



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg, Änderung des räumlichen Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	11.03.2019
	Eingang 922:	12.03.2019

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
03.04.2019 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, ist nach § 9 Abs. 7 BauGB zu ändern (gemäß Anlage 2 und 3). Der Teilbereich A „Priesterweg“ wird als Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg weitergeführt. Die Teilbereiche B „Zentrum-Süd“ und C „Gewerbegebiet“ werden zu einem noch nicht näher bestimmten Zeitpunkt als eigenständige Bebauungsplanverfahren fortgeführt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 4 und 5).
3. Dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg, wird zugestimmt, soweit aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert (siehe Anlage 6).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

- Ja, in folgende OBR:
- Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf
  - zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?**

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

**Planungs- und Verwaltungskosten**

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen externe Planungskosten an, die durch einen Dritten übernommen werden, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen für die Durchführung des gesamten Planverfahrens wurden mit ca. 5.775,00 € geschätzt und werden durch einen Dritten übernommen. Aufwand und Ertrag für die weitere Durchführung des Planverfahrens werden voraussichtlich in den Jahren 2019 bis 2020 anfallen.

**Realisierungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten, die nicht (vollständig) durch einen Dritten übernommen werden können.

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

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €	betroffener Fachbereich
Grunderwerb –einmalig- (inkl. Nebenkosten)	ca. 220.000	47

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

**Fortsetzung Seite 3**

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

(Doppelklick auf die Tabelle und 2. Zeile je Spalte 0 Punkte (keine) bis 3 Punkte (sehr hohe Wirkung) vergeben.)

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
2	1	1			<b>90</b>	<b>mittlere</b>

## Fortsetzung Fazit finanzielle Auswirkungen:

### Folgekosten

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden voraussichtlich für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrsflächen angenommen. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €	betroffener Fachbereich
Unterhaltung öff. Verkehrsflächen Fuß- und Radwege/Tramhaltestelle -jährlich-	ca. 1.471	47

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei Abschluss des Verfahrens voraussichtlich mittelfristig maßgebliche Auswirkungen auf den erworbenen städtischen Grundbesitz zu erwarten sind, z.B. Wegeverbreiterung, Winterdienst etc. Eine weitere Präzisierung der Kostenangaben hierzu ist derzeit nicht möglich.

Aufgrund der Fertigstellung nach dem Jahr 2023 fallen die Folgekosten (Unterhaltungskosten) frühestens ab dem Jahr 2024 an und werden aus dem jährlich zur Verfügung stehenden Budget gedeckt.

### Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, einen Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, herbeizuführen. Die finanziellen Auswirkungen sowie die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

### Anlagen:

Anlage 1	Finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2	Kurzeinführung	(2 Seiten)
Anlage 3	Übersichtskarte (Änderung des räumlichen Geltungsbereichs)	(1 Seite)
Anlage 4	Entwurf Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 5	Begründung	(88 Seiten)
Anlage 6	Städtebaulicher Vertrag (inkl. Anlagen; Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes sind bereits Gegenstand der Vorlage und werden daher nicht wiederholt als Anlage beigefügt)	(28 Seiten)

## Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: BP 18. Kirchsteigfeld, 4. Ändeunung, Teilbereich Priesterweg

Anlage 1

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen?  Nein  Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe?  Nein  Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten?  Nein  Ja  Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 5410003 Bezeichnung: Gemeindestraßen und Straßenverkehrsanlagen.

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
<b>Ertrag</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
<b>0Ertrag</b> neu	0	0	0	0	0	0	0
<b>Aufwand</b> laut Plan	3.041.037	2.879.100	4.536.100	3.915.200	4.809.100	5.335.200	21.474.700
<b>Aufwand</b> neu	3.041.037	2.879.100	4.536.100	3.915.200	4.809.100	5.335.200	21.474.700
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> laut Plan	-3.041.037	-2.879.100	-4.536.100	-3.915.200	-4.809.100	-5.335.200	-21.474.700
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> neu	-3.041.037	-2.879.100	-4.536.100	-3.915.200	-4.809.100	-5.335.200	-21.474.700
<b>Abweichung zum Planansatz</b>	0	0	0	0	0	0	0

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

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
<b>Investive Einzahlungen</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investive Einzahlungen</b> neu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investive Auszahlungen</b> laut Plan	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	300.000
<b>Investive Auszahlungen</b> neu	0	50.000	160.000	160.000	50.000	50.000	50.000	520.000
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> laut Plan	0	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-300.000
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> neu	0	-50.000	-160.000	-160.000	-50.000	50.000	-50.000	-520.000
<b>Abweichung zum Planansatz</b>	0	0	-110.000	-110.000	0	0	0	-220.000

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

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan?  Nein  Ja

Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollzeiteinheiten verbunden.

Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?

Nein  Ja

9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.

Nein  Ja

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

B-Plan 18 " Kirschsteigfeld",4. Änderung, Teilbereich Priesterweg

Verkehrsanlage

Produkt / Konto 5410003 / 7821000 bzw. 5221200

Grunderwerb Fläche Tramhaltestelle (siehe auch Begründung Kapitel D Punkt D5.3 und D5.4.2)

Bodenrichtwert: 300 €/qm

Ankauffläche gesamt: ca. 683 qm

Kosten: 204.900 €

zzgl. Kosten Vermessung, insgesamt: 220.000 €

Unterhaltungskosten öffentliche Verkehrsflächen:

Ansatz: 1,10 €/qm/Jahr

Fläche Wege: 654 qm

Fläche Tramhaltestelle: 683 qm

Kosten:  $(683 \text{ qm} + 654 \text{ qm}) \times 1,10 \text{ €/qm/Jahr} = 1471 \text{ €/Jahr}$ .

Aufgrund der Fertigstellung nach dem Jahr 2023 fallen die Folgekosten (Unterhaltungskosten) frühestens ab dem Jahr 2024 an und werden aus dem jährlich zur Verfügung stehenden Budget gedeckt.

**Anlagen:**

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

## **Kurzeinführung**

### **Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg Änderung des räumlichen Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag**

#### Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2011 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, mit seinen Teilbereichen A „Priesterweg“, B „Zentrum –Süd“ und C „Gewerbegebiet“ gefasst.

Ziel der Planung war es:

- im Teilbereich A das Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln,
- im Teilbereich B die nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche als eine Fläche für Stellplätze festsetzen
- im Teilbereich C für das Gewerbegebiet flexiblere Regelungen für die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit für Gewerbe und zu Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Wohngebieten zu ermöglichen. Sowie die östliche Erweiterung der Nahversorgung nur auf Basis negativer Ergebnisse einer Risikobewertung der dauerhaften Tragfähigkeit der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen zu ermöglichen.

#### Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nach der frühzeitigen Beteiligung haben sich im Laufe des Verfahrens die Planungsbedingungen dahingehend verändert, dass sich die Entwicklungsinteressen des Eigentümers der Flächen im Teilbereich B geändert haben, für die noch kein konkretes Konzept besteht und für den Teilbereich C „Vorbereitenden Untersuchung“ gemäß § 165 Abs. 4 BauGB eingeleitet wurden, die noch andauern. Dies steht nunmehr dem konkreten zeitnahen Investitionsinteresse für den Teilbereiches A entgegen. Aus diesem Grund soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verändert und die Teilbereiche B und C aus dem bisherigen Bebauungsverfahren ausgegliedert werden. Für die Teilbereiche B und C können zu einem derzeit nicht genauer bestimmten Zeitpunkt eigenständige Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Der Teilbereich A soll als Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg eigenständig weitergeführt werden. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist in der Anlage 3 graphisch dargestellt.

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

#### Zusammenfassung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Da der Geltungsbereich, wie vorher beschrieben geteilt werden soll, werden die abgegebenen Stellungnahmen für die Teilbereiche B „Zentrum Süd“ und C „Gewerbegebiet“ nicht aufgeführt, da sie für die gegenständliche Beschlussvorlage nicht von Relevanz sind.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 11.06. bis zum 28.06.2013. Es gingen 3 Stellungnahmen ein. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Verwendung heimischer Pflanzenarten bei der Begrünung des Gebietes, die Untersuchung des Plangebietes im Bezug auf das Vorkommen schützenswerte Tierarten und ggf. der Schutz und Erhalt deren Lebensräume durch geeignete Maßnahmen sowie der Prüfung zur Verwendung von Dachbegrünungen.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Stellungnahmen wurden geprüft. Im Zuge der weiteren Projektbearbeitung wurde ein Faunistischer Fachbeitrag erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Fläche nur eine geringe Lebensraumfunktion hat und dementsprechend auch keine wertgebenden Tierarten nachgewiesen werden konnten. Die Verwendung von Dachbegrünungen sind im BPlan nicht

explizit festgesetzt; sie erscheint bei der angestrebten Dachneigung von 30-45 Grad (in Anlehnung an den Bestand) schwierig.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 18.06.2013 wurden 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe ihrer Stellungnahme zur 4. Änderung des Bebauungsplans aufgefordert. Es gingen insgesamt 11 Stellungnahmen ein. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- Hinweise zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt (ggf. Prüfung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen)
- Hinweise zur Nähe zur Bundesautobahn A115 und der evtl. nötigen Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen
- allgemeine Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Hinweise zur Kampfmittelfreiheit des Gebietes

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Stellungnahmen wurden geprüft. Im Zuge der weiteren Projektbearbeitung wurde ein Schallschutzgutachten erstellt und daraus entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Hinsichtlich der Entwässerungssituation wurde eine hydrologische Abschätzung erarbeitet. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die schadlose Entwässerung innerhalb des Plangebietes gegeben ist.

