorhaben ein rechnerischer Neubedarf von 4,9 Grundschulplätzen.
Das Vorhaben liegt im Planungsraum 304 (Potsdam West). In diesem Planungsraum werden in den nächsten Jahren keine freien Plätze in Grundschulen zur Verfügung stehen. Auch in den benachbarten Planungsräumen 303 (Brandenburger Vorstadt) und 202 (Eiche, Grube, Golm) sind keine Kapazitäten in zumutbarer Entfernung verfügbar. Daher müssen alle notwendigen Plätze, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, neu hergestellt werden.
- (5) Unter Anwendung der Absätze 1 bis 4 sowie Kapitel 3.4.5 Potsdamer Baulandmodell verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Kostenbeteiligung bei der Herstellung der von ihrem Vorhaben verursachten Bedarfe von 7,6 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen zu je 21.000 € (insgesamt 159.600 €) sowie von 4,9 Grundschulplätzen zu je 25.000 € (insgesamt 122.500 €).

Die Kostenbeteiligung an der Herstellung aller durch das Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in sozialen Infrastruktureinrichtungen beläuft sich damit insgesamt auf 282.100 €.

Zur Wahrung der Angemessenheit der in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen und Vermeidung der wirtschaftlichen Überforderung der Vorhabenträgerin wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und Kapitel 5 Potsdamer Baulandmodell die Kostenbeteiligung auf einen Gesamtbetrag von 57.064,91 € begrenzt (siehe Anlage 10: Angemessenheitsprüfung).

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gesamtschuldnerisch zur Zahlung dieses Betrags.

- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zur Zahlung der zweckgebundenen Kostenbeteiligung an der Herstellung der sozialen Infrastruktur in Höhe von

57.064,91 €

(siebenundfünfzigtausendvierundsechzig Euro und einundneunzig Cent)

an die Landeshauptstadt Potsdam.

Die Landeshauptstadt Potsdam wird dann, wenn der Satzungsbeschluss erstmalig auf die Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung gesetzt wurde, eine Zahlungsaufforderung unter Angabe der Kontoverbindung und der Debitorennummer mit einem Zahlungsziel von mindestens 10 Werktagen vor der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung, in der der Satzungsbeschluss gefasst werden soll, an die Planungsbegünstigte übermitteln.

- (7) Beabsichtigt die Vorhabenträgerin vor Ablauf des in Absatz 6 genannten Zeitpunktes einen Bauantrag für ein Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu stellen, verpflichtet sie sich zur flächenanteiligen Zahlung der Kostenbeteiligung vor Einreichung des Bauantrags. In einem solchen Fall informiert sie die Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, spätestens einen Monat vor Einreichung des Bauantrags schriftlich darüber.

Für den Fall, dass die in Satz 1 genannte Baugenehmigung versagt wird, wird die Stadt die flächenanteilige Kostenbeteiligung nach schriftlicher Aufforderung an die Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung innerhalb von vier Wochen an die Vorhabenträgerin zurückzahlen.

- (8) Die Vorhabenträgerin hat mit Ablauf einer Frist von 3 Jahren nach Fertigstellung der gesamten Wohnbebauung in ihrem Vorhaben Anspruch auf Nachweis über die Verwendung der nach Absatz 6 zu leistenden Kostenbeteiligung. Die Fertigstellung des Vorhabens ist unter Verweis auf die Verpflichtungen aus diesem Vertrag und unter Angabe des Betreffs "Potsdamer Baulandmodell – Meldung der Fertigstellung der Wohnbebauung" gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Stadtentwicklung anzuzeigen. Sollte keine Fertigstellungsanzeige erfolgen, beginnt die in Satz 1 genannte Frist nicht zu laufen.

Sollte die nach Absatz 6 geleistete Kostenbeteiligung innerhalb dieser Frist noch nicht vollständig verwendet worden sein, wird der Stadt die Möglichkeit eingeräumt, verbindlich zu erklären, dass die entsprechenden Mittel innerhalb weiterer 2 Jahre verausgabt werden (mit Nachweis über Ort und Anzahl der Plätze).

Wird die nach Absatz 6 geleistete Kostenbeteiligung nicht oder nicht vollständig innerhalb der in diesem Vertrag festgelegten Fristen verausgabt, ist sie von der Landeshauptstadt Potsdam ganz oder teilweise an die Vorhabenträgerin zurückzuzahlen.

- (9) Beabsichtigt die Vorhabenträgerin vor dem in Absatz 6 benannten Zeitpunkt den Verkauf von Grundstücksflächen im Bebauungsplan an Dritte, so ist spätestens zum Kaufvertragsabschluss zur Sicherung der dort vereinbarten Kostenbeteiligung eine unbefristete, unwiderrufliche selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, die dem Einlagensicherungsfonds der Deutschen Kreditwirtschaft oder einer Deutschen Sparkasse bzw. einem in den Europäischen Gemeinschaften zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer angeschlossen ist, ohne Einrede der Vorausklage eines deutschen Kreditinstitutes vorzulegen. Die Bürgschaftsurkunde muss den Verzicht des Bürgen auf die Einrede der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB enthalten.

In gleicher Weise hat die Vorhabenträgerin die Überleitung der vertraglichen Pflichten auch im Falle einer etwaigen Änderung der Gesellschaftsform oder bei einem Wechsel des Gesellschafterbestandes sicherzustellen.

Nach Zahlung der Kostenbeteiligung gemäß Absatz 6 wird die Bürgschaft in entsprechender Höhe von der Stadt zurückgegeben. Falls die Bürgschaft anteilig zurückgegeben werden soll, hat die Vorhabenträgerin vorher entsprechend reduzierte Bürgschaften beizubringen.

- (10) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Falle der Zuwiderhandlung gegen ihre Verpflichtungen aus Absatz 7 und 9 folgende Vertragsstrafen an die Stadt zu zahlen:
- a) Für den Fall, dass die Zahlung der flächenanteiligen Kostenbeteiligung nach Absatz 9 nicht fristgerecht erfolgt, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 20% des Betrags fällig,
 - b) Für den Fall, dass die Herreichung der Bürgschaft nach Absatz 9 nicht fristgerecht erfolgt, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 5% des anteiligen Bürgschaftsbetrags für jeden vollen Monat ab Kaufvertragsabschluss fällig,

Die Vertragsstrafe wird vom Bereich Verbindliche Bauleitplanung (462) verbindlich festgesetzt. Sie ist fällig, sobald objektiv festgestellt werden kann, dass (a) die flächenanteilige Kostenbeteiligung nicht vor Einreichung des Bauantrages gezahlt wurde bzw. (b) dass die Bürgschaft nicht bis spätestens zum Kaufvertragsabschluss hergereicht wurde, und zwar erstmals innerhalb einer Woche nach Zustellung der schriftlichen Mitteilung der Stadt über die erfolgte Feststellung.

Solange sich die Vorhabenträgerin weiter vertragswidrig verhält, kann die Stadt die Vertragsstrafe jederzeit erneut festsetzen.

Teil V Maßnahmen zur Gestaltung

§ 17 Baukörpergestaltung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Errichtung der Remisen I bis V und Gartenhäuser Ost, Mitte, West im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und auf der Grundlage des in **Anlage 8** beigefügten Gestaltungskonzepts zu realisieren.
- (2) Die in Absatz 1 vereinbarten Verpflichtungen gelten für die baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie Errichtung und Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen.
- (3) Die Vorhabenträgerin kann nur nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt von den Regelungen des Entwurfes abweichen.

§ 18 Gestaltung der Erschließungsflächen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsflächen im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den Vorgaben im Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**), Stand 11.04.2018, zu realisieren:
 - a) Die Zufahrt an der Geschwister-Scholl-Straße in der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Wohngebietsteilfläche WA 1.1 festgesetzten Fläche wird auf einer Tiefe von 21 m gemessen von der Plangebietsgrenze mit grauem Kleinsteinpflaster hergestellt.
 - b) Die Zufahrt an der Geschwister-Scholl-Straße in der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Wohngebietsteilfläche WA 1.3 festgesetzten Fläche wird auf einer Tiefe von 30 m gemessen von der Plangebietsgrenze mit grauem Kleinsteinpflaster hergestellt.
 - c) Die weiteren Zufahrtsflächen werden asphaltiert hergestellt.
 - d) Die Randstreifen der Zufahrten sowie die nicht dauerhaft überfahrbaren Flächen werden in Schotterrasen hergestellt.
 - e) Stellplätze werden teilversiegelt in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise errichtet.
 - f) Fußwege zur Erschließung der Gebäude werden als Drainasphalt in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise in gelber Farbgebung errichtet.

§ 19 Gestaltung der Außenanlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gestaltung der Außenanlagen im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und auf der Grundlage des in **Anlage 2** beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplans zu realisieren.
- (2) Die in Absatz 1 vereinbarten Verpflichtungen gelten für die baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie Errichtung und Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen.

§ 20 Passive Lärmschutzmaßnahmen

- (1) Die hier zu regelnden Maßnahmen für passive Lärmschutzmaßnahmen resultieren aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ für das Allgemeine Wohngebiet WA 1.3. Die Maßnahmen umfassen die passiven Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der in Abs. 1 genannten Übersichtskarte.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bei der Realisierung des Bauvorhabens zur Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend den textlichen Festsetzungen Nrn. TF 6.1, TF 6.2, TF 6.3 und TF 6.4 der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße Nr. 55, 56, 58 und 59“.

§ 21 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

- (1) Die hier zu regelnden Maßnahmen für aktive Lärmschutzmaßnahmen resultieren aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ für das Allgemeine Wohngebiet WA 1.3. Die Maßnahmen umfassen die aktiven Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Vertragsgebietes.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich **vor** der Inbenutzungnahme des Bauvorhabens zur Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend der gutachterlichen Empfehlung zur Reduzierung der Geräuschemissionen (Schallimmissionsprognose X0418/004 vom 02.11.2016 von Wölfel Engineering GmbH + Co KG). Zu errichten ist eine Lärmschutzwand mit 4,00 m Höhe über der Gleisoberkante der Bahntrasse Berlin-Magdeburg entsprechend der Ausführungsplanung des Büros SSF Beratende Ingenieure im Bauwesen vom 31.03.2017.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Lärmschutzwand dauerhaft zu erhalten und unterhalten.
- (4) Die Vorhabenträgerin hat die Ausführungsplanung für die Lärmschutzwand durch die Deutsche Bahn AG prüfen lassen und die Genehmigung der Errichtung durch den Abschluss eines Gestattungsvertrages mit der Deutschen Bahn AG beantragt. Sie verpflichtet sich, die Lärmschutzwand sodann innerhalb von 24 Monaten nach Abschluss des Gestattungsvertrages spätestens jedoch bis zur Aufnahme der Wohnnutzung zu errichten.
- (5) Die Kosten der Errichtung und die Kosten der Unterhaltung der Lärmschutzwand trägt die Vorhabenträgerin.

Teil VI Vertragssicherungen

§ 22 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus dem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 98.057,39. (in Worten: achtundneunzigtausend-siebenundfünfzig Euro und 39 Cent)
 - a) leistet sie Sicherheit auf das Konto der Landeshauptstadt Potsdam, Stadtkasse, bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse

Kontonummer: 350 222 1536
 Bankleitzahl:160 500 00
 IBAN: DE65 1605 0000 3502 22 15 36
 BIC: WELADED1PMB
 Debitorennummer: D-443-18-48400

oder

- b) ist durch sie eine unbefristete, unwiderrufliche, unbedingte, selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, die dem Einlagensicherungsfond der Deutschen Kreditwirtschaft angeschlossen ist oder einer Deutschen Sparkasse bzw. einem in den Europäischen Gemeinschaften zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer vorzulegen. Die Bürgschaftsurkunde muss den Verzicht des Bürgen auf die Einrede der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB enthalten.

oder

- c) ist durch sie ein Sparbuch eines deutschen Kreditinstitutes mit Sperrvermerk und Verpfändungserklärung zu hinterlegen. Die Verpfändung des Sparbuches ist dem Kreditinstitut anzuzeigen, das schriftliche Anerkenntnis dieser Verpfändung durch das Kreditinstitut ist zusammen mit dem Sparbuch einzureichen.

(2) Durch Absatz 1 werden für folgende Maßnahmen nachfolgende Beträge gesichert:

- a) 91.107,47 EUR für die in § 11 (2) vereinbarten externen Ausgleichsmaßnahmen und in der **Anlage 6** als **M1 (Pflanzarbeiten)** bezeichneten Maßnahmen.
 b) 6.949,90 EUR für die in § 11 (2) vereinbarten externen Ausgleichsmaßnahmen und in der **Anlage 6** als **M2 (Wegebau)** bezeichneten Maßnahmen.

insgesamt 98.057,39 €.

(3) Die Höhe der gesicherten Beträge nach Abs. 2 ergibt sich aus der Kostenschätzung für externe Kompensationsmaßnahme (**Anlage 7**) zuzüglich eines 30%-igen Sicherheitsaufschlags:

Maßnahme	netto in EUR	Brutto in EUR	Sicherheitszuschlag 30% in EUR	Gesamt in EUR
M1 - Pflanzarbeiten	58.893,00	70.082,67	21.024,80	91.107,47
M2 - Wegebau	4.492,50	5.346,08	1.603,82	6.949,90
Summe	63.385,00	75.428,75	22.628,63	98.057,38

- (4) Die Sicherheitsleistung bzw. die Bürgschaft nach Absatz 1 ist innerhalb von 3 Monaten nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam oder, falls vorher eine Baugenehmigung im Vertragsgebiet beantragt wird, innerhalb von 3 Monaten nach Erteilung der ersten Baugenehmigung durch die Vorhabenträgerin zu zahlen bzw. zu übergeben.
- (5) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nach Abs. 2 nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft, setzt ihr die Stadt schriftlich eine angemessene Frist zur Erfüllung.

Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist ist die Stadt berechtigt, notwendige Arbeiten zur Erfüllung dieser Verpflichtungen auf Kosten der Vorhabenträgerin, ggf. unter Inanspruchnahme der Sicherheitsleistungen nach Abs. 1 selbst auszuführen oder von Dritten ausführen zu lassen.

- (6) Für den Fall, dass über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Insolvenzverfahren bzw. ein vergleichbares gesetzliches Verfahren beantragt oder ein solches Verfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird, kann die Stadt die nicht erbrachten Leistungen unter Inanspruchnahme der Sicherheitsleistungen nach Abs. 1 auf Kosten der Vorhabenträgerin selbst ausführen oder durch Dritte ausführen lassen. Im Falle der Beantragung oder Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gilt dies jedoch nur, wenn die Vorhabenträgerin bzw. der für sie eingesetzte Insolvenzverwalter zuvor unter angemessener Fristsetzung erfolglos zur Durchführung/ Fertigstellung der Arbeiten aufgefordert wurde.
- (7) Die Stadt verpflichtet sich, die Sicherheitsleistung/ Bürgschaftsurkunde nach folgenden Maßgaben an die Vorhabenträgerin zurück zu zahlen / zurück zu geben:
 - a) Die Sicherheitsleistungen nach Abs. 2 Nr. a (Maßnahme M1 – Pflanzarbeiten) in Höhe von 70 %, sobald die Ersterstellung der Pflanzarbeiten gemäß **Anlage 6** abgeschlossen ist. Hierfür wird die Vorhabenträgerin einen entsprechenden Nachweis an die Stadt erbringen.
 - b) Die verbleibenden Sicherheitsleistungen nach Abs. 2 Nr. a (Maßnahme M1 – Pflanzarbeiten) in Höhe von 30%, sobald die nach § 11 Absatz 4 vereinbarte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von der Stadt abgenommen ist.
 - c) Die Sicherheitsleistungen nach Abs. 2 Nr. b (Maßnahme M2 – Wegebau) in Höhe von 100%, sobald die Herstellung gemäß **Anlage 6** abgeschlossen ist. Hierfür wird die Vorhabenträgerin einen entsprechenden Nachweis an die Stadt erbringen.

§ 23 Vertragsstrafen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Falle der Zuwiderhandlung gegen ihre Verpflichtungen aus folgende Vertragsstrafen an die Stadt zu zahlen:
 - a) im Falle der Nichterstellung oder der nicht ordnungsgemäßen Herstellung des Weges gemäß § 11 Abs. 2 (externe Ausgleichsmaßnahmen) von monatlich bis zu 500 €;
 - b) im Falle der Nichterstellung oder der nicht ordnungsgemäßen Herstellung der Heckenpflanzungen gemäß § 11 Abs. 2 (externe Ausgleichsmaßnahmen) von monatlich bis zu 3.500 €;
 - c) Im Falle der Nicht-Errichtung der Lärmschutzwand gemäß § 21 Abs. 2 von monatlich bis zu 15.600 der Errichtungskosten
 - d) Nicht-Abschluss oder der nicht fristgemäße Abschluss des Erschließungsvertrages gemäß § 8 Abs. 2 bis zu 10.000 €
- (2) Die Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes gegen die Verpflichtung zur Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der vorstehend genannten Beträge vom Bereich Verbindliche Bauleitplanung (462) verbindlich festgesetzt. Sie ist fällig, sobald objektiv festgestellt werden kann, dass ge-

gen die Verpflichtung zur Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen verstoßen wird und zwar innerhalb einer Woche nach Zustellung der schriftlichen Mitteilung der Stadt über die erfolgte Feststellung.

- (3) Solange sich die Vorhabenträgerin weiterhin vertragswidrig verhält, kann die Stadt die Vertragsstrafe jederzeit nach billigem Ermessen erneut festsetzen.

§ 24 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

- (1) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich mit dem Zeitpunkt der Fälligkeit der Vertragsstrafe in Höhe der fälligen Vertragsstrafe (§ 23) der sofortigen Vollstreckung in ihr Vermögen.
- (2) Wegen der unter § 22 Abs. 1 und 4 aufgeführten Sicherheitsleistung unterwirft sich die Vorhabenträgerin der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen.

Teil VII Schlussbestimmungen

§ 25 Finanzierungsbestätigung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt das Vorhaben und die Verpflichtungen aus diesem Vertrag aus eigenen Mitteln und denen ihrer Gesellschafter zu erfüllen. Ihre Leistungsfähigkeit hat sie der Stadt nachgewiesen. Die Erschließungsaufwendungen und die Herstellung der Lärmschutzwand sichert die Vorhabenträgerin durch eine Bankbürgschaft ab.

§ 26 Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche durch den Abschluss und die Durchführung dieses Vertrages anfallenden Kosten, insbesondere auch die Kosten der notwendigen notariellen Beurkundung dieses Vertrages und der späteren Grundstücksgeschäfte. Die Kostenübernahme für externe Planungskosten, Fachgutachten und nicht hoheitliche Verwaltungsleistungen wird gesondert in einem Vertrag über die städtebauliche Planung und Kostentragung geregelt.
- (2) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und Abgaben wird durch diesen Vertrag, soweit nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

§ 27 Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern der Vorhabenträgerin, auch für Teilflächen, mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese in Fällen von Rechtsnachfolge entsprechend weiterzugeben. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit nicht der Rechtsnachfolger entsprechende Sicherheiten leistet und die Stadt sie ausdrücklich aus der Schuld entlässt.

§ 28 Haftungsausschluss

- (1) Die Vorhabenträgerin erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße Nr. 55, 56, 58 und 59“ an. Sie verzichtet auf eventuell bestehende oder sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.

- (2) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße Nr. 55, 56, 58 und 59“ nachträglich herausstellt, sowie im Fall der Kündigung des vorliegenden Vertrages durch eine der beiden Vertragsparteien.

§ 29 Kündigung

- (1) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. § 60 Absatz 1 VwVfG bleibt unberührt. Die Kündigung hat schriftlich unter Darlegung der Gründe zu erfolgen. Die bis zum Zeitpunkt der Kündigung fälligen Verpflichtungen dieses Vertrages sind weiterhin zu erfüllen.
- (2) Die Vertragspartner verpflichten sich jedoch, vorrangig eine Vertragsanpassung vorzunehmen.

§ 30 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftform.

§ 31 Salvatorische Klausel

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen und städtebaulichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben.
- (2) Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist oder wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat die Informationen zur Datenverarbeitung mit Stand vom 28.06.2018 zur Kenntnis genommen und stimmt der elektronischen Datenverarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zum Zweck der Vertragsverwaltung bei der Stadt zu.

§ 32 Wirksamwerden des Vertrages

- (1) Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung.
- (2) Dieser Vertrag wird mit Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße Nr. 55, 56, 58 und 59“ oder, falls vorher eine Baugenehmigung im Vertragsgebiet beantragt wird, mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB wirksam.

§ 33 Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen

(1) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist die Stadt Potsdam.

(2) Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei:

Anlage 1 Übersichtskarte (Vertragsgebiet)

Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand Entwurf vom 11.04.2018)

Anlage 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ (Stand Entwurf 18.05.2018)

Anlage 4 Übersichtskarte Kompensationsflächen

Anlage 5 Abstimmung von extensiven Kompensationsmaßnahmen

Anlage 6 Kostenschätzung für externe Kompensationsmaßnahmen

Anlage 7 Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung von Flächen für externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Landeshauptstadt und den Eigentümern

Anlage 8 Gestaltungskonzept (Ansichten, Fassaden)

Anlage 9 Bedarfe und Kosten für soziale Infrastruktur

Anlage 10 Angemessenheitsprüfung

Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages und mit diesem fest verbunden. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Bonn, den

Vorhabenträgerin

Ort, den

Hans-Joachim Grätz / Hans Dieter Schenkelberg



ALK© GeoBasis-De/LGB 2017



Vertragsgebiet

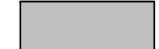



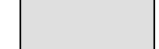

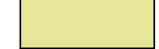
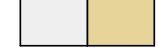





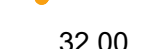
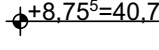


Anlage 1

zum Durchführungsvertrag zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35
"Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59"

Maßstab Blatt A4 1:2.000

Entwurf
nicht rechtsverbindlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35
„Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“
Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 11.04.2018

- Alte Grundstücksgrenzen
- Plangebietsgrenze
-  Nachbargebäude
-  Bestand / genehmigter Umbau
(AZ 02046-2015-36/02055-2015-36/02051-2015-36)
-  Neubau / KG Lichtschächte /
Nebengebäude Schuppen + Technik
-  Freifläche / Garten
-  Versiegelte Fläche
Pflaster
-  überdachte Fläche für Fahrräder
-  Spielplatzfläche
-  Versiegelte Fläche
grauer Drain-Asphalt / gelber Drain-Asphalt
-  Feuerwehrlflächen /
Rasenschotter
-  Hecken
-  Baumerhalt
-  Baumneupflanzung
Beispiel
-  Anzahl der Geschosse z.B. 1 Geschoss
-  31.9 Geländehöhen Bestand in m ü.NHN
-  32,00 Geländehöhen Planung in m ü.NHN
-  SL Traufe +8,75=40,75 Höhen First, Traufe und Schnittlinie
zw. Aussenwand und Dach;
relative, bezogen auf das angrenz-
ende Gelände + absolute Höhe
-  PD, SD Pultdach, Satteldach



Anlage 2
zum Durchführungsvertrag

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35
„Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“

Lageplan Maßstab 1:500
03.04.2018

SCHULZ HUSTER ARCHITEKTEN
Berliner Straße 50 14467 Potsdam
Fon 0331/ 647347-0 Fax 0331/ 647347-1
info@schulzhuster.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35
"Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59"
Entwurf zur Beteiligung, Stand: 18.05.2018

- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung**
- WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 1.1-1.4
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl z.B. 0,6
 - II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. II
- Baulinien, Baugrenzen**
- Baulinie
 - Baugrenze

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Erhaltung/ Anpflanzung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Flurstückung
 - Dachneigung (ansteigend)
 - TH/ FH/ GH maximal zulässige Trauf-/ First-/ Gebäudehöhe in m über NHN im DHHN2016
 - SD/ PD/ FD Satteldach/ Pultdach/ Flachdach
 - PD<15° Dachform mit Dachneigung z.B. 15°
 - B Fläche für Balkone
 - Zufahrt Fläche für Zufahrten
 - St Fläche für Stellplätze
 - M/ A/ T Fläche für Müllräume/ Abstellräume/ Technikräume
 - Spielplatz
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 - BF 1 Bezeichnung Baufeld z.B. Baufeld 1
 - Ein-/ Ausfahrt
 - Maßpunkt
 - Maßkette in m
 - Bemaßung Winkel in °

- Legende der Planunterlage**
- Flurstücksgrenze
 - 76 Flurstücksnummer
 - 31,7 Geländehöhe in m ü.NHN im DHHN2016
 - Bauliche Anlage - Bestand

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 1.1-1.4

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl z.B. 0,6
- II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. II

Baulinien, Baugrenzen

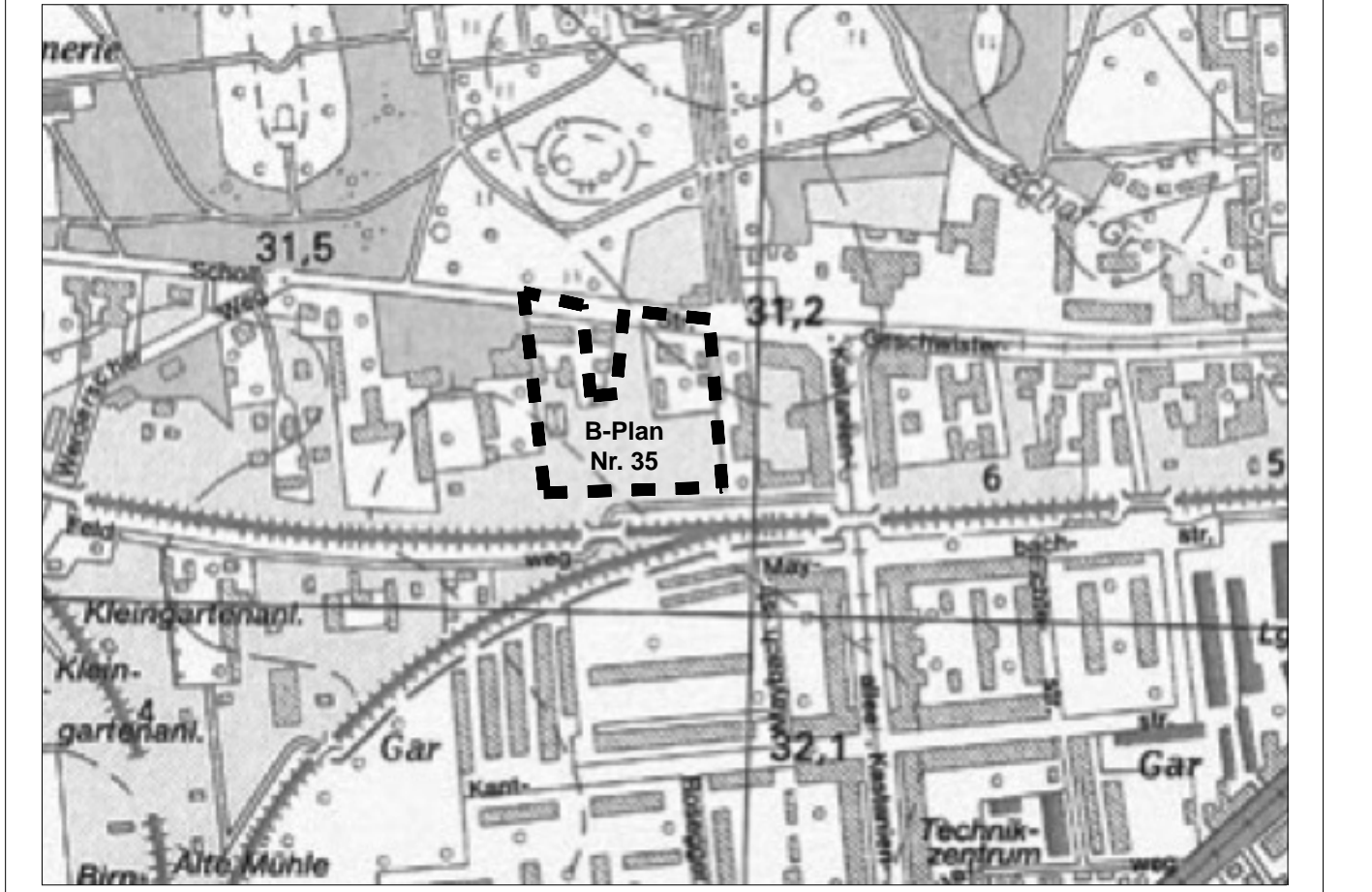
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Erhaltung/ Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flurstückung
- Dachneigung (ansteigend)
- TH/ FH/ GH maximal zulässige Trauf-/ First-/ Gebäudehöhe in m über NHN im DHHN2016
- SD/ PD/ FD Satteldach/ Pultdach/ Flachdach
- PD<15° Dachform mit Dachneigung z.B. 15°
- B Fläche für Balkone
- Zufahrt Fläche für Zufahrten
- St Fläche für Stellplätze
- M/ A/ T Fläche für Müllräume/ Abstellräume/ Technikräume
- Spielplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- BF 1 Bezeichnung Baufeld z.B. Baufeld 1
- Ein-/ Ausfahrt
- Maßpunkt
- Maßkette in m
- Bemaßung Winkel in °



Übersichtsplan (M 1:10.000) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 "Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59"

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Teil B - Textliche Festsetzungen
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 30.08.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2006 vom 21.09.2006) außer Kraft.

Art der baulichen Nutzung
TF 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (Wohngebietsteilflächen WA 1.1, 1.2, 1.3) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

TF 1.2 Innerhalb der Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und WA 1.2 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

TF 1.3 Innerhalb der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 sind nur die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude zulässig.

TF 1.4 Die geplante Bebauung auf der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 ist erst nach der Errichtung einer den Bahnlärm auf Gleisniveau abschirmenden Lärmschutzwand auf dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bahndamm durch den Vorhabenträger zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
TF 2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche
TF 3.1 Eine Erneuerung vorhandener über die Baulinie hinausragender Balkone und Vorbauten ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.

TF 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Kellerschächte ist in den Baufeldern 9, 10 und 11 bis zu einer Tiefe von 0,8m zulässig.

Stellplätze und deren Zufahrten
TF 4.1 Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
TF 4.2 Stellplätze dürfen nur offen errichtet werden. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Nebenanlagen
TF 5 In den Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und 1.2 werden zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und den Linien zwischen den Punkten A, B und C, D Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Erneuerung vorhandener Zuwegungen zu Bestandsgebäuden ist zulässig.

Immissionsschutz
TF 6.1 Für die Süd-, West- und Ostfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 wird ein resultierendes Schalldämmmaß $R_{w, res}$ DIN 4109, 1989-11 von 35dB ebenso wie für die Süd- und Westfassade der Gebäude im Baufeld 7 festgesetzt. An West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie in Höhe der Obergeschosse der Westfassade des Baufeldes 7 liegende Ruheräume sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade angeordnet werden können.

TF 6.2 Für die Südfassade und das Erdgeschoss der Westfassade des Baufeldes 8 wird ein resultierendes Schalldämmmaß $R_{w, res}$ DIN 4109, 1989-11 von 35dB festgesetzt, für das OG der Westfassade ein resultierendes Schalldämmmaß $R_{w, res}$ DIN 4109, 1989-11 von 40dB. Ruheräume an der Westfassade sind zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf dem dem Schienenverkehr abgewandten Fassaden angeordnet werden können.

TF 6.3 Für die Ostfassaden und das Obergeschoss der Nordfassaden im Baufeld 11 wird ein resultierendes Schalldämmmaß $R_{w, res}$ DIN 4109, 1989-11 von 35dB festgesetzt, für die West- und Südfassade wird im EG und im 1. OG ein resultierendes Schalldämmmaß von 40dB und im 2. OG von 45dB festgesetzt. Ruheräume an der Süd- und Westfassade des Gebäudes im Baufeld 11 sind zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf dem dem Schienenverkehr abgewandten Fassade angeordnet werden können.

TF 6.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109, 1989-11 nach Maßgabe der TF 6.1 bis 6.3 nachzuweisen. Alternativ zur DIN 4109, 1989-11 kann der bauliche Schallschutz auch gemäß VDI 2719 nachgewiesen werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
TF 7.1 Stellplätze und Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

TF 7.2 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 16/18cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen

TF 7.3 Je 150m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/18cm StU zu pflanzen. Ersatzbaumpflanzungen und bestehende Bäume werden auf die Gesamtanzahl angerechnet. Es sind Arten der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.

TF 7.4 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1m² und einer Mindestpflanzgröße von 60cm zu bepflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.

TF 7.5 Stellplätze, Müll-, Abstell- und Technikräume müssen mit Hecken eingegrünt werden. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.

TF 7.6 Frei stehende Müll-, Abstell- und Technikräume müssen mit folgenden Pflanzen begrünt werden: Pfeifensame (*Aristolochia macropphylla*) und Mondsame (*Menispermum canadense*).

Versickerung von Niederschlagswasser
TF 8 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Maßnahmen zum Artenschutz
TF 9.1 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Hausrotschwänze fachgerecht im Fassadenbereich von Gebäuden oder an zu erhaltenden Bäumen anzubringen. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

TF 9.2 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten sind in der Teilfläche WA 1.1 zwei Nistkästen und in der Teilfläche WA 1.2 ein Nistkasten für Hausperlinge fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.

TF 9.3 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Kohlmeisen fachgerecht an zu erhaltenden Bäumen anzubringen.

TF 9.4 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1 und WA 1.2 jeweils mindestens ein Mauergelegkasten mit mindestens 6 Brutmöglichkeiten ab einer Höhe von 5m über dem Erdboden fachgerecht im Fassadenbereich bestehender Gebäude anzubringen.

TF 9.5 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Stare fachgerecht an zu erhaltenden Bäumen anzubringen.

TF 9.6 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten sind in den Teilfläche WA 1.1 zwei Nistkästen und in der Teilfläche WA 1.2 mindestens ein Nistkasten für Fledermäuse fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.

TF 9.7 Für die Festsetzungen 9.1 bis 9.6 gilt: Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen jeweils vor Baubeginn (z.B. Baufeldfreimachung) durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Gestalterische Festsetzungen
TF 10.1 In den Teilflächen WA 1.1 und 1.2 ist die Errichtung von Balkonen, Fahrstühlen und Treppen nur an den straßenabgewandten Fassaden und Gebäudeteilen zulässig.

TF 10.2 Fassaden von Gebäuden mit Hauptnutzung müssen als Glatt- oder Schlämputzflächen oder Ziegelsteinmauerwerk in Grautönen mit einem Hellbezugswert unter 40 hergestellt werden. Generell sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden.

TF 10.3 Die Dachdeckung muss als grau beschieferte Bahndachdeckung oder als Blechfalzdeckung ausgeführt werden. Schieferähnliche Materialien sind zulässig. Es sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden. Nicht beschichtete Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

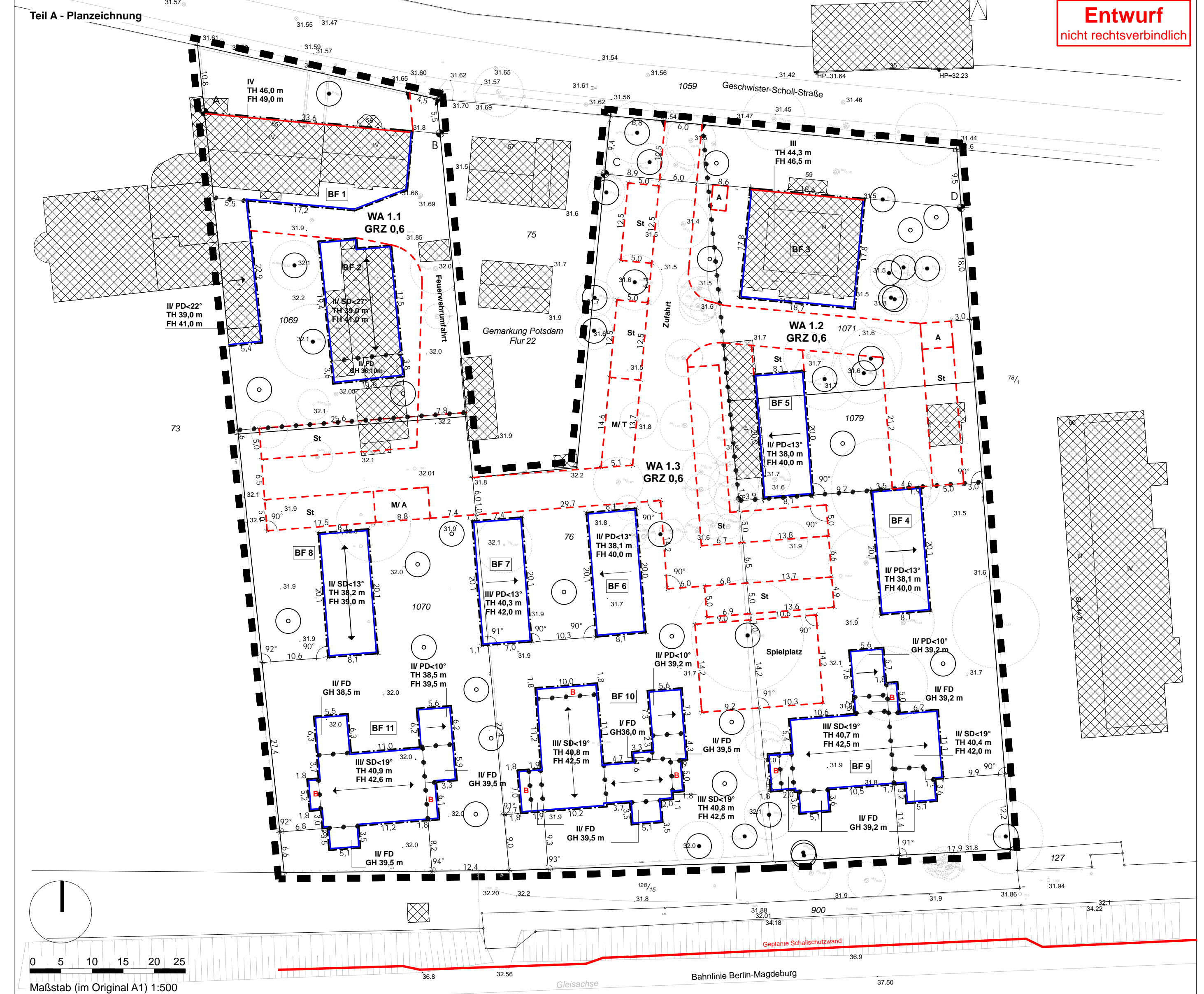
TF 10.4 Die Zufahrten zum Grundstück müssen im WA 1.1 auf einer Tiefe von 21m und im WA 1.3 auf einer Tiefe von 30m gemessen von der Plangebietsgrenze mit der Geschwister-Scholl-Straße, in einer Breite von 3m mit grauem Feinsteinpflaster befestigt werden.

TF 10.5 Die zu den Häusern führenden Wege müssen mit gelbem Drain-Asphalt befestigt werden.

TF 10.6 Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind blickdichte Einfriedungen über 1,5m Höhe nicht zulässig.



Bebauungsplan Nr. 88 "Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße"



Teil A - Planzeichnung

Nachrichtliche Übernahmen
Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalsbereichs Innere Brandenburger Vorstadt. Die Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs Innere Brandenburger Vorstadt vom 07.11.2001 ist zu beachten.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserverwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserverwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

Hinweise (ohne Normcharakter)
Der Bebauungsplan grenzt im Norden an den Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalsbereiches Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gem. Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Denkmalbereichssatzung vom 30.10.1996.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gem. § 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).

Eine Kampfmittelbelastung ist für die Fläche derzeit nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel entdeckt werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, nach Kampfmitteln zu sondieren, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern oder sie in Besitz zu nehmen. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen derzeit nicht vor.

Die der Planung zugrunde liegenden DIN Vorschriften sowie VDI-Richtlinien können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

- Pflanzliste 1 Laubbäume für parkartige Bepflanzungen**
Aesculus hippocast., Gemeine Roßkastanie
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Quercus petraea, Traubeneiche
Quercus robur, Stieleiche
Platanus acerifolia, Platane
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Ulmus glabra, Bergulme
Ulmus minor, Feldulme

- Pflanzliste 2 Laubbäume**
Acer campestre, Feldahorn
Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Alnus cordata, herzblättrige Erle
Betula pendula, Sandbirke
Carpinus betulus, Hainbuche
Corylus colurna, Baumhasel
Crataegus l.S., Weißdorn/ Rotdorn
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Prunus avium, Vogelkirsche
Prunus padus, Auen-Traubenkirsche
Prunus serr., Kirschanze
Salix caprea, Salweide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

- Pflanzliste 3 Obstgehölze (Hochstamm)**
Alte, regionaltypische Sorten wie u.a.
Apfel (Baumanns Renette, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel)
Birne (Gute Luise von Avanches, Köstliche von Chameux)
Juglans regia, Walnuss
- Pflanzliste 4 Straucharten**
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus monogyna, Weißdorn
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa, Stachelbeere
Rosa canina, Hundrose
Rosa corymbifera, Heckenrose
Sarcocolla scoparium, Besenginster
Salix caprea, Salweide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

Bebauungsplangrundlage
Amtlicher Lageplan, Stand 30.03.2015
Aktualisiert durch ALKIS-Auszug vom 12.01.2017

Vermessungsbüro Eberhard Schmidt
Besitzer Straße 1a 14554 Seddiner See
Tel +49 33205 46873 Fax +49 33205 46874
VBESchmidt@t-online.de

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom xxx.xxx.xxx und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Seddiner See, den ...
Hersteller der Planunterlage

Ausfertigung
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Potsdam, den xxx.xxx.xxx
Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am xxx.xxx.xxx im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. xxxxxxx ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den xxx.xxx.xxx
Oberbürgermeister



ALK© GeoBasis-De/LGB 2017
1173



Kompensationsflächen

Gemarkung Golm
Flur 2
Flurstücke 567, 568 und 569

Anlage 4

zum Durchführungsvertrag zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35
"Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59"

Übersichtskarte Kompensationsflächen

Maßstab Blatt A4 1:2.000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35

„Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“

Externe Maßnahme zur Kompensation verlorengender Natur-
haushaltswerte im Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Anlage zum Umweltbericht und Anlage für die städtebauliche
Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und Landeshauptstadt
Potsdam

Stand 2018.02.26.

Goldmann Landschaftsarchitektur BDLA

Köpenicker Straße 154a

10997 Berlin

T. 0 30 / 44 35 09 70

E. info@agu-goldmann.de

1 Vorbemerkung

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. von § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

Die ermittelten Eingriffe auf die Naturhaushaltswertfaktoren können im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden. Daher werden auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets in ausreichender Größe und in ausreichendem Umfang Maßnahmen erlassen, die zu einer weitestgehenden Kompensation der verlorengehenden Naturhaushaltswertpunkte führen.

2 Naturhaushaltswert Planung

Gemäß der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam ergibt sich zusammenfassend folgender Naturhaushaltswert nach Ausführung der Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35.

Planungstyp	Fläche in m ²	Naturhaushaltswert gesamt	Naturhaushaltswert der Fläche (Fläche x NHW, gerundet)
Baugebiete			
Wohnbebauung / Nebenanlagen	2.750 (+ 500)	0,0	0,0
Verkehrsflächen			
Erschließungswege	1.570	0,5*	785
Stellplätze	980	0,6*	588
Grünflächen			
Private Gartenfläche	7.339	1,4*	10.275
Gesamt Vorhabenflächen	13.129	0,7	9.190

*gemäß Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ A3 Referenzbiotope Planung

Tab. 1: Zusammenstellung Naturhaushaltswerte_Planung

3 Externe Kompensation

Als Kompensationsmaßnahme für den nicht vollständig im Plangebiet auszugleichenden Eingriff in die Biotop- und Bodenwerte wurde mit dem Stadtplanungsamt Potsdam abgestimmt, eine Fläche des Vorhabenträgers außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Kompensationsfläche heranzuziehen. Die Fläche ist geeignet, vorhandene Naturhaushaltswertfaktoren aufzuwerten und zudem dem Schutzgut Erholung zugute zu kommen, was sich quantitativ in der Bewertung nicht widerspiegelt.