#### Weitere Änderungen aus dem weiteren Planungsfortschritt

Aus dem Projektablauf haben sich darüber hinaus folgende Änderungen des Entwurfes ergeben:

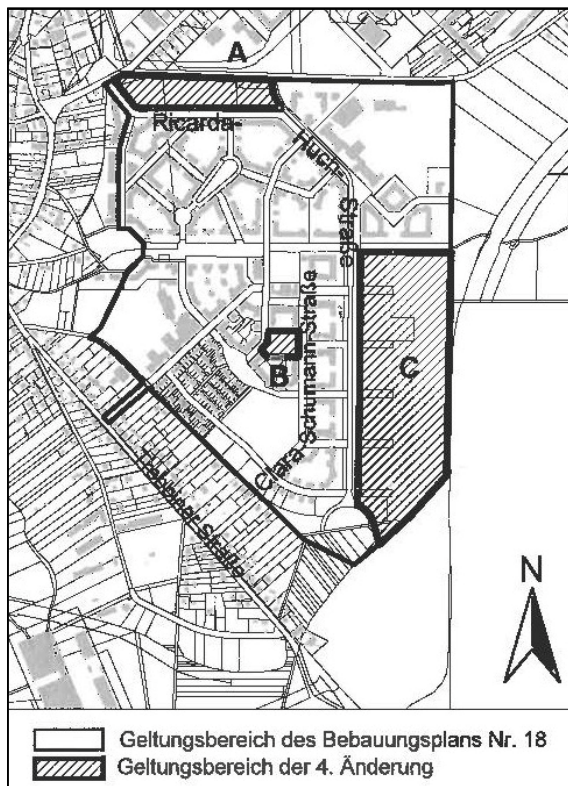
- städtebauliche Anpassungen der Baugrenzen/ -linien unter stärkerer Berücksichtigung des Bestands auf der südlichen Straßenseite sowie der Ausrichtung der Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nach Osten bis an die Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte heran verbreitert mit einer einheitlichen Tiefe von 25 m. In der Fläche sind zusätzlich Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und Spielplätze zulässig.
- Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche an der östlichen Geltungsbereichsgrenze
- Sicherung der Gebäudeerschließung sowie von Fuß- und Radwegeverbindungen als öffentliche Verkehrsflächen, z.T. mit Zweckbestimmung Fuß und Radweg.

Mit der Zustimmung zum vorliegenden Städtebaulichen Vertrag soll im Falle einer Planreife nach § 33 BauGB die zügige Realisierung des Bebauungsplans ermöglicht werden. Zentrale Regelungsgegenstände dieses Vertrags sind die Herstellung von Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes und deren Übergabe an die Stadt, die Herstellung der Lärmschutzwand im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, die Verpflichtung zur Herstellung von Maßnahmen zum Naturschutz sowie der Baukörpergestaltung.

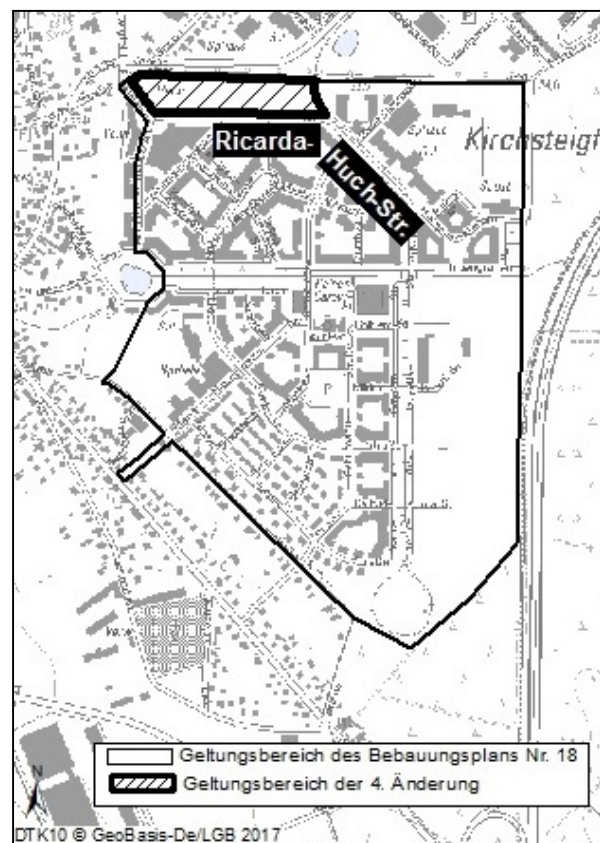
#### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs und zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg gefasst und dem Städtebaulichen Vertrag zugestimmt werden, sofern aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert.