Es handelt sich um Flächen in Potsdam-Golm, Gemarkung Golm, Flur 2, mit den Flurstücken 567, 568 und 569.

Ausgangssituation:

Die Flächen liegen am Ortsrand von Golm und gehen nach Süden über in die offene Landschaft. Die Grundstücke sind unbebaut und werden zurzeit als Weidefläche genutzt bzw. Flurstück 568 stellt sich zu ca. 40 % als Gartenbrache dar.

- Flächengröße Flurstück 567: 20.521 m², Biotoptyp 051112 artenarme Fettweide 100 % = 20.521 m²
- Flächengröße Flurstück 568: 10.118 m², davon Biotoptyp 10113 Gartenbrache ca. 40% = ca. 4.047 m²; Biotoptyp 051112 artenarme Fettweide ca. 60 % = 6.071 m²
- Gesamt Grundstücksgröße Flst 567, 568: 30.639 m²

Nördlich angrenzend an Flurstück 568 schließt sich Flurstück 569 an, das seit mehreren Jahren brach liegt und im Norden an die Geiselbergstraße angrenzt. Auf der Fläche sind Gebäude-/Schuppenreste, Fundamentreste stellenweise vorhanden (ca. 100 m²). Ein Trittrassenweg führt als Wirtschaftsweg (befahrbar) von der Geiselbergstraße im Norden entlang der westlichen Flurstücksgrenze in die offene grünlandgeprägte Flur, auch über die Flurstücke 567 und 568. Auf dem Grundstück stehen vereinzelte Bäume und wenige Großsträucher, ansonsten herrscht Ruderalflur/Wiese mit dem Charakter einer Gartenbrache mit Baumbestand vor.

Flächengröße Flurstück 569: 988 m², Biotoptyp 10113 Gartenbrache mit Baumbestand 100% = ca. 988 m² Der Landschaftsplan weist den gesamten Bereich als Bereich „5 mit eingeschränkter Bedeutung“ zu.



Flurstück 567, 568, 569 und angrenzende Flurstücke (Quelle Brandenburg Viewer)

Biotoptyp und Bedeutungsstufe		Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert gesamt (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	abiotisch				
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mittelwert abiotisch	
5	10113 Gartenbrache mit Baumbestand Flurstück 569	1,2	1,2	1,2	1,4	1,3	1,3
5	10113 Gartenbrache Flurstück 568	1,1	1,1	1,2	1,3	1,2	1,2
5	051112 artenarme Fettweide Flurstück 567, 568	1,5	1,7	1,2	1,2	1,4	1,5

Tab. 2: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand der potenziellen Kompensationsfläche Golm, Flurstück 567, 568 und 569

Maßnahmevorschlag:

Zur Kompensation der Naturhaushaltswertverluste im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 werden Maßnahmen zur Verbesserung der örtlichen Biotopqualität und zur Entwicklung des Biotopverbundes vorgeschlagen. Nördlich von Flurstück 569 und nördlich der Geiselbergstraße schließt sich eine Grünverbindung auf dem nahe gelegenen Reiherberg an. Somit kommt der Maßnahme auch eine Funktion als Biotopverbindung zwischen dem Reiherberg und der offenen Landschaft zu.

Darüber hinaus wirkt die Maßnahme positiv auf das Schutzgut Erholung und das Landschaftsbild. Diese Aufwertung wird nicht quantitativ im Bewertungsmodell erfasst.

Flurstück 569:

- Entrümpelung des nördlichen Grundstücksteils: Abbruch von Schuppenresten, Beseitigung von Schuttresten (ca. 100 m²)
- Anpflanzen einer Weg begleitenden zweireihigen Hecke in einer Breite von 4,0 m aus Sträuchern, Großgehölzen, Bäumen als Überhälter, 30 lfm x 4,0 m = 120 m²
- Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.
- Qualifizierung des vorhandenen Wirtschaftsweges von der Geiselbergstraße entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Richtung offene Landschaft/Flurstück 568, bestehend aus zwei Fahrspuren (Breite je 50 cm) aus Natursteinschotter.

Flurstück 567, 568:

- Anpflanzen einer zweireihigen Weg begleitenden Hecke in einer Breite von 4,0 m aus Sträuchern, Großgehölzen, Bäumen als Überhälter, 500 lfm x 4,0 m = 2.000 m²
- Anlage einer Streuobwiese auf dem Flurstück 568. Pflanzung im Raster / Verbund von 10 x 10 m bis 12 x 12 m
- Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.
- Qualifizierung des vorhandenen Wirtschaftsweges entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Trasse des gegenwärtigen Wirtschaftsweges) in Richtung offene Landschaft. Anlage als Weg, bestehend aus zwei Fahrspuren (Breite je 50 cm) aus Natursteinschotter.

Pflanzenauswahl und -qualitäten:

Hecke:

- Acer campestre (Feld-Ahorn), Hei., 150-200 cm

- Carpinus betulus (Hainbuche), Hei., 150-200cm
- Cornus alba, vStr., 60-100 cm
- Cornus sanguinea, vStr., 60-100 cm
- Coryllus avellana (Hasel), lHei., 4 Tr., 100-150 cm
- Crataegus monogyna (Weißdorn), vStr. 60-100 cm
- Prunus spinosa (Schlehe), vStr. 60-100 cm
- Rosa canina (Hunds-Rose), vStr., 60-100 cm
- Sambucus nigra (Holunder), vStr. 100-150 cm
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere), lHei., 100-150 cm
- Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme), Hei, 200-250 cm

Anlage als zweireihige Hecke, Pflanzabstand innerhalb der Reihe: 1,0 m, Reihenabstand 1,5 m.

Bäume / Überhälter:

- Acer campestre (Feld-Ahorn), H., 3xv., StU 12-14 cm
- Betula pendula (Sand-Birke), H., 3xv., StU 12-14 cm
- Quercus robur (Stiel-Eiche), H., 3xv., StU 12-14 cm
- Tilia cordata (Winter-Linde), H., 3xv., StU 12-14 cm
- Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme oder Ulmus europ. ‚Colum.‘ (Ulme, resistent), H., 3xv., StU 12-14 cm
- Malus sylvestris (Wild-Apfel), H., StU 12-14 cm
- Prunus avium (Wild-Kirsche), H., 3xv., StU 12-14 cm

Obstbäume / Streuobstwiese (gemäß Hauptsortiment für den Streuobstanbau, NABU)

- Apfel Malus Klarapfel, H., StU 12-14 cm
- Apfel Jakob Lebel, H., StU 12-14 cm
- Apfel Rote Sternrenette, H., StU 12-14 cm
- Kirsche Dönisens Gelbe Knorpel, H., StU 12-14 cm
- Kirsche Hedelfinger Riesenkirsche, H., StU 12-14 cm
- Kirsche Kassins Frühe, H., StU 12-14 cm
- Pflaume Althans Reneklode, H., StU 12-14 cm
- Pflaume Ontariopflaume, H., StU 12-14 cm

Weg, Fahrspur:

- Fahrspur/Wegspur von je 0,5 m Breite im Abstand von ca. 1,5 m

Biotoptyp und Bedeutungsstufe		Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert gesamt (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	abiotisch				
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/Luft	Mittelwert abiotisch	
5	10113 Gartenbrache mit Baumbestand Flurstück 569	*1,4	**1,3	**1,3	1,4	1,4	1,4
5	10113 Gartenbrache Flurstück 568	*1,3	**1,2	**1,3	1,3	1,3	1,3
5	071311 Hecke geschlossen, mit Überhältern heimische Gehölze	*1,8	**2,0	**1,7	1,7	1,8	1,8
5	051112 artenarme Fettweide Flurstück 567, 568	*1,7	**1,8	**1,3	1,2	1,4	1,6
7	0717103 Streuobstwiese	2,0	2,0	1,5	2,0	1,8	1,9

*NHW-Erhöhung um + 0,2 aufgrund der Biotopverbundfunktion

**NHW-Erhöhung um +0,1 für die Schutzgüter Boden und Wasser durch Entsiegelung, Schuttberäumung, Erhöhung des Bodenlebens.

Tab. 3: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Planung der potenziellen Kompensationsfläche Golm, Flurstück 567, 568 und 569

Fläche / Biotop		Bestand		Planung			Bilanz	
	Fläche in m ²	NH-Wert Mittelwert	Fläche x NH-Wert		NH-Wert Planungstypen	Fläche x NH-Wert	NH-Wert Veränderung	Fläche x NH-Wert
Vorhabenfläche VBP Nr. 35	13.129	1,3	17.068	13.129	0,7	9.190	- 0,6	- 7.878
051112 artenarme Fettweide Flst 567, 568 (ges. 30.639 m ²)	26.592	1,5	39.888	18.521	1,6	29.634	+ 0,1	+ 7.714
davon 10113 Gartenbrache Flurstück 568	4.047	1,2	4.856		1,3		+ 0,1	
davon: Streuobstwiese Flst 568				10.118	1,9	19.224	+ 0,2	
davon: Hecke m. Bäumen				2.000	1,8	3.600	+ 0,6	
10113 Gartenbrache mit Baumbestand Flst 569, ges. 988 m ²	888	1,3	1.154	648	1,4	907	+ 0,1	+119
davon: versiegelte Fläche / Entsiegelung	100	0,0	0,0	100	1,5	150	+ 1,5	
Hecke m. Bäumen				120	1,8	216	+ 0,4	
Summe			62.966			62.921		-45

Tab. 4: Eingriffsbilanzierung Zusammenfassung (Bestand, Planung Baugebiete/ Bestand, Planung Kompensationsmaßnahmen extern)



Flurstück 567 – Lage des Maßnahmevorschlags: Hecke mit Überhängern, Wegespur



Flurstück 568 und 569 – Lage des Maßnahmevorschlags: Streuobstwiese, Hecke, Wegespur



Prinzipdarstellung Hecke mit Überhängern, Wegespur

Kostenschätzung nach DIN 276

VB-Plan Nr. 35 Geschwister-Scholl-Straße, Potsdam

13.02.18

Kostenschätzung für externe Kompensationsmaßnahme - 3 Jahre Pflege nach Pflanzung

Ordnungszahl	Bezeichnung	Menge	Einheit	Preis	Gesamt
01	Landschaftsbauarbeiten				
M1 500	Pflanzarbeiten KG 500			netto	58.893,00
M1 - 511	Geländebearbeitung				
1	Gras mähen, Boden vorbereiten, ca. 530 x 4,0 m = 2.120 m ²	2.120,000	m ²	0,40	848,00
M1 - 574	Pflanzen- KG 574				
1	Baumlieferung Laubbaum, z.B. Acer campestre (Feld-Ahorn), H., 3xv., StU 12-14 cm, Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme oder Ulmus europ. 'Columella' (resistent gegen Krankheit), H., 3xv., StU 12-14 cm, Tilia cordata (Winter-Linde), StU H. 12-14 cm	20,000	Stk	220,00	4.400,00
2	Baumlieferung Wildobstbaum für Hecke z.B. Malus sylvestris (Wild-Apfel), H., StU 12-14 cm	30,000	St	180,00	5.400,00
3	Gehölze liefern, durchschnittliche Pflanzqualitäten vStr., lHei., ggf. Forstqualitäten - Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus alba, vStr., Cornus sanguinea, Coryllus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Holunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)	650,000	St	6,50	4.225,00
2	Baumlieferung Obstbäume für Streuobstwiese - Apfel, Pflaume, Kirsche i.S., H., StU 12-14 cm	60,000	St	180,00	10.800,00
4	Pflanzgruben Bäume herstellen, Baum pflanzen, Dreibock lief. Einb.	110,000	Stk	85,00	9.350,00
5	Gehölze pflanzen, Punktmulchung mit Rindennmulch	650,000	Stk	3,00	1.950,00
6	Verbisschutzzaun, incl. Metallpfähle	1.070,000	m	6,00	6.420,00
7	Fertigstellungspflege Bäume	6,000	Stk	300,00	1.800,00
8	Wässern Bäume während Fertigstellungspflege 10 Arb.gänge	10,000	St	150,00	1.500,00
9	Fertigstellungspflege Gehölze, 4 Arbeitsgänge/Jahr 2.120 m ²	4,000	St	250,00	1.000,00
10	Wässern Gehölze während Fertigstellungspflege 10 Arb.gänge	10,000	St	150,00	1.500,00
11	Entwicklungspflege - 2 Jahre - Bäume, 12 Arb.gänge in 2 Jahren	12,000	Stk	300,00	3.600,00
12	Wässern Bäume während Entwicklungspflege 20 Arb.gänge	20,000	St	120,00	2.400,00
13	Entwicklungspflege Gehölze, 8 Arbeitsgänge/2 Jahre, 2.120 m ²	8,000	St	250,00	2.000,00
14	Wässern Gehölze während Fertigstellungspflege 10 Arb.gänge	10,000	St	150,00	1.500,00
15	Zaun abbauen	1,000	psch.	200,00	200,00

M2 - 500	Wegebau - Flst. 567, 568, 569 Golm			netto	4.492,50
M2 - 521	Weg - KG 521				4.492,50
1	Boden abtragen, entsorgen, 2 Fahrspuren á 50 cm	175,000	m3	7,50	1.312,50
2	Frostschutz-/Tragschicht 33 cm, Natursteinschotter	530,000	m2	6,00	3.180,00

Summe	Maßnahme M1 - Golm, Pflanzung				58.893,00
	Maßnahme M2 - Golm, Weg				4.492,50
	zzgl. 19 % MwSt				12.043,25
Summe	gesamt brutto				75.428,75

aufgestellt: Goldmann Landschaftsarchitektur

Stand: 28.06.2018

Städtebaulicher Vertrag

**zur Sicherung von Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen im Zusammen-
hang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35
„Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“
der Landeshauptstadt Potsdam**

Zwischen

1. Hans-Joachim Grätz, Geiselbergstraße 1, 14476 Potsdam
2. David Schenkelberg, von-Wrangell-Straße 4, 53359 Rheinbach

Im Folgenden „**Eigentümergeinschaft**“ genannt -

und

der Landeshauptstadt Potsdam,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Herrn Jann Jakobs,
Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14461 Potsdam

im Folgenden „**Stadt**“ genannt –

wird im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35
„Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ der Landeshauptstadt
Potsdam folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Eigentümergeinschaft ist Eigentümerin der Flurstücke 567, 568 und 569 der Flur 2 in der Gemarkung Golm.

Die Landeshauptstadt führt ein Planaufstellungsverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ durch. In dessen Umsetzung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die VVG Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Die beabsichtigten privaten Bauvorhaben stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG zur Folge haben. Zur Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin in einem gesonderten Durchführungsvertrag.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 jedoch nicht vollständig ausgleichbar, so dass sich die Eigentümergeinschaft bereit erklärt hat, die in der **Anlage** gekennzeichneten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung zu stellen (Gemarkung Golm, Flur 2, Flurstücke 567, 568 und 569). Auf diesen Flächen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) Flurstück 569 der Flur 2, Gemarkung Golm im Umfang von 988 m². Die unmittelbar an die Geiselbergstraße angrenzende Fläche liegt seit mehreren Jahren brach mit Gebäude-/ Schuppen- und Fundamentresten. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Trittrasenweg. Die Fläche soll entrumpelt, Schuppenreste abgebrochen, Schuttreste beseitigt und der Weg durch Neuanlage der Fahrspuren (Natursteinschotter) aufgewertet und wegbegleitend mit einer zweireihigen Hecke (Mischung aus Sträuchern, Großgehölzen und Bäumen) bepflanzt werden.
- b) Flurstücke 567 und 568 der Flur 2, Gemarkung Golm im Umfang von 30.639 ha. Die Flächen sind unbebaut und zurzeit als Weidefläche genutzt bzw. liegen teilweise als Garten brach; entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg. Dieser Weg soll durch Neuanlage der Fahrspuren (Natursteinschotter) aufgewertet werden und wegbegleitend mit einer zweireihigen Hecke (Mischung aus Sträuchern, Großgehölzen und Bäumen) bepflanzt werden.

Die Maßnahmen sind konkret bestimmt und abschließend vereinbart im Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“.

Um im Weiteren die Voraussetzungen zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen, ist es erforderlich, dass die Eigentümergeinschaft die Bereitstellung der v. g. Flächen bestätigt.

§ 1 Erklärung

- (1) Die Eigentümergemeinschaft erklärt, dass die Flächen, Gemarkung Golm, Flur 2, Flurstücke 567, 568 und 569 zur Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen, zu denen sich die Vorhabenträgerin, die VVG Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ in einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Potsdam verpflichtet, zur Verfügung stehen und auf ihnen naturschutzrechtliche Maßnahmen durchgeführt werden können.
- (2) Die Eigentümergemeinschaft erklärt sich bereit, zur Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen eine Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Stadt eintragen zu lassen.

§ 2 Dienstbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Zur Sicherung der Erklärung aus § 1 bewilligen und beantragen die Beteiligten unverzüglich nach Unterzeichnung des Vertrages die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit an den jeweils in der Anlage gekennzeichneten Teilen der Flurstücke Nr. 567, 568 und 569 der Flur 2, Gemarkung Golm im Grundbuch zu Gunsten der Stadt an rangerster Stelle. Diese Dienstbarkeit hat für jedes der drei genannten Flurstücke folgenden Inhalt:
- (2) „Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam das Flurstück Nr. [x], Flur 2 der Gemarkung Golm nicht anders als zu Zwecken des naturschutzfachlichen Ausgleichs für Eingriffe auf den Grundstücken im Umgriff des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ gemäß § 1 a BauGB und gemäß den festgelegten Pflege- und Entwicklungskonzepten gemäß des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 zur verwenden und alle Nutzungen zu unterlassen, die diesem Zweck entgegenstehen. Für den Fall der Nichterfüllung duldet der jeweilige Eigentümer die entsprechenden Maßnahmen und die Pflege des Flurstücks Nr. [x], welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme notwendig sind, durch die Landeshauptstadt Potsdam oder von ihr beauftragten Personen. Er unterlässt jegliche Beseitigung von Aufwuchs, die dem jeweiligen Pflegekonzept widerspricht, es sei denn, die Stadt gestattet diese Maßnahme. Unaufschiebbare Sicherungsmaßnahmen, die zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leben, Gesundheit oder bedeutende Sachwerte erforderlich sind, können von dem jeweiligen Eigentümer sofort durchgeführt werden und sind der Stadt, unverzüglich anzuzeigen.“
- (3) Den Dienstbarkeiten zur Sicherung der Ausgleichsflächen dürfen endgültig nur Rechte zugunsten der Stadt im Rang vorgehen oder gleichstehen. Die Eigentümergemeinschaft übernimmt alle mit der Grundbucheintragung und –löschung verbundenen Kosten. Die Löschung der Dienstbarkeit erfolgt 25 Jahre nach de-

ren Eintragung, nicht jedoch vor der durch Abnahme bestätigten, gesicherten Kultur. Die Abnahme ist durch die Stadt durchzuführen.

§ 3 Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen weiteren Rechtsnachfolgern, auch für Teilbereiche des Vertragsgebietes, aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von Rechtsnachfolge entsprechend weiterzugeben.

§ 4 Salvatorische Klausel

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen und städtebaulichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben.
- (2) Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist oder wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Die Eigentümergemeinschaft stimmt der elektronischen Datenverarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zum Zweck der Vertragsverwaltung bei der Stadt zu.

§ 5 Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen

- (1) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist die Stadt Potsdam.
- (2) Diesem Vertrag liegt folgende Anlage bei:

Anlage: Übersichtskarte (Vertragsgebiet)

Die Anlage ist Bestandteil des Vertrages und mit diesem fest verbunden. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlage vollständig vorliegt.

Potsdam, den

.....
Hans-Joachim Grätz

Rheinbach, den

.....
David Schenkelberg

Potsdam, den

.....
Stadt, vertreten durch
den Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bauen
und Umwelt, Herrn Rubelt



ALK© GeoBasis-De/LGB 2017
1173



Vertragsgebiet

Gemarkung Golm
Flur 2
Flurstücke 567, 568 und 569

Maßstab Blatt A4 1:2.000

Anlage

zum städtebaulichen Vertrag zur Sicherung von
Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen im
Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 35
„Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“
der Landeshauptstadt Potsdam

Anlage 8
Zum Durchführungsvertrag











Erläuterungen

- AS Absturzsicherung
- BRH Brüstungshöhe (bis UK Fensterprofil)
- RR Regenrohr, Fallrohr
- FE Fußbodeneinlauf, Dacheinlauf
- DF Dachfenster
- RW Rettungsweg
- OKFF Höhe OK Fertigfußboden

Brandschutz

- T30 Tür, feuerhemmend
- F90 Wand, feuerbeständig
- wmB Wand, widerstandsfähig gg. mech. Beanspruchung
- dt Tür, dicht schließend
- rdts Tür, rauchdicht und selbstschließend
- RAÖ Rauchableitungsöffnung

Bauprodukte/ Bauarten
Siehe Baubeschreibung.

Hinweise

Alle Maße sind Rohbaumaße.

Bauvorhaben

Neubau von Wohnhäusern
Geschwister-Scholl-Str. 55-59
14471 Potsdam

Blatt-Bez.:

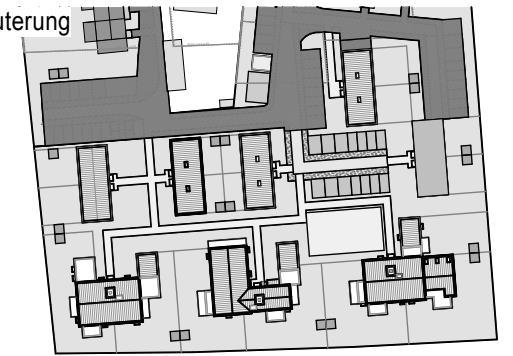
R1
AN01,
AN02

INDEX

±0.00=31,82 m ü. DHHN92

Blatt-Nr.:
G 1.14

Erläuterung



Bauherr
GFV GESELLSCHAFT FÜR VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH & CO.
OBJEKT GESCHWISTER-SCHOLL-STR. KG
GEISELBERGSTR. 7
14476 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 5689-0
FAX: +49 (0) 331 5689-16

01.09.2015

Datum

Unterschrift Bauherr/AG

Planung

SCHULZ HUSTER ARCHITEKTEN

BERLINER STR. 50
14467 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 647 347-0
TEL: +49 (0) 331 647 346-6
E-Mail: info@schulzhuster.de

01.09.2015

Datum

Unterschrift Entwurfsverfasser

Plantitel

Remise I
Ansicht Westen, Ansicht Osten

Genehmigungsplanung

Blatt-Nr.:

G 1.14

Maßstab

1:100

Datum

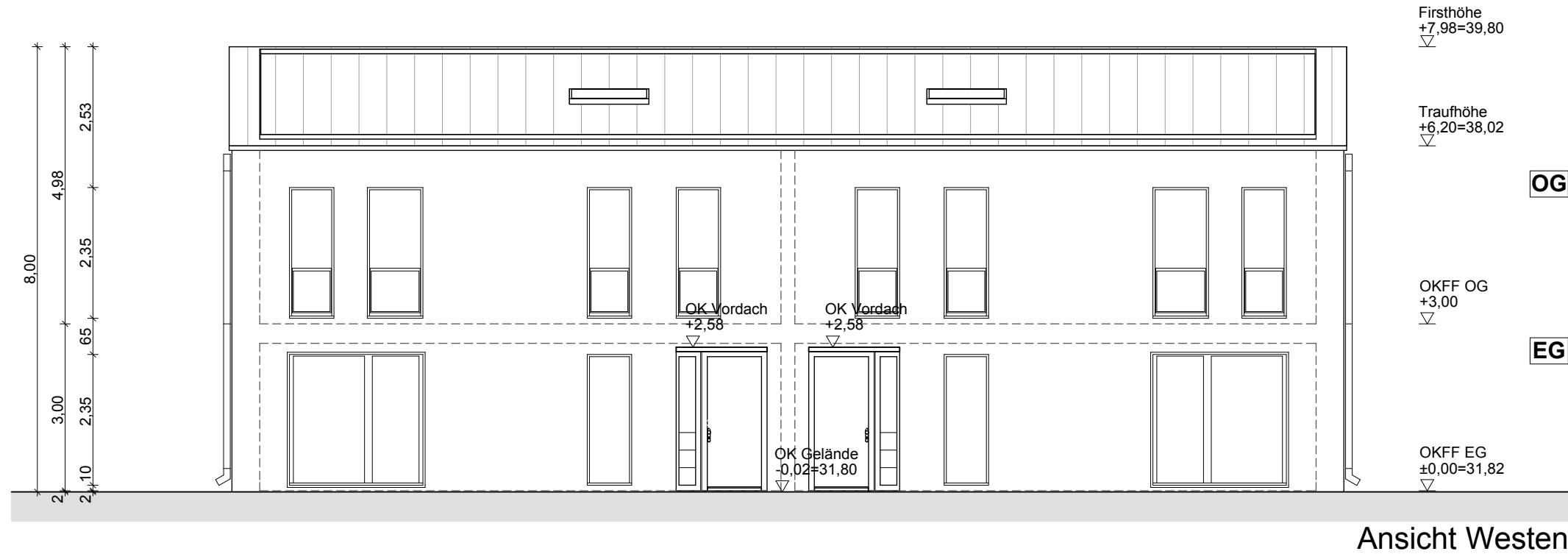
23.05.2017

Bearbeiter

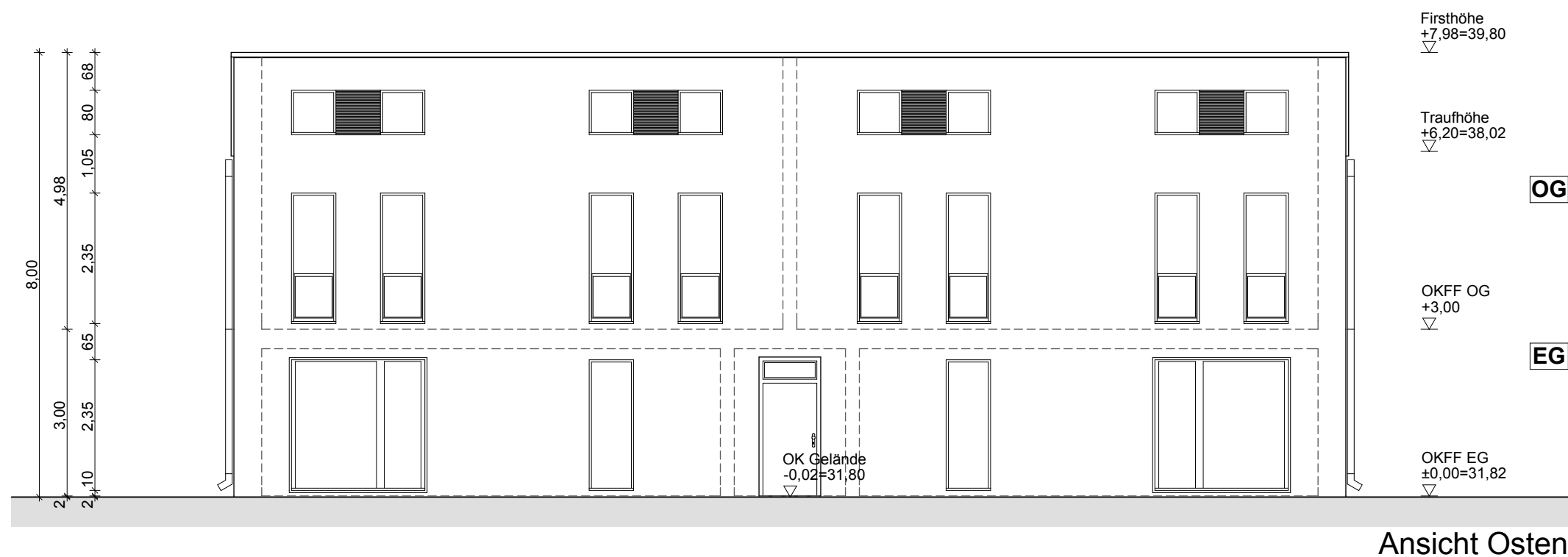
MG

Format

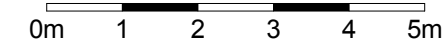
A3



Ansicht Westen



Ansicht Osten



!VORABZUG!

Erläuterungen

- AS Absturzsicherung
- BRH Brüstungshöhe (bis UK Fensterprofil)
- RR Regenrohr, Fallrohr
- FE Fußbodeneinlauf, Dacheinlauf
- DF Dachfenster
- RW Rettungsweg
- OKFF Höhe OK Fertigfußboden

Brandschutz

- T30 Tür, feuerhemmend
- F90 Wand, feuerbeständig
- wmB Wand, widerstandsfähig gg. mech. Beanspruchung
- dt Tür, dicht schließend
- rdts Tür, rauchdicht und selbstschließend
- RAÖ Rauchableitungsöffnung

Bauprodukte/ Bauarten
Siehe Baubeschreibung.

Hinweise

Alle Maße sind Rohbaumaße.

Bauvorhaben

Neubau von Wohnhäusern
Geschwister-Scholl-Str. 55-59
14471 Potsdam

Blatt-Bez.:

R1
AN03,
AN04

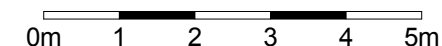
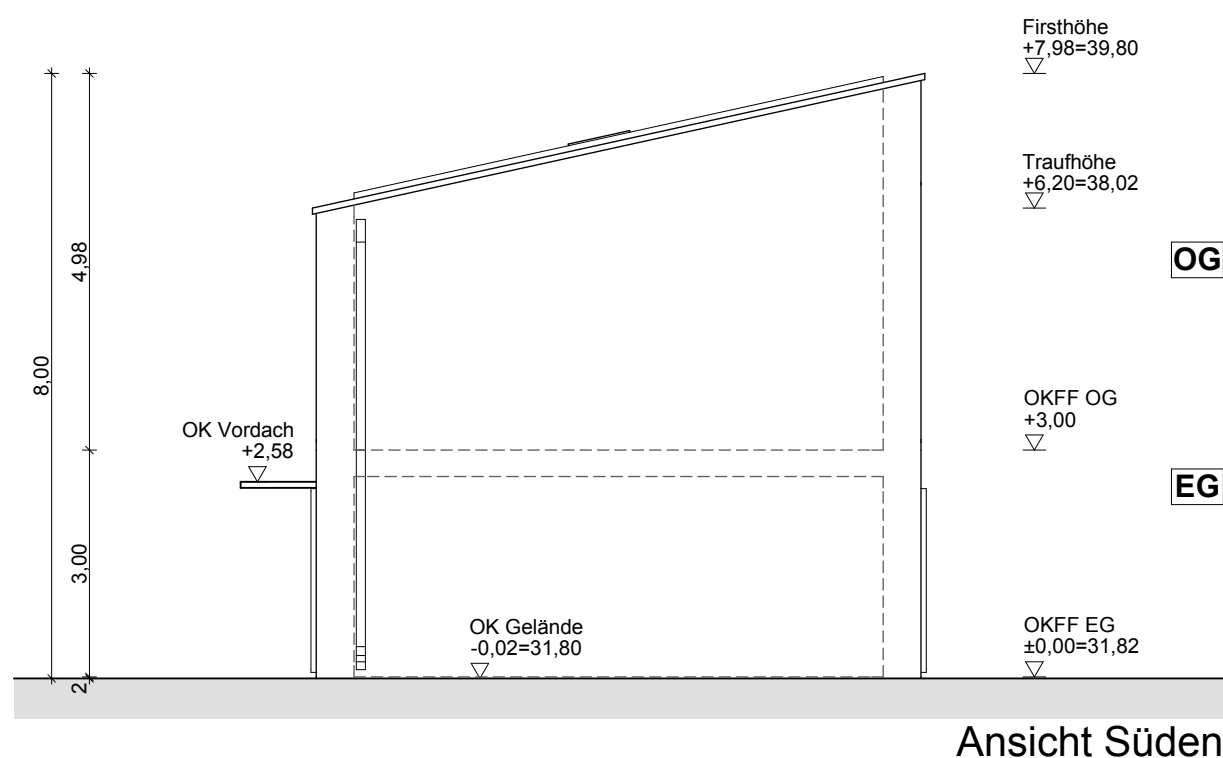
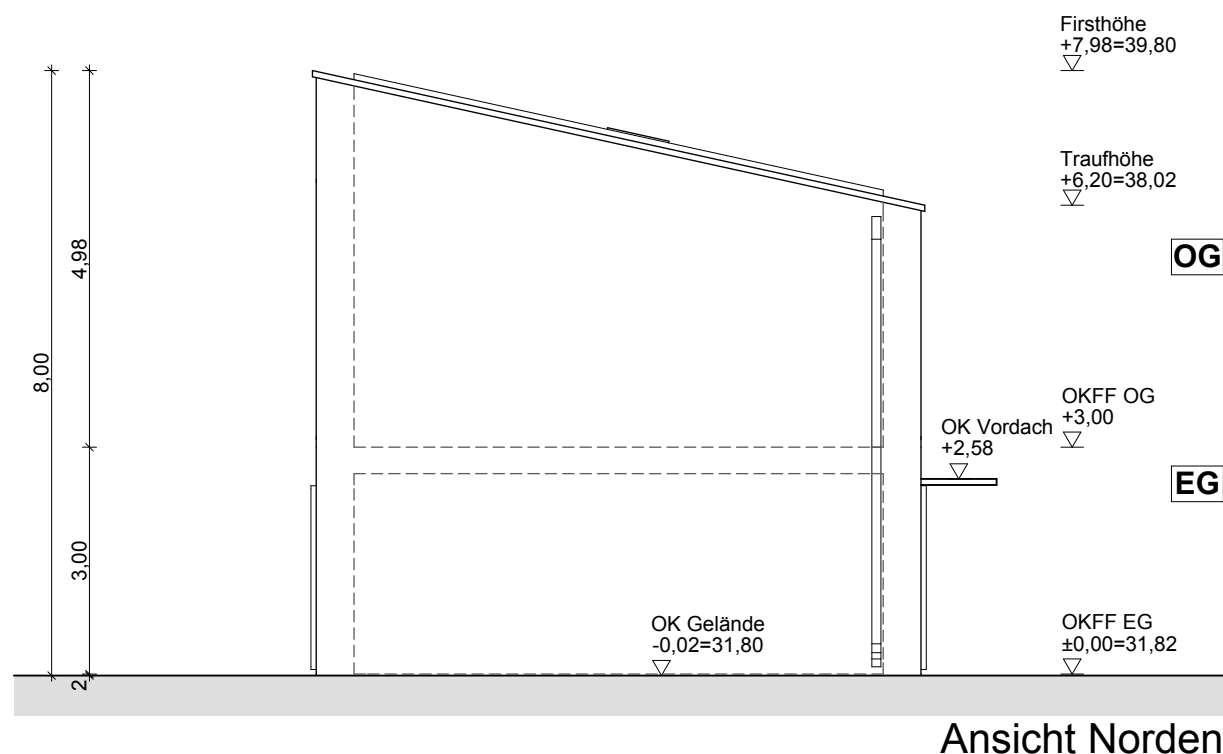
INDEX

±0.00=31,82 m ü. DHHN92

Blatt-Nr.:

G 1.15

Erläuterung



Bauherr

**GFV GESELLSCHAFT FÜR
VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH & CO.**
OBJEKT GESCHWISTER-SCHOLL-STR. KG
GEISELBERGSTR. 7
14476 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 5689-0
FAX: +49 (0) 331 5689-16

01.09.2015

Datum

Unterschrift Bauherr/AG

Planung

**SCHULZ HUSTER
ARCHITEKTEN**
BERLINER STR. 50
14467 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 647 347-0
TEL: +49 (0) 331 647 346-6
E-Mail: info@schulzhuster.de

01.09.2015

Datum

Unterschrift Entwurfsverfasser

Plantitel

Remise I
Ansicht Norden, Ansicht Süden

!VORABZUG!

Genehmigungsplanung

Blatt-Nr.:

G 1.15

Maßstab

1:100

Datum

23.05.2017

Bearbeiter

MG

Format

A3

Erläuterungen

- AS Absturzsicherung
- BRH Brüstungshöhe (bis UK Fensterprofil)
- RR Regenrohr, Fallrohr
- FE Fußbodeneinlauf, Dacheinlauf
- DF Dachfenster
- RW Rettungsweg
- OKFF Höhe OK Fertigfußboden

Brandschutz

- T30 Tür, feuerhemmend
- F90 Wand, feuerbeständig
- wmB Wand, widerstandsfähig gg. mech. Beanspruchung
- dt Tür, dicht schließend
- rdts Tür, rauchdicht und selbstschließend
- RAÖ Rauchableitungsöffnung

Bauprodukte/ Bauarten
Siehe Baubeschreibung.

Hinweise

Alle Maße sind Rohbaumaße.

Bauvorhaben

Neubau von Wohnhäusern
Geschwister-Scholl-Str. 55-59
14471 Potsdam

Blatt-Bez.:

R2
AN01,
AN02

INDEX

±0.00=31,72 m ü. DHHN92

Blatt-Nr.:

G 1.24



Bauherr
GFV GESELLSCHAFT FÜR VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH & CO.
OBJEKT GESCHWISTER-SCHOLL-STR. KG
GEISELBERGSTR. 7
14476 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 5689-0
FAX: +49 (0) 331 5689-16

01.09.2015

Datum

Unterschrift Bauherr/AG

Planung
SCHULZ HUSTER ARCHITEKTEN

BERLINER STR. 50
14467 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 647 347-0
TEL: +49 (0) 331 647 346-6
E-Mail: info@schulzhuster.de

01.09.2015

Datum

Unterschrift Entwurfsverfasser

Plantitel

Remise II
Ansicht Westen, Ansicht Osten

Genehmigungsplanung

Blatt-Nr.:

G 1.24

Maßstab

1:100

Datum

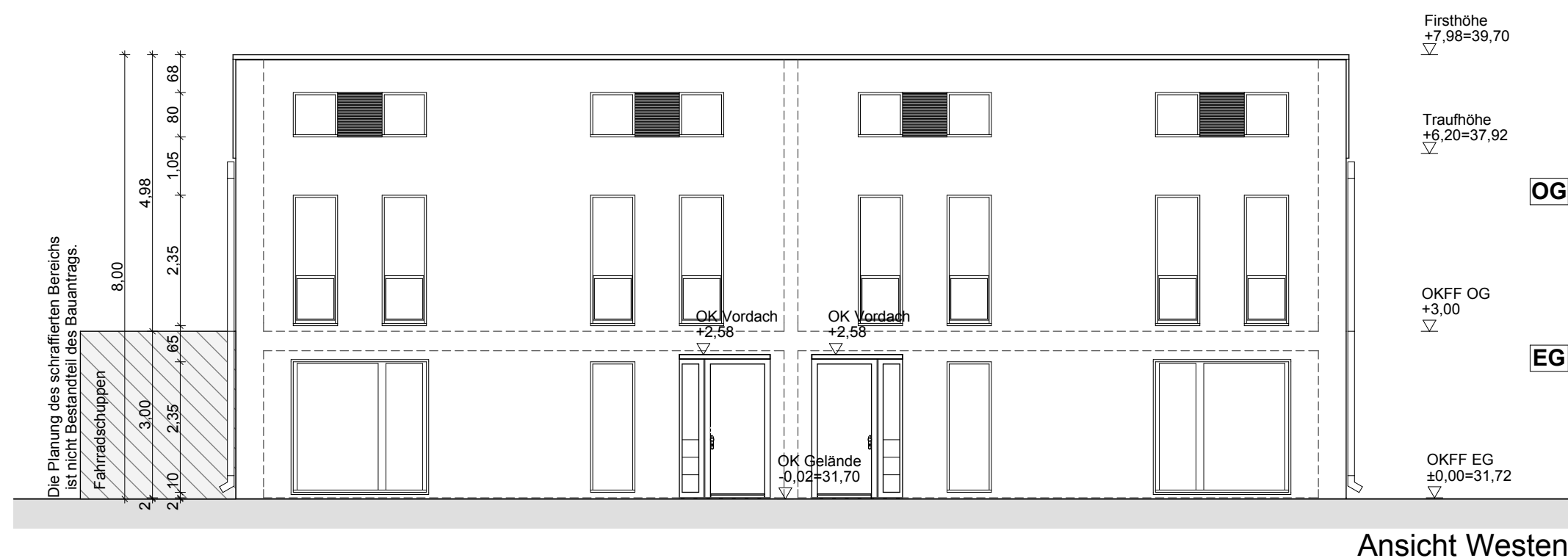
23.05.2017

Bearbeiter

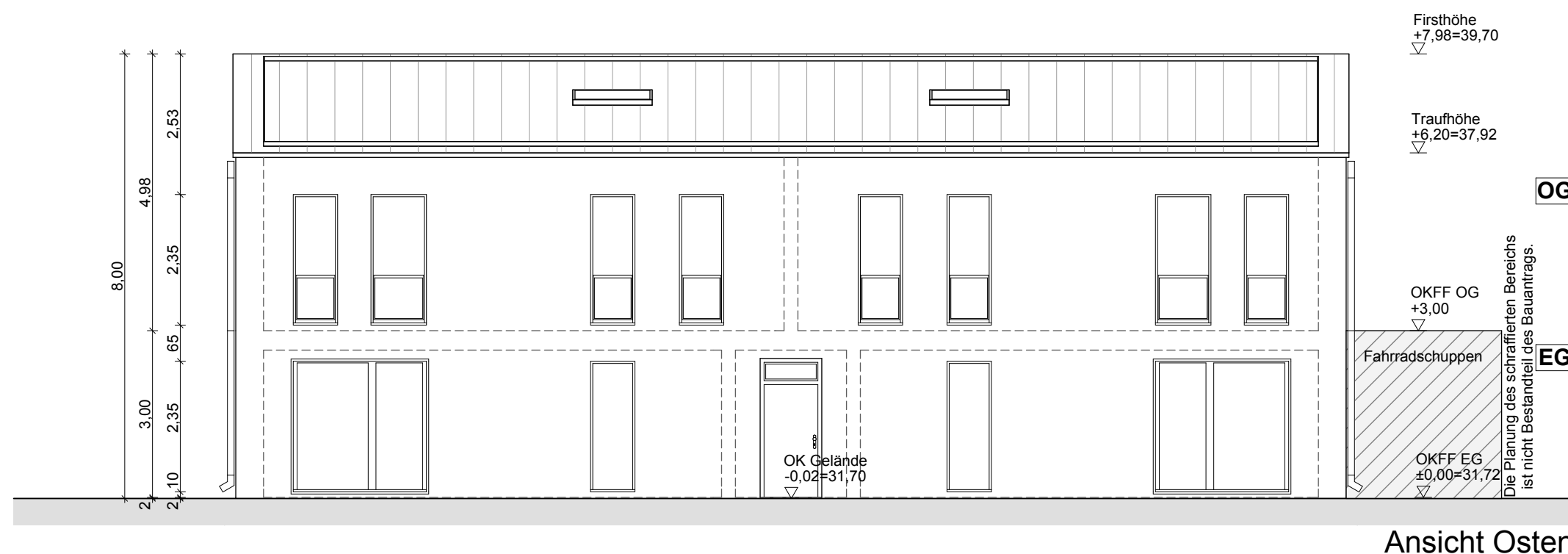
MG

Format

A3



Ansicht Westen



Ansicht Osten



!VORABZUG!

Erläuterungen

- AS Absturzsicherung
- BRH Brüstungshöhe (bis UK Fensterprofil)
- RR Regenrohr, Fallrohr
- FE Fußbodeneinlauf, Dacheinlauf
- DF Dachfenster
- RW Rettungsweg
- OKFF Höhe OK Fertigfußboden

Brandschutz

- T30 Tür, feuerhemmend
- F90 Wand, feuerbeständig
- wmB Wand, widerstandsfähig gg. mech. Beanspruchung
- dt Tür, dicht schließend
- rdts Tür, rauchdicht und selbstschließend
- RAÖ Rauchableitungsöffnung

Bauprodukte/ Bauarten
Siehe Baubeschreibung.

Hinweise

Alle Maße sind Rohbaumaße.

Bauvorhaben

Neubau von Wohnhäusern
Geschwister-Scholl-Str. 55-59
14471 Potsdam

Blatt-Bez.:

R2
AN03,
AN04

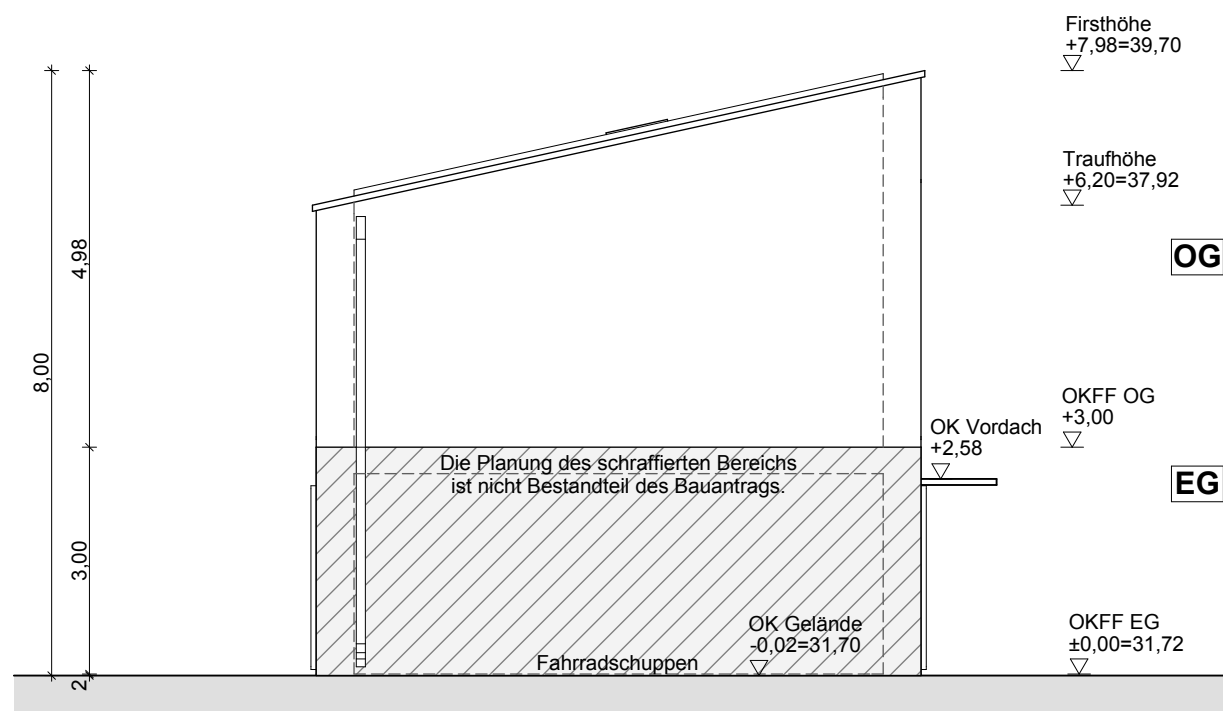
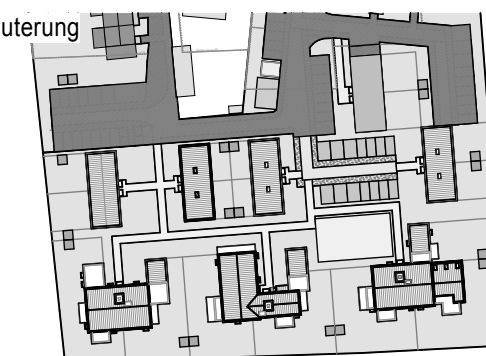
INDEX

±0.00=31,72 m ü. DHHN92

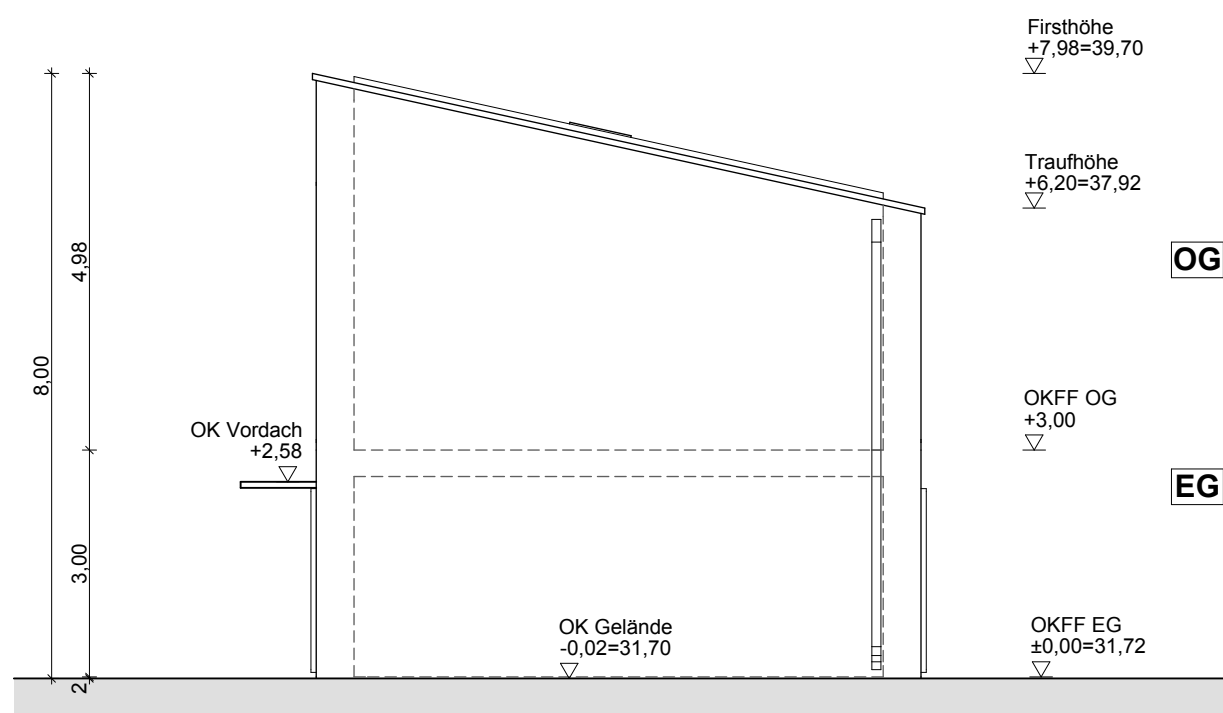
Blatt-Nr.:

G 1.25

Erläuterung



Ansicht Norden



Ansicht Süden

Bauherr

GFV GESELLSCHAFT FÜR VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH & CO.
OBJEKT GESCHWISTER-SCHOLL-STR. KG
GEISELBERGSTR. 7
14476 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 5689-0
FAX: +49 (0) 331 5689-16

01.09.2015

Datum

Unterschrift Bauherr/AG

Planung

SCHULZ HUSTER ARCHITEKTEN
BERLINER STR. 50
14467 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 647 347-0
TEL: +49 (0) 331 647 346-6
E-Mail: info@schulzhuster.de

01.09.2015

Datum

Unterschrift Entwurfsverfasser

Plantitel

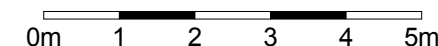
Remise II
Ansicht Norden, Ansicht Süden

Genehmigungsplanung

Blatt-Nr.:

G 1.25

Maßstab	Datum	Bearbeiter	Format
1:100	23.05.2017	MG	A3



Erläuterungen

- AS Absturzsicherung
- BRH Brüstungshöhe (bis UK Fensterprofil)
- RR Regenrohr, Fallrohr
- FE Fußbodeneinlauf, Dacheinlauf
- DF Dachfenster
- RW Rettungsweg
- OKFF Höhe OK Fertigfußboden

Brandschutz

- T30 Tür, feuerhemmend
- F90 Wand, feuerbeständig
- wmB Wand, widerstandsfähig gg. mech. Beanspruchung
- dt Tür, dicht schließend
- rdts Tür, rauchdicht und selbstschließend
- RAÖ Rauchableitungsöffnung

Bauprodukte/ Bauarten
Siehe Baubeschreibung.

Hinweise

Alle Maße sind Rohbaumaße.

Bauvorhaben

Neubau von Wohnhäusern
Geschwister-Scholl-Str. 55-59
14471 Potsdam

Blatt-Bez.:

R3
AN01,
AN02

INDEX

±0.00=31,82 m ü. DHHN92

Blatt-Nr.:

G 1.34



Bauherr
GFV GESELLSCHAFT FÜR VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH & CO.
OBJEKT GESCHWISTER-SCHOLL-STR. KG
GEISELBERGSTR. 7
14476 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 5689-0
FAX: +49 (0) 331 5689-16

01.09.2015

Datum

Unterschrift Bauherr/AG

Planung
SCHULZ HUSTER ARCHITEKTEN
BERLINER STR. 50
14467 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 647 347-0
TEL: +49 (0) 331 647 346-6
E-Mail: info@schulzhuster.de

01.09.2015

Datum

Unterschrift Entwurfsverfasser

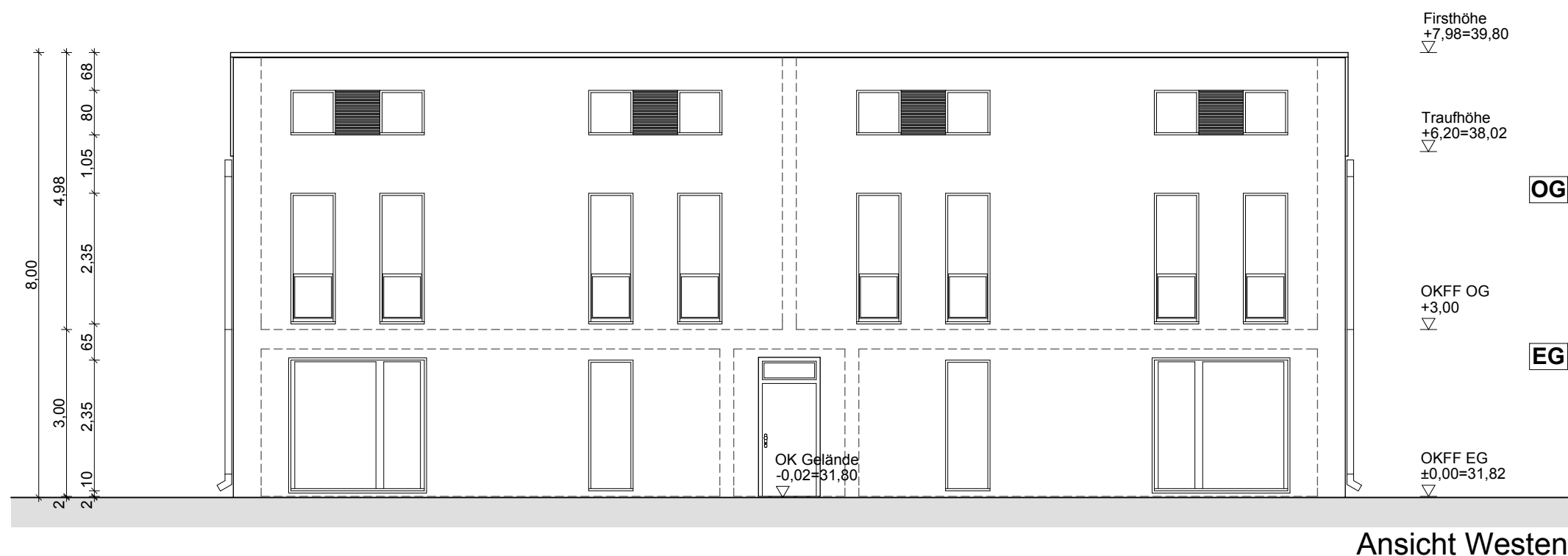
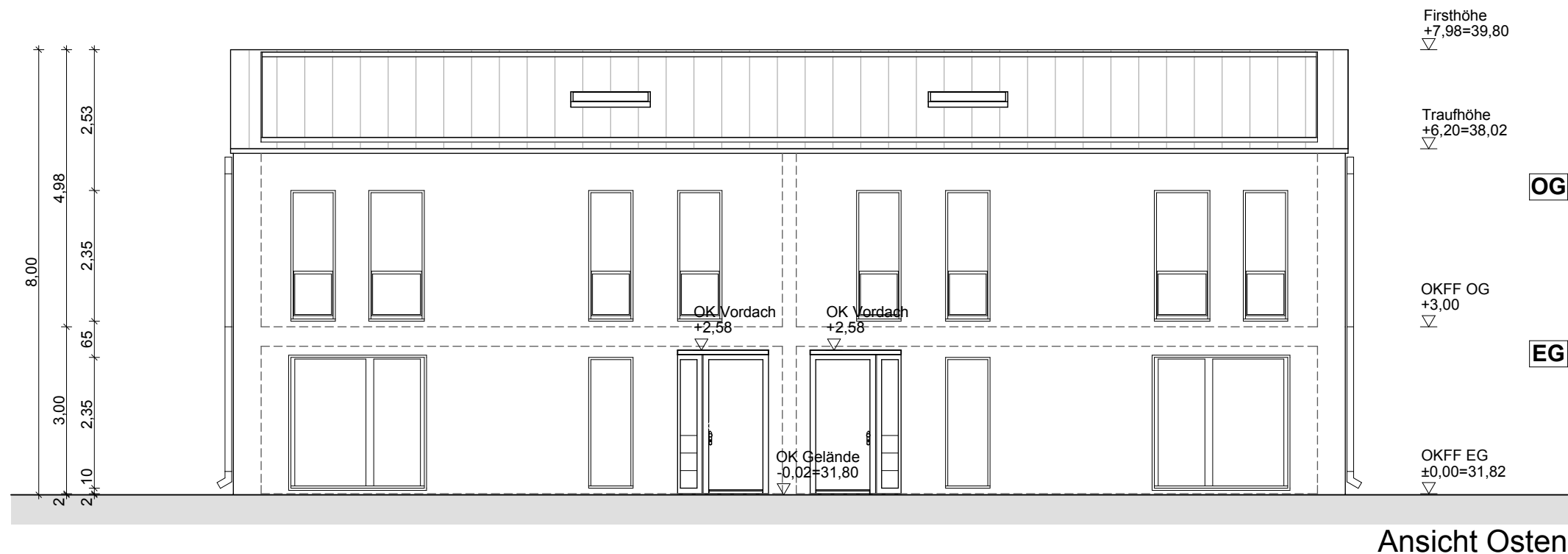
Plantitel
Remise III
Ansicht Osten, Ansicht Westen

Genehmigungsplanung

Blatt-Nr.:

G 1.34

Maßstab	Datum	Bearbeiter	Format
1:100	23.05.2017	MG	A3



Erläuterungen

- AS Absturzsicherung
- BRH Brüstungshöhe (bis UK Fensterprofil)
- RR Regenrohr, Fallrohr
- FE Fußbodeneinlauf, Dacheinlauf
- DF Dachfenster
- RW Rettungsweg
- OKFF Höhe OK Fertigfußboden

Brandschutz

- T30 Tür, feuerhemmend
- F90 Wand, feuerbeständig
- wmB Wand, widerstandsfähig gg. mech. Beanspruchung
- dt Tür, dicht schließend
- rdts Tür, rauchdicht und selbstschließend
- RAÖ Rauchableitungsöffnung

Bauprodukte/ Bauarten
Siehe Baubeschreibung.

Hinweise

Alle Maße sind Rohbaumaße.

Bauvorhaben

Neubau von Wohnhäusern
Geschwister-Scholl-Str. 55-59
14471 Potsdam

Blatt-Bez.:

R3
AN03,
AN04

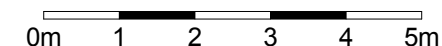
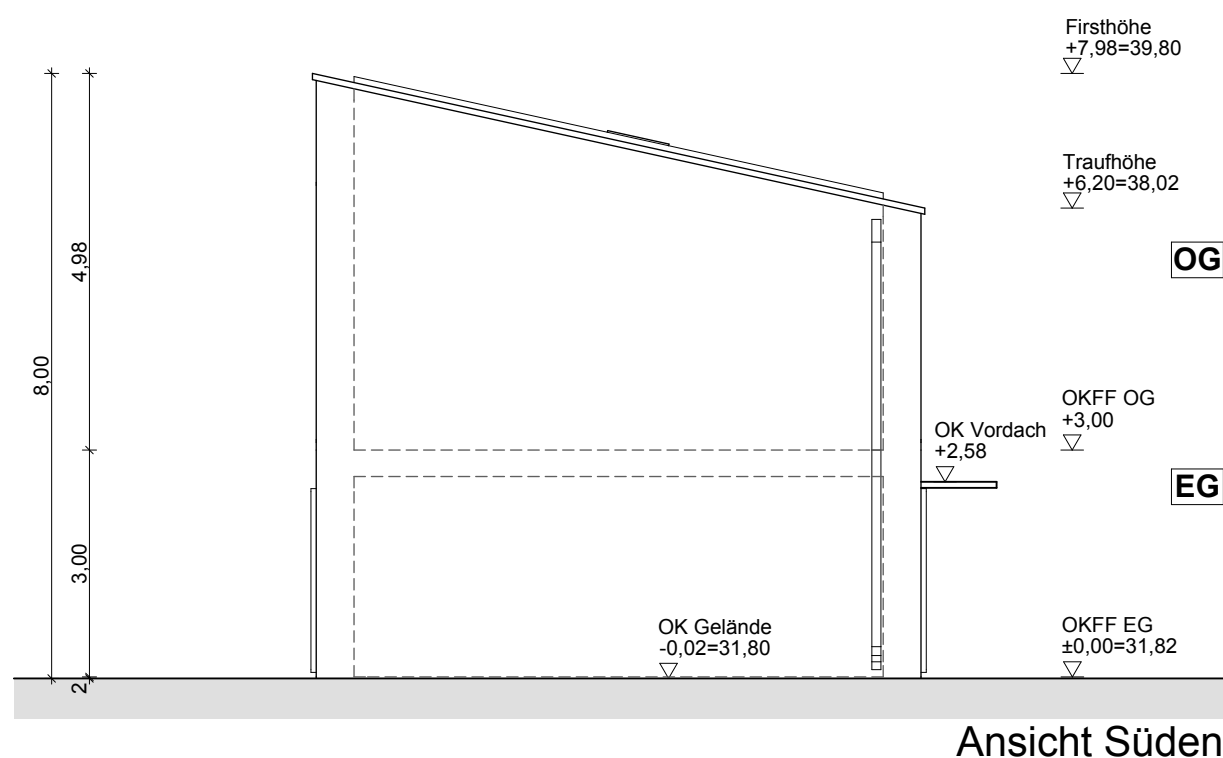
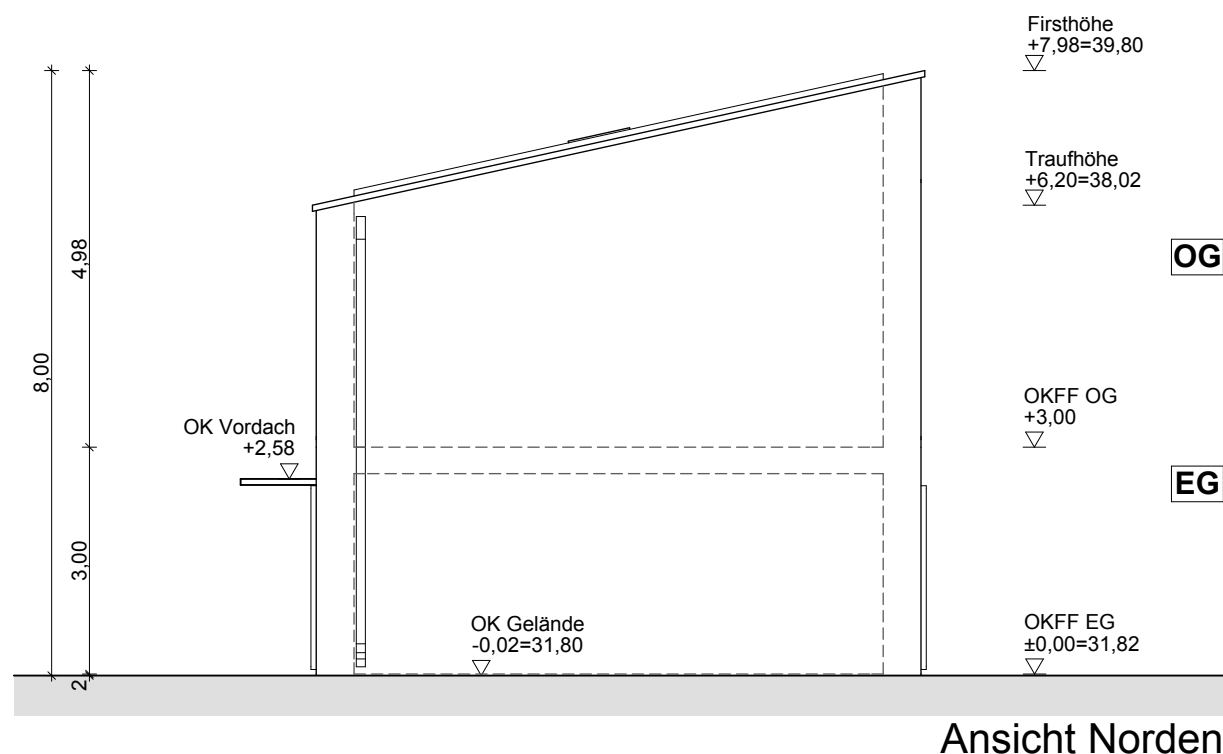
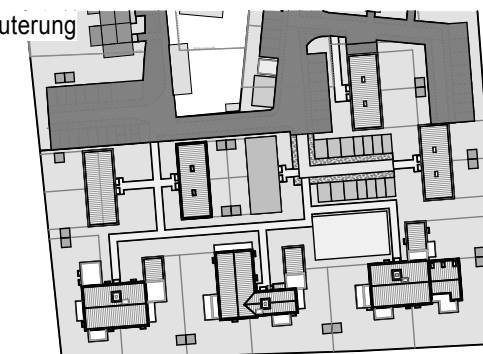
INDEX

±0.00=31,82 m ü. DHHN92

Blatt-Nr.:

G 1.35

Erläuterung



Bauherr

**GFV GESELLSCHAFT FÜR
VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH & CO.**
OBJEKT GESCHWISTER-SCHOLL-STR. KG
GEISELBERGSTR. 7
14476 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 5689-0
FAX: +49 (0) 331 5689-16

01.09.2015

Datum

Unterschrift Bauherr/AG

Planung

**SCHULZ HUSTER
ARCHITEKTEN**
BERLINER STR. 50
14467 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 647 347-0
TEL: +49 (0) 331 647 346-6
E-Mail: info@schulzhuster.de

01.09.2015

Datum

Unterschrift Entwurfsverfasser

Plantitel

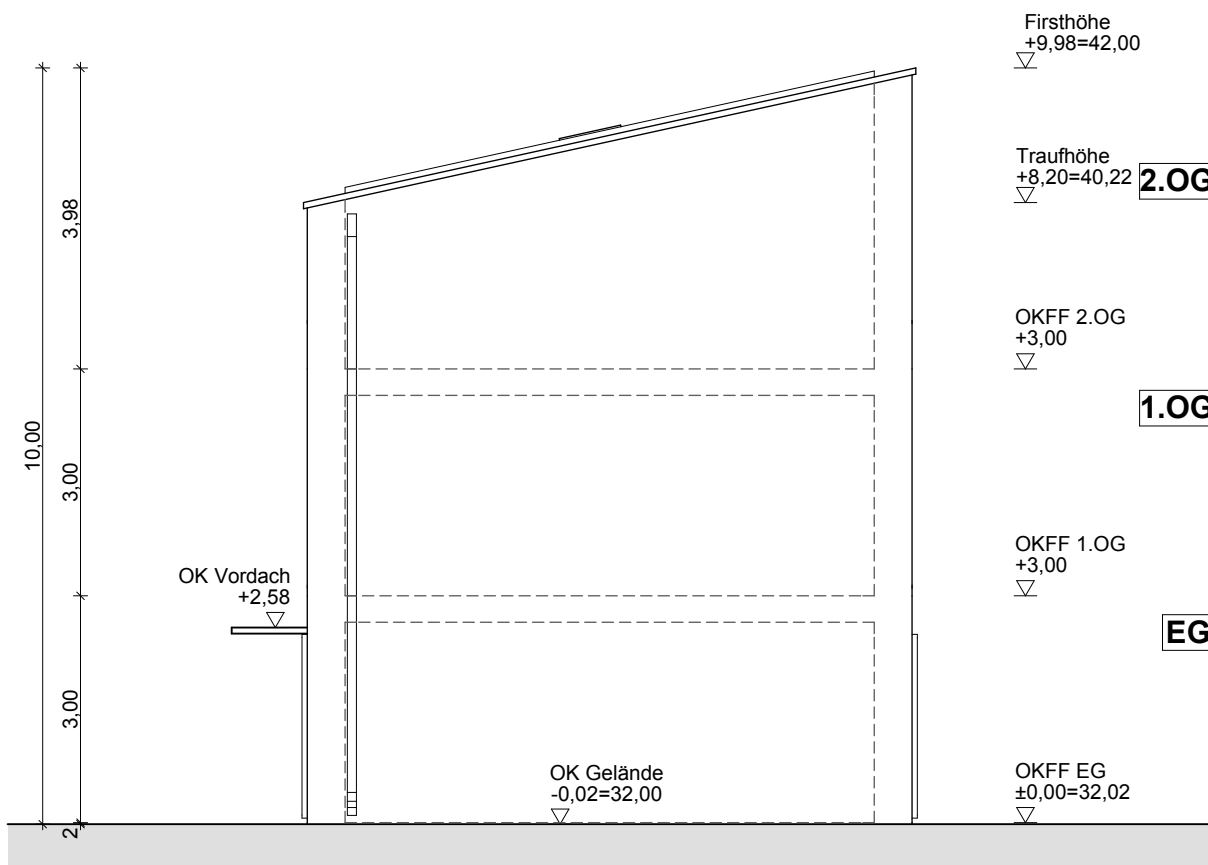
Remise III
Ansicht Norden, Ansicht Süden

Genehmigungsplanung

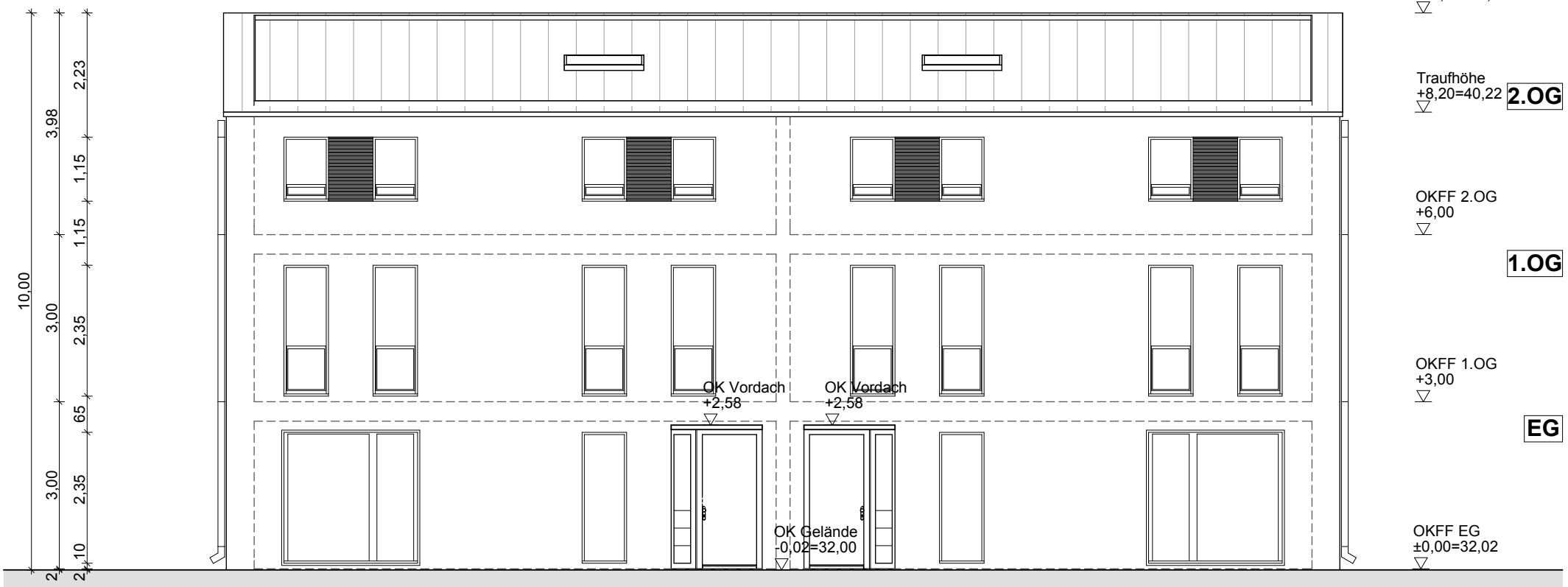
Blatt-Nr.:

G 1.35

Maßstab	Datum	Bearbeiter	Format
1:100	23.05.2017	MG	A3



Ansicht Süden



Ansicht Westen

Erläuterungen

- AS Absturzsicherung
- BRH Brüstungshöhe (bis UK Fensterprofil)
- RR Regenrohr, Fallrohr
- FE Fußbodeneinlauf, Dacheinlauf
- DF Dachfenster
- RW Rettungsweg
- OKFF Höhe OK Fertigfußboden

Brandschutz

- T30 Tür, feuerhemmend
- F90 Wand, feuerbeständig
- wmB Wand, widerstandsfähig gg. mech. Beanspruchung
- dt Tür, dicht schließend
- rdts Tür, rauchdicht und selbstschließend
- RAÖ Rauchableitungsöffnung

Bauprodukte/ Bauarten
Siehe Baubeschreibung.

Hinweise

Alle Maße sind Rohbaumaße.

Bauvorhaben	Blatt-Bez.:
Neubau von Wohnhäusern Geschwister-Scholl-Str. 55-59 14471 Potsdam	R4 AN01, AN02
	INDEX
±0.00=32,02 m ü. DHHN92	Blatt-Nr.:
	G 1.45



Bauherr	
GFV GESELLSCHAFT FÜR VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH & CO.	
OBJEKT GESCHWISTER-SCHOLL-STR. KG	
GEISELBERGSTR. 7	
14476 POTSDAM	
TEL: +49 (0) 331 5689-0	
FAX: +49 (0) 331 5689-16	
01.09.2015	
Datum	Unterschrift Bauherr/AG

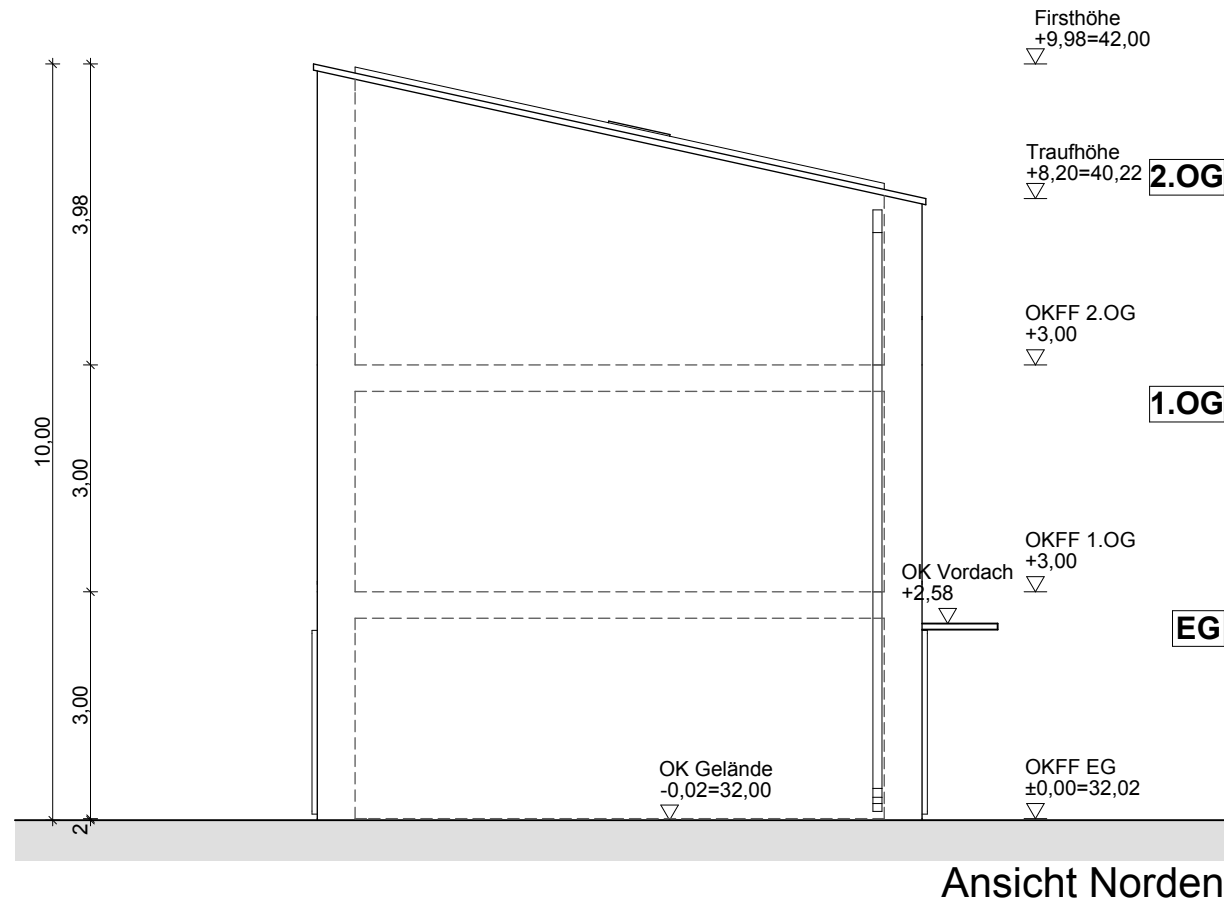
Planung	
SCHULZ HUSTER ARCHITEKTEN	
BERLINER STR. 50	
14467 POTSDAM	
TEL: +49 (0) 331 647 347-0	
TEL: +49 (0) 331 647 346-6	
E-Mail: info@schulzhuster.de	
01.09.2015	
Datum	Unterschrift Entwurfsverfasser

Plantitel
Remise IV
Ansicht Süden, Westen

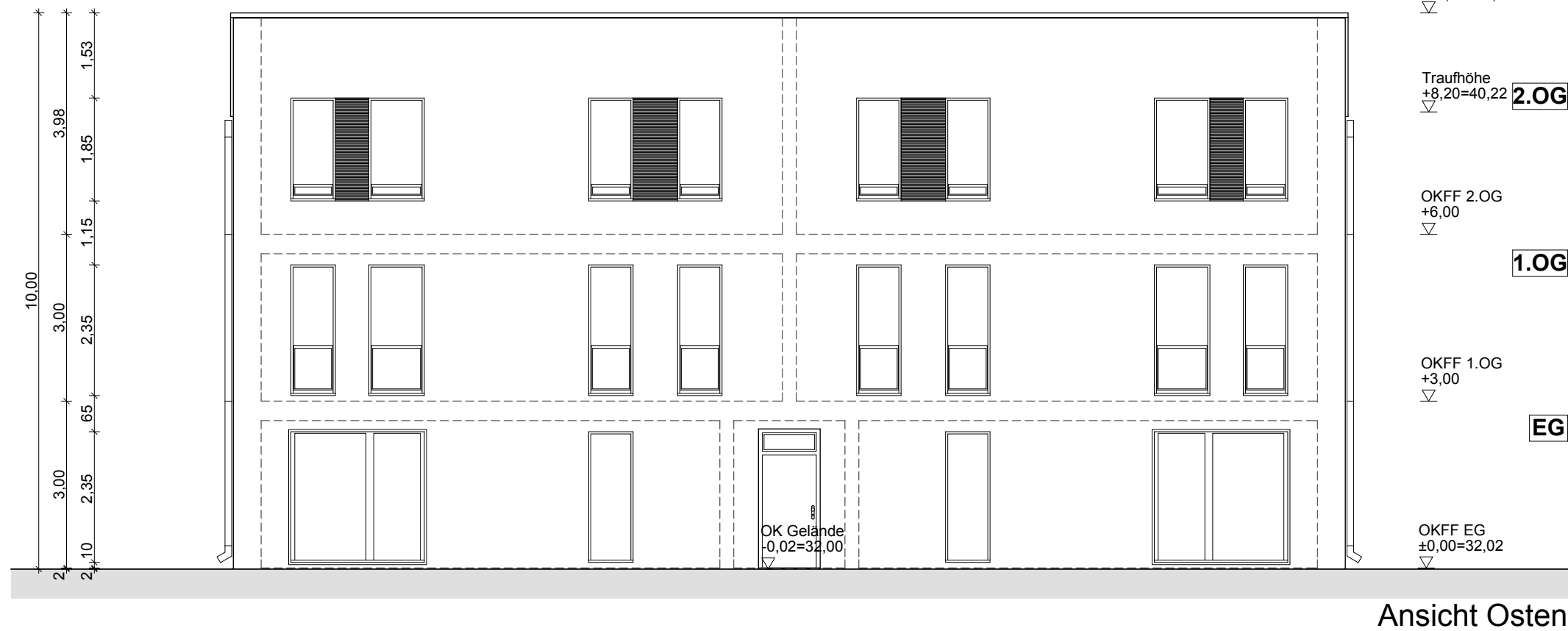
Genehmigungsplanung	Blatt-Nr.:
	G 1.45

Maßstab	Datum	Bearbeiter	Format
1:100	23.05.2017	MG	A3

VORABZUG!



Ansicht Norden



Ansicht Osten

Erläuterungen

- AS Absturzsicherung
- BRH Brüstungshöhe (bis UK Fensterprofil)
- RR Regenrohr, Fallrohr
- FE Fußbodeneinlauf, Dacheinlauf
- DF Dachfenster
- RW Rettungsweg
- OKFF Höhe OK Fertigfußboden

Brandschutz

- T30 Tür, feuerhemmend
- F90 Wand, feuerbeständig
- wmB Wand, widerstandsfähig gg. mech. Beanspruchung
- dt Tür, dicht schließend
- rdts Tür, rauchdicht und selbstschließend
- RAÖ Rauchableitungsöffnung

Bauprodukte/ Bauarten
Siehe Baubeschreibung.

Hinweise

Alle Maße sind Rohbaumaße.

Bauvorhaben	Blatt-Bez.:
Neubau von Wohnhäusern Geschwister-Scholl-Str. 55-59 14471 Potsdam	R4 AN01, AN02
	INDEX
±0.00=32,02 m ü. DHHN92	Blatt-Nr.:
	G 1.46



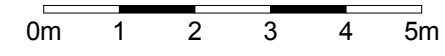
Bauherr	
GFV GESELLSCHAFT FÜR VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH & CO.	
OBJEKT GESCHWISTER-SCHOLL-STR. KG	
GEISELBERGSTR. 7	
14476 POTSDAM	
TEL: +49 (0) 331 5689-0	
FAX: +49 (0) 331 5689-16	
01.09.2015	Unterschrift Bauherr/AG
Datum	

Planung	
SCHULZ HUSTER ARCHITEKTEN	
BERLINER STR. 50	
14467 POTSDAM	
TEL: +49 (0) 331 647 347-0	
TEL: +49 (0) 331 647 346-6	
E-Mail: info@schulzhuster.de	
01.09.2015	Unterschrift Entwurfsverfasser
Datum	

Plantitel
Remise IV
Ansicht Norden, Ansicht Osten

Genehmigungsplanung	Blatt-Nr.:
	G 1.46

Maßstab	Datum	Bearbeiter	Format
1:100	23.05.2017	MG	A3



Erläuterungen

- AS Absturzsicherung
- BRH Brüstungshöhe (bis UK Fensterprofil)
- RR Regenrohr, Fallrohr
- FE Fußbodeneinlauf, Dacheinlauf
- DF Dachfenster
- RW Rettungsweg
- OKFF Höhe OK Fertigfußboden

Brandschutz

- T30 Tür, feuerhemmend
- F90 Wand, feuerbeständig
- wmB Wand, widerstandsfähig gg. mech. Beanspruchung
- dt Tür, dicht schließend
- rdts Tür, rauchdicht und selbstschließend
- RAÖ Rauchableitungsöffnung

Bauprodukte/ Bauarten
Siehe Baubeschreibung.

Hinweise

Alle Maße sind Rohbaumaße.

Bauvorhaben

Neubau von Wohnhäusern
Geschwister-Scholl-Str. 55-59
14471 Potsdam

Blatt-Bez.:

R5
AN01,
AN02

INDEX

±0.00=32,02 m ü. DHHN92

Blatt-Nr.:

G 1.54



Bauherr
GFV GESELLSCHAFT FÜR VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH & CO.
OBJEKT GESCHWISTER-SCHOLL-STR. KG
GEISELBERGSTR. 7
14476 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 5689-0
FAX: +49 (0) 331 5689-16

01.09.2015

Datum

Unterschrift Bauherr/AG

Planung
SCHULZ HUSTER ARCHITEKTEN
BERLINER STR. 50
14467 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 647 347-0
TEL: +49 (0) 331 647 346-6
E-Mail: info@schulzhuster.de

01.09.2015

Datum

Unterschrift Entwurfsverfasser

Plantitel
Remise V
Ansicht Osten, Ansicht Westen

Genehmigungsplanung

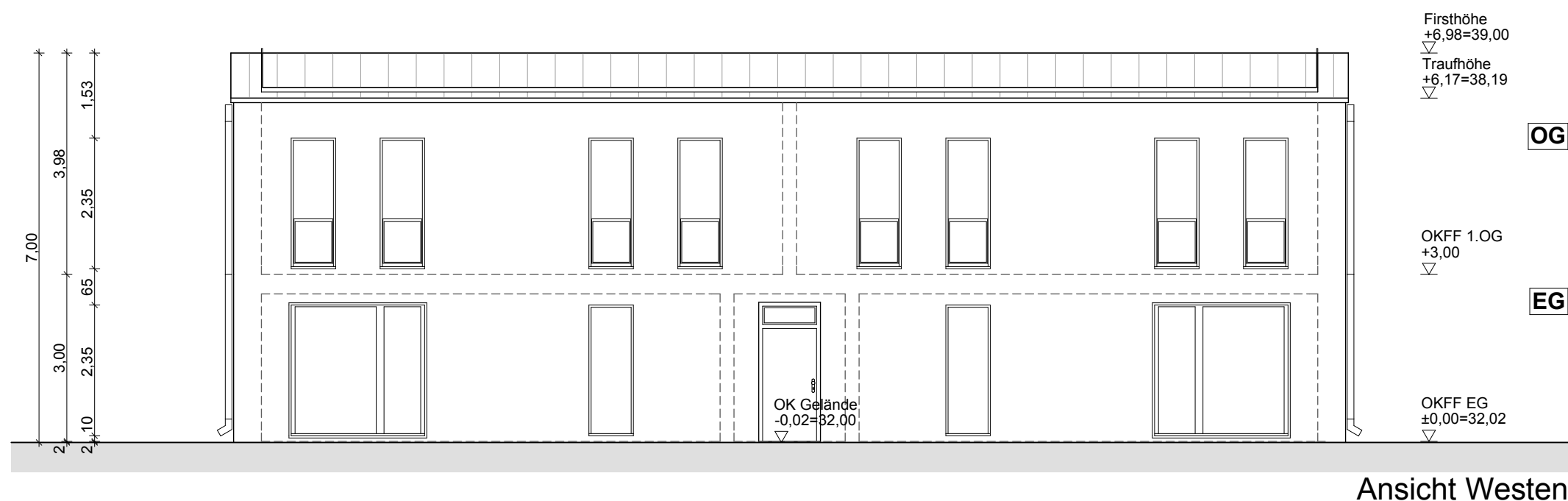
Blatt-Nr.:

G 1.54

Maßstab	Datum	Bearbeiter	Format
1:100	23.05.2017	MG	A3



Ansicht Osten



Ansicht Westen



Erläuterungen

- AS Absturzsicherung
- BRH Brüstungshöhe (bis UK Fensterprofil)
- RR Regenrohr, Fallrohr
- FE Fußbodeneinlauf, Dacheinlauf
- DF Dachfenster
- RW Rettungsweg
- OKFF Höhe OK Fertigfußboden

Brandschutz

- T30 Tür, feuerhemmend
- F90 Wand, feuerbeständig
- wmB Wand, widerstandsfähig gg. mech. Beanspruchung
- dt Tür, dicht schließend
- rdts Tür, rauchdicht und selbstschließend
- RAÖ Rauchableitungsöffnung

Bauprodukte/ Bauarten
Siehe Baubeschreibung.

Hinweise

Alle Maße sind Rohbaumaße.

Bauvorhaben

Neubau von Wohnhäusern
Geschwister-Scholl-Str. 55-59
14471 Potsdam

Blatt-Bez.:

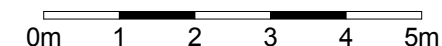
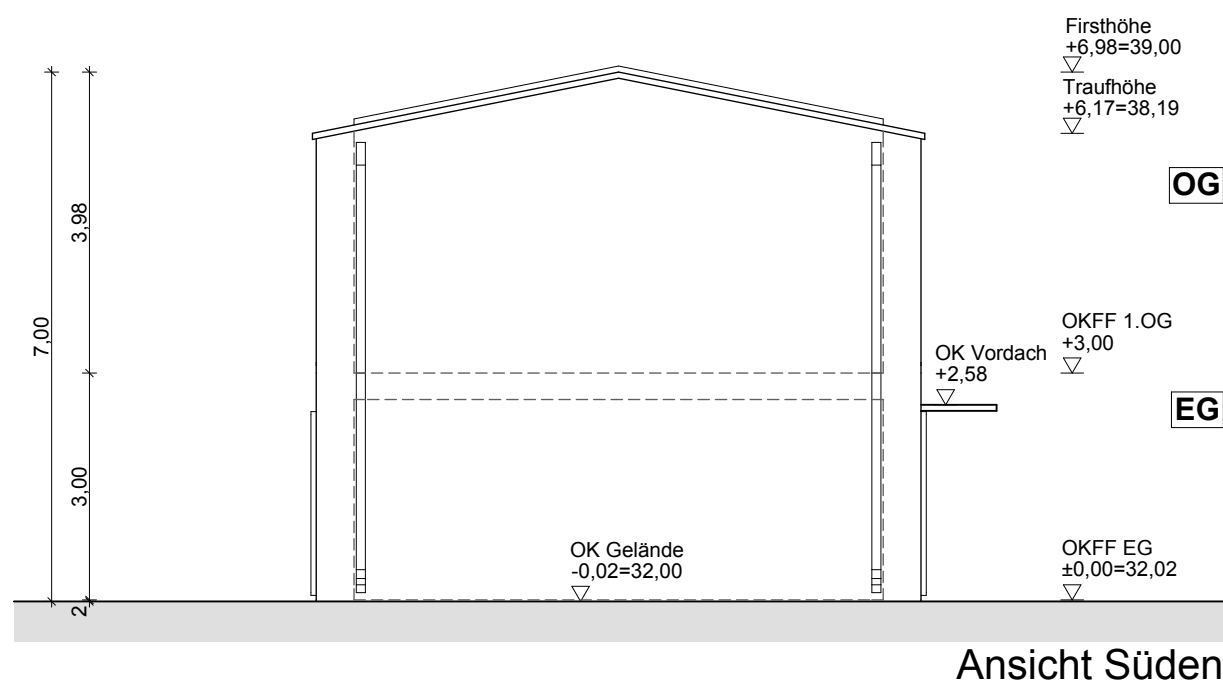
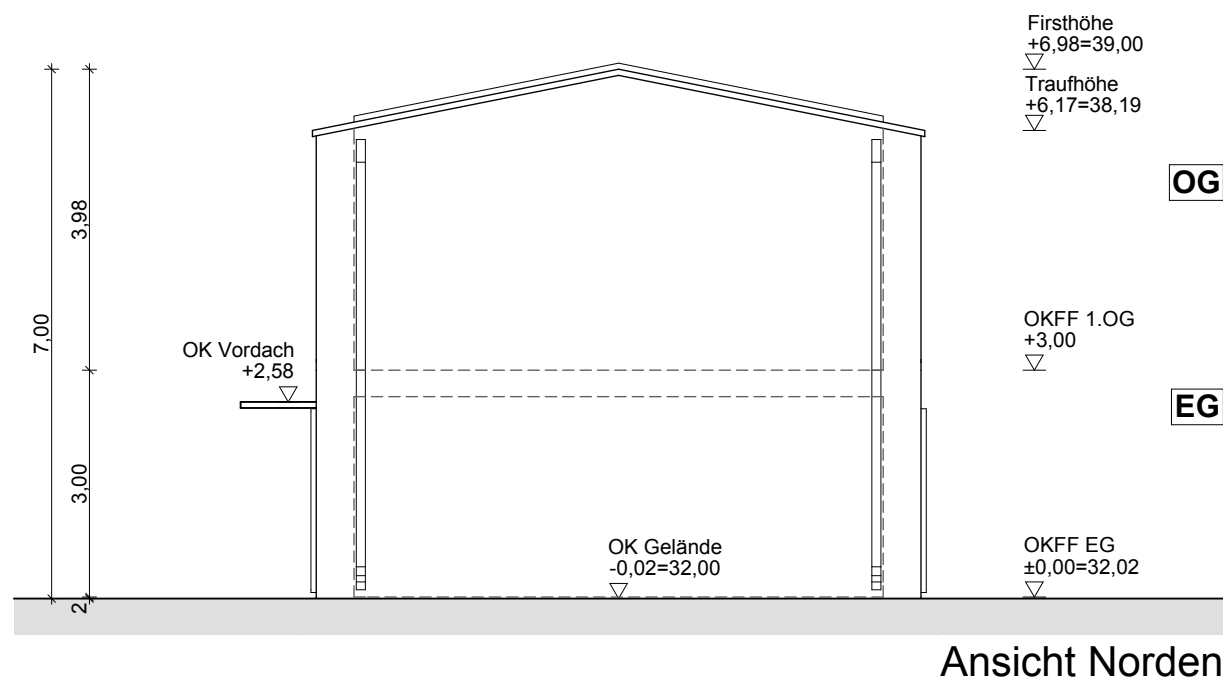
R5
AN03,
AN04

INDEX

±0.00=32,02 m ü. DHHN92

Blatt-Nr.:

G 1.55



Bauherr
GFV GESELLSCHAFT FÜR VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH & CO.
OBJEKT GESCHWISTER-SCHOLL-STR. KG
GEISELBERGSTR. 7
14476 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 5689-0
FAX: +49 (0) 331 5689-16

01.09.2015

Datum Unterschrift Bauherr/AG

Planung
SCHULZ HUSTER ARCHITEKTEN
BERLINER STR. 50
14467 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 647 347-0
TEL: +49 (0) 331 647 346-6
E-Mail: info@schulzhuster.de

01.09.2015

Datum Unterschrift Entwurfsverfasser

Plantitel
Remise V
Ansicht Norden, Ansicht Süden

Genehmigungsplanung

Blatt-Nr.:

G 1.55

Maßstab	Datum	Bearbeiter	Format
1:100	23.05.2017	MG	A3

VORABZUG!

Erläuterungen

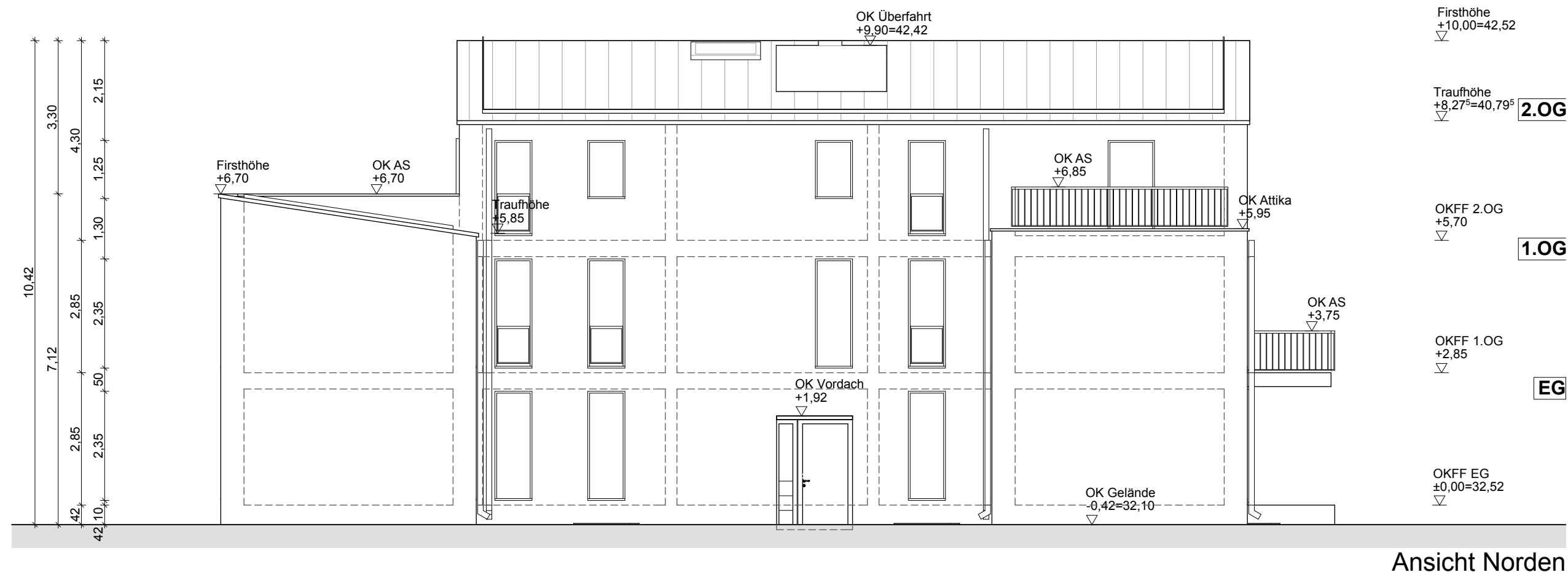
- AS Absturzsicherung
- BRH Brüstungshöhe (bis UK Fensterprofil)
- RR Regenrohr, Fallrohr
- FE Fußbodeneinlauf, Dacheinlauf
- DF Dachfenster
- RW Rettungsweg
- OKFF Höhe OK Fertigfußboden

Brandschutz

- T30 Tür, feuerhemmend
- F90 Wand, feuerbeständig
- wmB Wand, widerstandsfähig gg. mech. Beanspruchung
- dt Tür, dicht schließend
- rdts Tür, rauchdicht und selbstschließend
- RAÖ Rauchableitungsöffnung

Bauprodukte/ Bauarten
Siehe Baubeschreibung.

Hinweise
Alle Maße sind Rohbaumaße.



Ansicht Norden



Ansicht Süden

Bauvorhaben	Blatt-Bez.:
Neubau von Wohnhäusern Geschwister-Scholl-Str. 55-59 14471 Potsdam	GW AN01, AN02
	INDEX
±0.00=32,52 m ü. DHHN92	Blatt-Nr.:
	G 1.66



Bauherr
GFV GESELLSCHAFT FÜR VERMÖGENSWERTUNG GMBH & CO.
OBJEKT GESCHWISTER-SCHOLL-STR. KG
GEISELBERGSTR. 7
14476 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 5689-0
FAX: +49 (0) 331 5689-16

01.09.2015
Datum Unterschrift Bauherr/AG

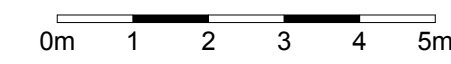
Planung
SCHULZ HUSTER ARCHITEKTEN
BERLINER STR. 50
14467 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 647 347-0
TEL: +49 (0) 331 647 346-6
E-Mail: info@schulzhuster.de

01.09.2015
Datum Unterschrift Entwurfsverfasser

Plantitel
Gartenhaus West
Ansicht Norden, Ansicht Süden

Genehmigungsplanung Blatt-Nr.:
G 1.66

Maßstab	Datum	Bearbeiter	Format
1:100	23.05.2017	MG	A2



VORABZUG!

Erläuterungen

- AS Absturzsicherung
- BRH Brüstungshöhe (bis UK Fensterprofil)
- RR Regenrohr, Fallrohr
- FE Fußbodeneinlauf, Dacheinlauf
- DF Dachfenster
- RW Rettungsweg
- OKFF Höhe OK Fertigfußboden

Brandschutz

- T30 Tür, feuerhemmend
- F90 Wand, feuerbeständig
- wmB Wand, widerstandsfähig gg. mech. Beanspruchung
- dt Tür, dicht schließend
- rdts Tür, rauchdicht und selbstschließend
- RAÖ Rauchableitungsöffnung

Bauprodukte/ Bauarten
Siehe Baubeschreibung.

Hinweise

Alle Maße sind Rohbaumaße.

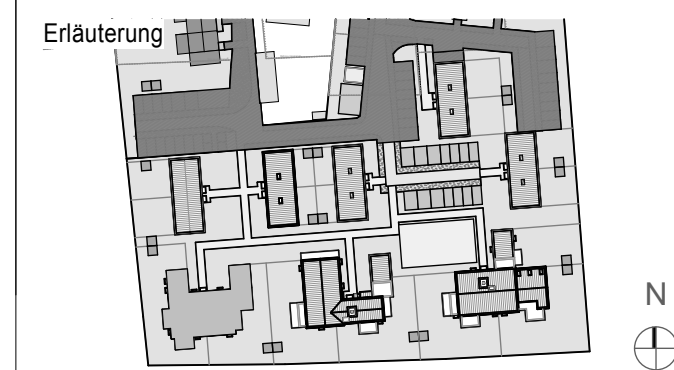


Ansicht Osten



Ansicht Westen

Bauvorhaben	Blatt-Bez.: GW AN03, AN04
Neubau von Wohnhäusern Geschwister-Scholl-Str. 55-59 14471 Potsdam	INDEX
±0.00=32,52 m ü. DHHN92	Blatt-Nr.: G 1.67



Bauherr
GFV GESELLSCHAFT FÜR VERMÖGENSWERTUNG GMBH & CO.
OBJEKT GESCHWISTER-SCHOLL-STR. KG
GEISELBERGSTR. 7
14476 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 5689-0
FAX: +49 (0) 331 5689-16

01.09.2015
Datum Unterschrift Bauherr/AG

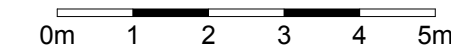
Planung
SCHULZ HUSTER ARCHITEKTEN
BERLINER STR. 50
14467 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 647 347-0
TEL: +49 (0) 331 647 346-6
E-Mail: info@schulzhuster.de

01.09.2015
Datum Unterschrift Entwurfsverfasser

Plantitel
Gartenhaus West
Ansicht Westen, Ansicht Osten

Genehmigungsplanung Blatt-Nr.:
G 1.67

Maßstab	Datum	Bearbeiter	Format
1:100	23.05.2017	MG	A2



Erläuterungen

- AS Absturzsicherung
- BRH Brüstungshöhe (bis UK Fensterprofil)
- RR Regenrohr, Fallrohr
- FE Fußbodeneinlauf, Dacheinlauf
- DF Dachfenster
- RW Rettungsweg
- OKFF Höhe OK Fertigfußboden

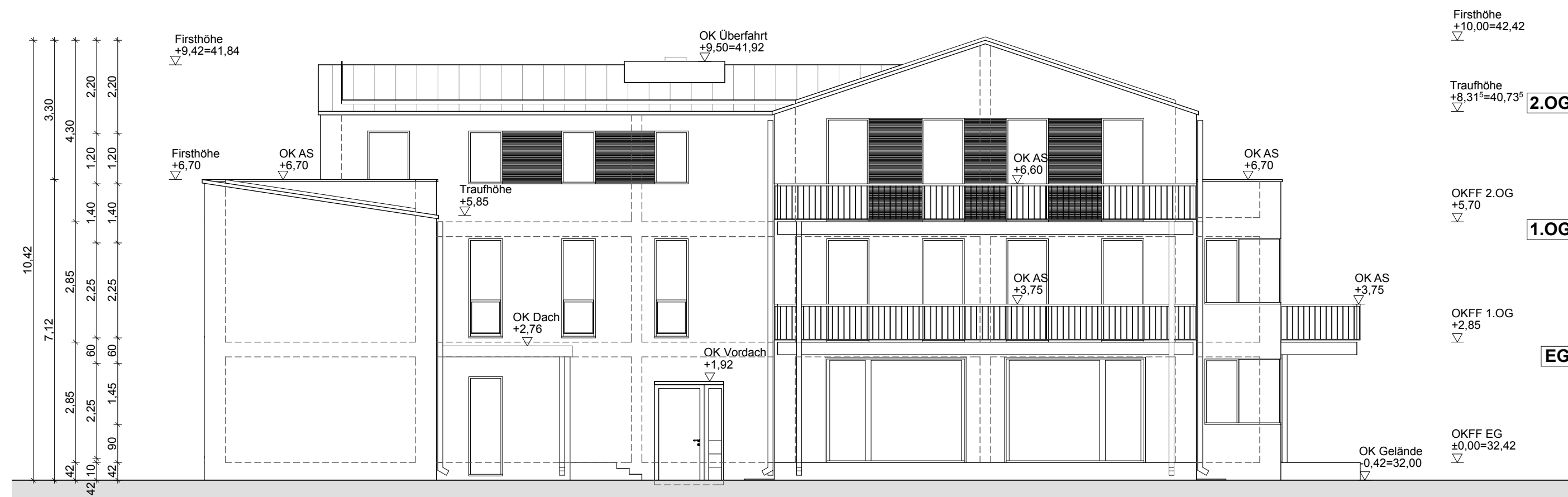
Brandschutz

- T30 Tür, feuerhemmend
- F90 Wand, feuerbeständig
- wmB Wand, widerstandsfähig gg. mech. Beanspruchung
- dt Tür, dicht schließend
- rdts Tür, rauchdicht und selbstschließend
- RAÖ Rauchableitungsöffnung

Bauprodukte/ Bauarten
Siehe Baubeschreibung.

Hinweise

Alle Maße sind Rohbaumaße.

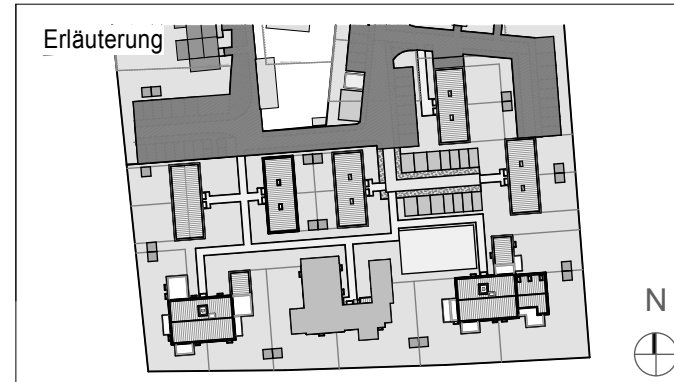


Ansicht Norden



Ansicht Süden

Bauvorhaben	Blatt-Bez.:
Neubau von Wohnhäusern Geschwister-Scholl-Str. 55-59 14471 Potsdam	GM AN01, AN02
	INDEX
±0.00=32,42 m ü. DHHN92	Blatt-Nr.:
	G 1.76



Bauherr
GFV GESELLSCHAFT FÜR VERMÖGENSWERTUNG GMBH & CO.
OBJEKT GESCHWISTER-SCHOLL-STR. KG
GEISELBERGSTR. 7
14476 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 5689-0
FAX: +49 (0) 331 5689-16

01.09.2015
Datum Unterschrift Bauherr/AG

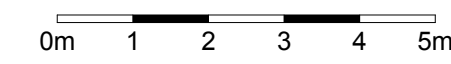
Planung
SCHULZ HUSTER ARCHITEKTEN
BERLINER STR. 50
14467 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 647 347-0
TEL: +49 (0) 331 647 346-6
E-Mail: info@schulzhuster.de

01.09.2015
Datum Unterschrift Entwurfsverfasser

Plantitel
Gartenhaus Mitte
Ansicht Norden, Ansicht Süden

Genehmigungsplanung Blatt-Nr.:
G 1.76

Maßstab	Datum	Bearbeiter	Format
1:100	23.05.2017	MG	A2



VORABZUG!

Erläuterungen

- AS Absturzsicherung
- BRH Brüstungshöhe (bis UK Fensterprofil)
- RR Regenrohr, Fallrohr
- FE Fußbodeneinlauf, Dacheinlauf
- DF Dachfenster
- RW Rettungsweg
- OKFF Höhe OK Fertigfußboden

Brandschutz

- T30 Tür, feuerhemmend
- F90 Wand, feuerbeständig
- wmB Wand, widerstandsfähig gg. mech. Beanspruchung
- dt Tür, dicht schließend
- rdts Tür, rauchdicht und selbstschließend
- RAÖ Rauchableitungsöffnung

Bauprodukte/ Bauarten

Siehe Baubeschreibung.

Hinweise

Alle Maße sind Rohbaumaße.



Ansicht Osten



Ansicht Westen

Bauvorhaben	Blatt-Bez.:
Neubau von Wohnhäusern Geschwister-Scholl-Str. 55-59 14471 Potsdam	GM AN03, AN04
	INDEX
±0.00=32,42 m ü. DHHN92	Blatt-Nr.: G 1.77



Bauherr
GFV GESELLSCHAFT FÜR VERMÖGENSWERWALTUNG GMBH & CO.
 OBJEKT GESCHWISTER-SCHOLL-STR. KG
 GEISELBERGSTR. 7
 14476 POTSDAM
 TEL: +49 (0) 331 5689-0
 FAX: +49 (0) 331 5689-16

01.09.2015
 Datum Unterschrift Bauherr/AG

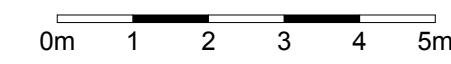
Planung
SCHULZ HUSTER ARCHITEKTEN
 BERLINER STR. 50
 14467 POTSDAM
 TEL: +49 (0) 331 647 347-0
 TEL: +49 (0) 331 647 346-6
 E-Mail: info@schulzhuster.de

01.09.2015
 Datum Unterschrift Entwurfsverfasser

Plantitel
Gartenhaus Mitte
 Ansicht Westen, Ansicht Osten

Genehmigungsplanung Blatt-Nr.:
 G 1.77

Maßstab	Datum	Bearbeiter	Format
1:100	23.05.2017	MG	A2



Erläuterungen

- AS Absturzsicherung
- BRH Brüstungshöhe (bis UK Fensterprofil)
- RR Regenrohr, Fallrohr
- FE Fußbodeneinlauf, Dacheinlauf
- DF Dachfenster
- RW Rettungsweg
- OKFF Höhe OK Fertigfußboden

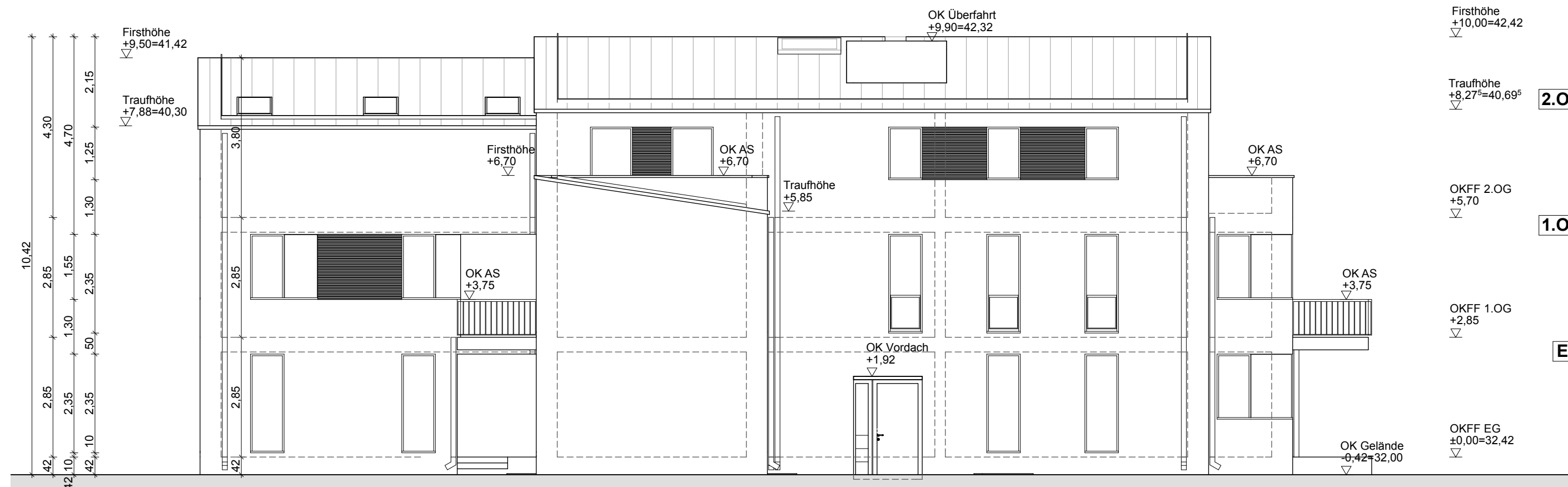
Brandschutz

- T30 Tür, feuerhemmend
- F90 Wand, feuerbeständig
- wmB Wand, widerstandsfähig gg. mech. Beanspruchung
- dt Tür, dicht schließend
- rdts Tür, rauchdicht und selbstschließend
- RAÖ Rauchableitungsöffnung

Bauprodukte/ Bauarten
Siehe Baubeschreibung.

Hinweise

Alle Maße sind Rohbaumaße.



Ansicht Norden



Ansicht Süden

Bauvorhaben	Blatt-Bez.:
Neubau von Wohnhäusern Geschwister-Scholl-Str. 55-59 14471 Potsdam	GO AN01, AN02
	INDEX
±0.00=32,42 m ü. DHHN92	Blatt-Nr.:
	G 1.86



Bauherr
GFV GESELLSCHAFT FÜR VERMÖGENSWERTUNG GMBH & CO.
OBJEKT GESCHWISTER-SCHOLL-STR. KG
GEISELBERGSTR. 7
14476 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 5689-0
FAX: +49 (0) 331 5689-16

01.09.2015
Datum Unterschrift Bauherr/AG

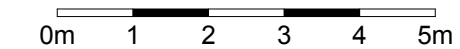
Planung
SCHULZ HUSTER ARCHITEKTEN
BERLINER STR. 50
14467 POTSDAM
TEL: +49 (0) 331 647 347-0
TEL: +49 (0) 331 647 346-6
E-Mail: info@schulzhuster.de

01.09.2015
Datum Unterschrift Entwurfsverfasser

Plantitel
Gartenhaus Ost
Ansicht Norden, Ansicht Süden

Genehmigungsplanung	Blatt-Nr.:
	G 1.86

Maßstab	Datum	Bearbeiter	Format
1:100	23.05.2017	MG	A2



Erläuterungen

- AS Absturzsicherung
- BRH Brüstungshöhe (bis UK Fensterprofil)
- RR Regenrohr, Fallrohr
- FE Fußbodeneinlauf, Dacheinlauf
- DF Dachfenster
- RW Rettungsweg
- OKFF Höhe OK Fertigfußboden

Brandschutz

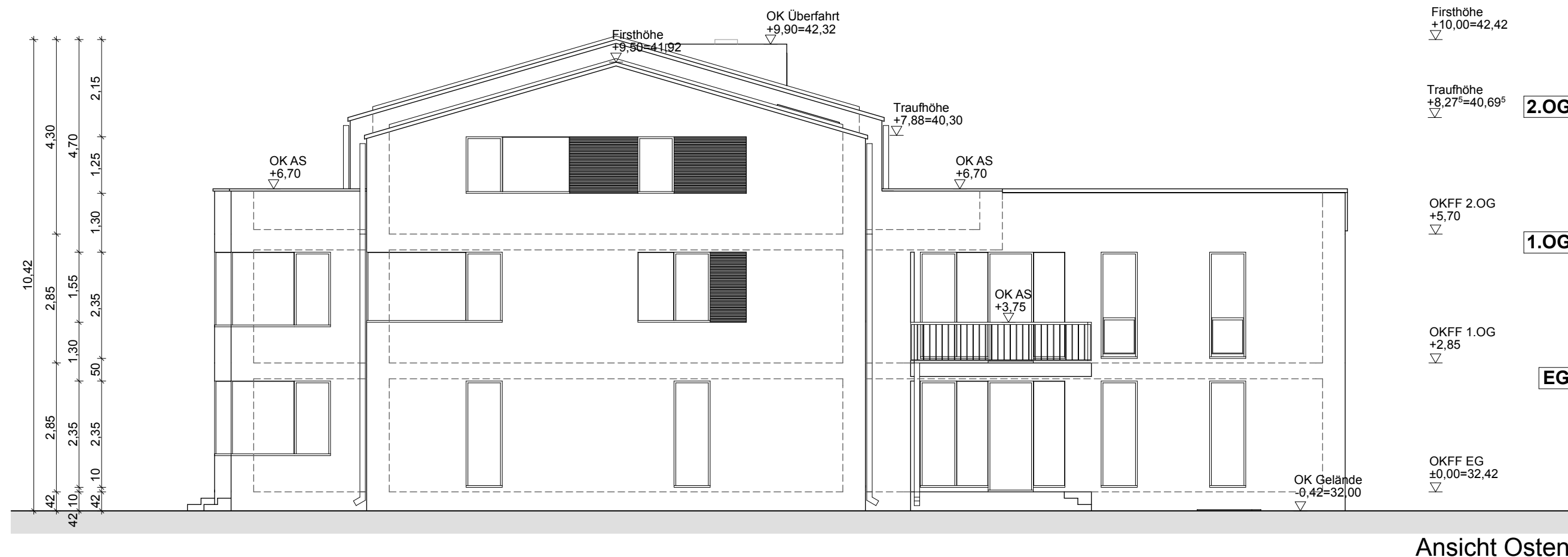
- T30 Tür, feuerhemmend
- F90 Wand, feuerbeständig
- wmB Wand, widerstandsfähig gg. mech. Beanspruchung
- dt Tür, dicht schließend
- rdts Tür, rauchdicht und selbstschließend
- RAÖ Rauchableitungsöffnung

Bauprodukte/ Bauarten

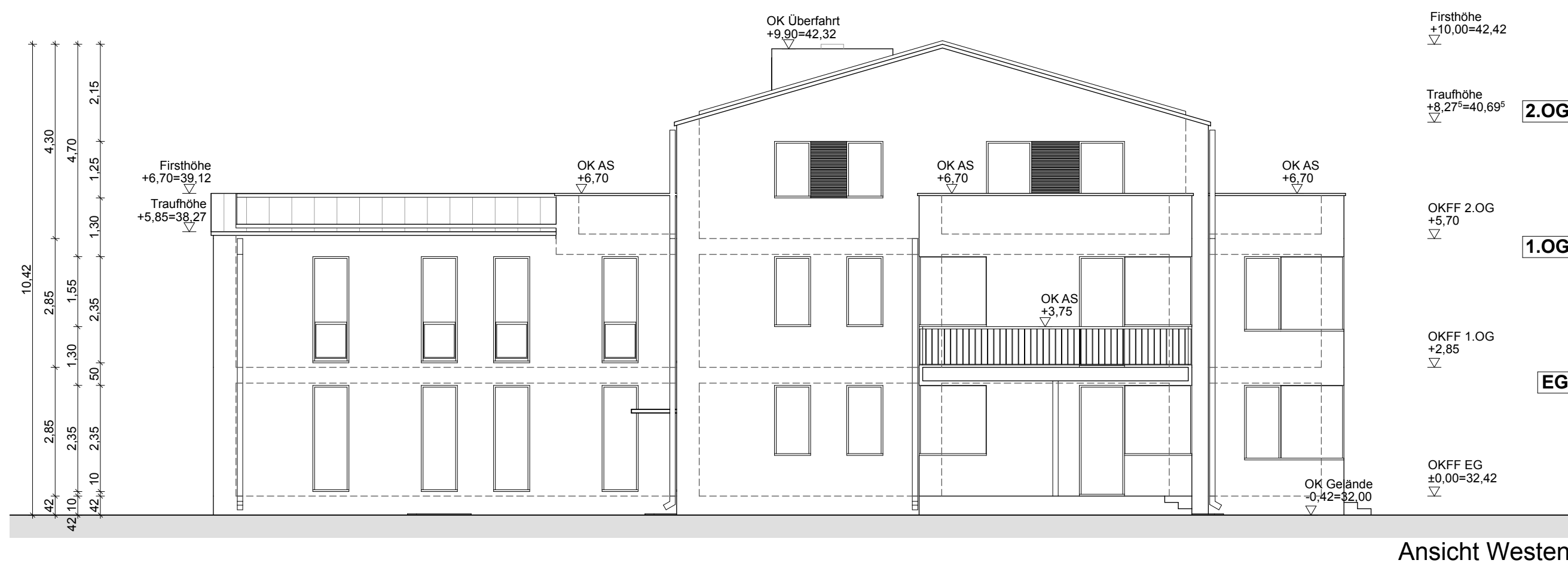
Siehe Baubeschreibung.

Hinweise

Alle Maße sind Rohbaumaße.

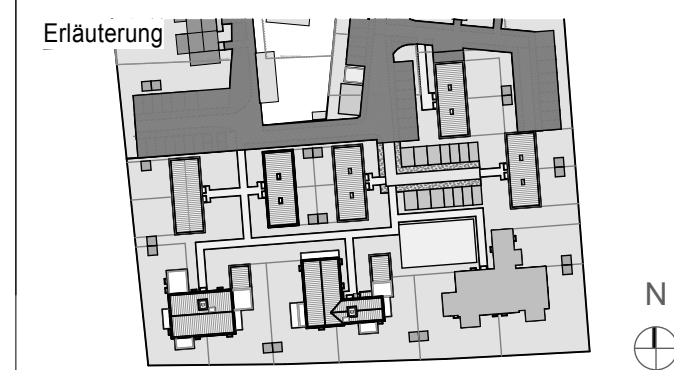


Ansicht Osten



Ansicht Westen

Bauvorhaben	Blatt-Bez.:
Neubau von Wohnhäusern Geschwister-Scholl-Str. 55-59 14471 Potsdam	GO AN03, AN04
	INDEX
±0.00=32,42 m ü. DHHN92	Blatt-Nr.:
	G 1.87



Bauherr
GFV GESELLSCHAFT FÜR VERMÖGENSWALDUNG GMBH & CO.
 OBJEKT GESCHWISTER-SCHOLL-STR. KG
 GEISELBERGSTR. 7
 14476 POTSDAM
 TEL: +49 (0) 331 5689-0
 FAX: +49 (0) 331 5689-16

01.09.2015
 Datum Unterschrift Bauherr/AG

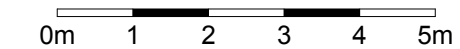
Planung
SCHULZ HUSTER ARCHITEKTEN
 BERLINER STR. 50
 14467 POTSDAM
 TEL: +49 (0) 331 647 347-0
 TEL: +49 (0) 331 647 346-6
 E-Mail: info@schulzhuster.de

01.09.2015
 Datum Unterschrift Entwurfsverfasser

Plantitel
Gartenhaus Ost
 Ansicht Westen, Ansicht Osten

Genehmigungsplanung	Blatt-Nr.:
	G 1.87

Maßstab	Datum	Bearbeiter	Format
1:100	23.05.2017	MG	A2



Blatt B: Bedarfe & Kosten für soziale Infrastruktur



Aktuelle Version: v6.9 (Änderungen siehe Blatt "Version")

Name des Bebauungsplans: Vorhabenbezogener B-Plan 35 "Geschwister-Scholl-Straße 55-59"

Teilgebiet/-eigentümer: Gesamtplan, neue Wohnbaurechte nur im WA 1.3 mit Textlicher Festsetzung 100% Wohnen

Stand B-Plan: 18.05.2018; Übertrag in Rechenbogen v6.9 am 12.11.2018

Stand Rechenbogen: 26.06.2018

Bearbeiter: C. Hapig-Tschentscher

Dem Planungsbegünstigten zurechenbares Wohnbauland mit neu entstehenden Baurechten: 8.759 m²

Neu festgesetzte Geschossfläche (reduziert um Bestandsrechte) sowie daraus ermittelte "GF Wohnen"

Nutzungsart	Geschossfläche neu		Wohnanteil	Geschossfläche Wohnen	
	Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	Geschosswohnungsbau		Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	Geschosswohnungsbau
WR	0 m ²	0 m ²	100%	0 m ²	0 m ²
WA	0 m ²	0 m ²	90%	0 m ²	0 m ²
MI	0 m ²	0 m ²	50%	0 m ²	0 m ²
MK	0 m ²	0 m ²	30%	0 m ²	0 m ²
MU	0 m ²	0 m ²	0%	0 m ²	0 m ²
Nutzerdefiniert	0 m ²	4.587 m ²	100%	0 m ²	4.587 m ²
SUMME	0 m²	4.587 m²		0 m²	4.587 m²

Bedarfsberechnung soziale Infrastruktur (Anzeige mit nur einer Nachkommastelle, Rechnung erfolgt exakt!)

		Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	Geschosswohnungsbau
Geschossfläche für Wohnen		0 m ²	4.587 m ²
-	abzgl. 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Freiflächen	30%	30%
=	Wohnfläche (Nutzfläche)	0 m ²	3.211 m ²
/	mittlere Wohnungsgröße nach Bautyp	130 m ²	75 m ²
=	Anzahl der Wohnungen	0	43
x	mittlere Einwohnerzahl pro Wohnung nach Bautyp	2,7	1,9
=	Einwohner	0	81
/	Annahme Anzahl Altersjahrgänge	100	100
=	Einwohner je Altersjahrgang	0,0	0,8

Daraus werden die Altersjahrgänge je Einrichtung errechnet:

		Krippe	Kindergarten	Hort	Grundschule
Alter der Kinder		0 bis unter 3 Jahre	3 bis unter 6 Jahre	6 bis unter 12 Jahre	
Anzahl der Kinder		2,4	2,4	4,9	4,9
x	Versorgungsquote*	75,0%	100,0%	70,0%	100,0%
=	Plätze (Rundung auf eine Nachkommastelle)	1,8	2,4	3,4	4,9

Kostenermittlung

Ausnahmeregelung nach Baulandmodell 3.4.7 a) anwendbar wenn zutreffend? ja

	Krippe & Kindergarten	Hort	Grundschulen
Durch Vorhaben insgesamt verursachte Platzbedarfe (auf Zehntel Plätze genau)	4,2 Plätze	3,4 Plätze	4,9 Plätze
Freie Kapazitäten in sozialen Infrastruktureinrichtungen	0,0 Plätze	0,0 Plätze	0,0 Plätze
...davon dem Planungsbegünstigten flächenanteilig zugeordnet:	0,0 Plätze	0,0 Plätze	0,0 Plätze
Durch Vorhabenträger herzustellende Platzkapazitäten	4,2 Plätze	3,4 Plätze	4,9 Plätze
Kosten je Platz (bei Anwendung von pauschalem Finanzierungsbeitrag)	21.000,00 €	21.000,00 €	25.000,00 €
Teilsummen	88.200,00 €	71.400,00 €	122.500,00 €
Gesamtbeteiligung an Herstellungskosten	282.100,00 €		

* Versorgungsquoten wie mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Familie für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindertagesbetreuungsangeboten im Rahmen des Potsdamer Baulandmodells (Anlage B) (16/SVV/0728) abgestimmt

Blatt D: Angemessenheitsprüfung



Aktuelle Version: v6.9 (Änderungen siehe Blatt 'Version')

Name des Bebauungsplans:	Vorhabenbezogener B-Plan 35 "Geschwister-Scholl-Straße 55-59"
Teilgebiet/-eigentümer:	Gesamtplan, neue Wohnbaurechte nur im WA 1.3 mit Textlicher Festsetzung 100% Wohnen
Stand B-Plan:	18.05.2018; Übertrag in Rechenbogen v6.9 am 12.11.2018
Stand Rechenbogen:	26.06.2018
Bearbeiter:	C. Hapig-Tschentscher

Planungsbedingte Wertsteigerung des Planungsbegünstigten nach Baulandmodell:	748.945,93 €
<i>...darin berücksichtigter anrechenbarer öffentlicher Erschließungsaufwand:</i>	423.655,07 €
Anteil von 1/3 der planungsbedingten Wertsteigerung, der als Investitionsanreiz beim Planungsbegünstigten verbleiben soll:	249.648,64 €
Anteil von 2/3 der planungsbedingten Wertsteigerung, die im Rahmen der Angemessenheit für die Inhalte des Baulandmodells verfügbar ist:	499.297,29 €

Ermittlung der innerhalb Grenzen der Angemessenheit möglichen Vertragsinhalte:

	ohne Berücksichtigung der Angemessenheit	mit Berücksichtigung der Angemessenheit
Anrechnungsfähige Kosten nach den Bestimmungen 3.1 bis 3.3 des Potsdamer Baulandmodells (Planungskosten, öffentliche Grünanlagen, umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen):	442.232,38 €	442.232,38 €
Planungskosten aus Kostentragungsvertrag	14.300,00 €	
Planungskosten (extern)	347.233,24 €	
Externer naturschutzrechtlicher Ausgleich und Ersatz einschließlich Waldumwandlung (Wertübernahme aus Eingabeblatt)	75.428,75 €	
Kosten für Gutachten	5.270,39 €	
Übertrag aus erweiterter Kostentabelle (Seite 2)	0,00 €	
Kosten nach Potsdamer Baulandmodell Kapitel 3.4 (Kostenbeteiligung an Herstellung von sozialer Infrastruktur):	282.100,00 €	57.064,91 €
davon entfallen anteilig als Kostenbeteiligung für Plätze in Krippen & Kitas		17.841,63 €
davon entfallen anteilig als Kostenbeteiligung für Plätze in Horten		14.443,23 €
davon entfallen anteilig als Kostenbeteiligung für Plätze in Grundschulen		24.780,05 €
davon kofinanzierbare Plätze in sozialen Infrastruktureinrichtungen (Rundung auf eine Nachkommastelle, von insgesamt max. 12,5 Plätzen, entspricht 20,2% Umsetzung):		ca. 2,5 Plätze
davon näherungsweise kofinanzierbare Plätze in Krippen & Kitas		ca. 0,8 Plätze
davon näherungsweise kofinanzierbare Plätze in Horten		ca. 0,7 Plätze
davon näherungsweise kofinanzierbare Plätze in Grundschulen		ca. 1,0 Plätze
Kosten bzw. wirtschaftl. Nachteil nach Potsdamer Baulandmodell Kapitel 3.5 (Mietpreis- & Belegungsgebundener Wohnungsbau):	575.372,55 €	0,00 €
Liegt das Vorhaben in der Förderkulisse und ist absehbar nach Landeswohnungsbauförderung förderfähig?	<input checked="" type="checkbox"/>	Förderung ist verfügbar
Soll verlängerte Bindungsdauer (25 Jahre) und Zuschussförderung in Anspruch genommen werden?	<input type="checkbox"/>	Verlängerte Bindungen
Ist die Ausnahmeregelung nach Potsdamer Baulandmodell 3.5.3 (Ablösezahlung für mittelbare Bindungen) möglich?	<input type="radio"/> ja	<input checked="" type="radio"/> nein
Innerhalb Angemessenheitsgrenze vertraglich vereinbarte mietpreis- und belegungsgebundene Wohnfläche:		0 m ²
Geschätzte Anzahl der innerhalb der Angemessenheitsgrenze realisierbaren mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (WE, Annahme mittlere Wohnungsgröße 75 m ²):		ca. 0,0 WE
Innerhalb Angemessenheitsgrenze realisierbare Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau:		0,0%
Nachrichtlich: Wirtschaftlicher Nachteil je mietpreis- und belegungsgebundener Wohnung mit mittlerer Größe von 75 m ² Wohnfläche (Fördervorteil berücksichtigt):		67.197,58 €