**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, (Teilbereich A „Priesterweg“, B „Zentrum Süd“ und C „Gewerbegebiet“ – zum Aufstellungsbeschluss 2011**



**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg zum Auslegungsbeschluss 2019**





## Teil B Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld" und seiner 1. bis 3. Änderung, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

### 1. Art der baulichen Nutzung

- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind nur zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsläden (Convenience-Store) entsprechen.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- Im allgemeinen Wohngebiet bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen innerhalb sonst anders genutzter Gebäude bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baurenzen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Gebäude nur zu mindestens 80 % an die Baulinien heranzubauen, wenn die jeweilige Baulinie länger als 10 m ist. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 0,5 m und ein Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig.

- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude hat im Baufeld 1 mindestens 90 m und in den Baufeldern 3 und 4 mindestens 45 m (gemessen an der straßenseitigen Baulinie) zu betragen.

### 4. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Spielflächen.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Kfz-Stellplätze, ausgenommen sechs zusammenhängende Kfz-Stellplätze gem. Festsetzung Nr. 4.3, und Garagen nur in Wohngebäuden integrierten Garagengeschossen zulässig. Die Garagengeschosse dürfen maximal 6 m vor die Außenwandflächen der darüberliegenden Vollgeschosse hervortreten. Ein hervortreten der Garagengeschosse ist nur auf den der Ricarda-Huch-Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind je Baufenster mit der Bezeichnung 1, 3 und 4 ausschließlich sechs zusammenhängende offene Kfz-Stellplätze zulässig. Die Fläche für die sechs zusammenhängenden Stellplätze ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Im allgemeinen Wohngebiet ist die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „a“ entlang des Priesterwegs in einer Tiefe von 12 m als Wiese anzulegen. Der übrige Bereich ist mit niedrigen Sträuchern zu bepflanzen (Höhe 60 - 80 cm, 1 Pflanze je angefangene 5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche). Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „a“ sind Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Die Anlage von nach Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) erforderlicher Spielfläche ist im Bereich der Strauchpflanzungen zulässig.
- Die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Stellplätze und deren Zufahrten in Garagengeschossen und Tiefgaragenzufahrten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.
- Innerhalb der Flächen für Kfz-Stellplätze gemäß Festsetzung 4.3 ist je 4 Kfz-Stellplätze ein Laubbaum (Stammumfang 18/20) zu pflanzen.

- Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.3 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (ABI./13, [Nr. 44], S.2812) enthaltenen Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten zu verwenden.

### 6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Zwischen den Punkten AB ist als Vorkehrung zum Lärmschutz im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte eine geschlossene Lärmschutzwand von mindestens 3 m Höhe gemessen über der Bahnsteigoberkante zu errichten.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in zur Ricarda-Huch-Straße (zu den Linien A2 - A1 - A13 - A12 - A11 - A10 - A9 - A8 - A7 - A6 - A5 - B3 - B4 - C4 - C3 - C2 und D1 - D4 - D3) ausgerichteten Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zur Konrad-Wolf-Allee (zu den Linien A2 - A3 - A4 - B1 - B2 - C1 - C2 und D1 - D2) auszurichten. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen keine Außenwand bzw. mindestens zwei Außenwände nicht zur Konrad-Wolf-Allee (zu den Linien A2 - A3 - A4 - B1 - B2 - C1 - C2 und D1 - D2) ausgerichtet sind.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind zur Ricarda-Huch-Straße (zu den Linien A2 - A1 - A13 - A12 - A11 - A10 - A9 - A8 - A7 - A6 - A5 - B3 - B4 - C4 - C3 - C2 und D1 - D4 - D3) ausgerichtete mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur Konrad-Wolf-Allee (zu den Linien A2 - A3 - A4 - B1 - B2 - C1 - C2 und D1 - D2) ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im allgemeinen Wohngebiet auf den Flächen zwischen den Punkten A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A1, B1 - B2 - B3 - B4 - B1, C1 - C2 - C3 - C4 - C1 und D1 - D2 - D3 - D4 - D1 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zwischen den Punkten E1 - E2 - E3 - E4 - E1 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'<sub>w,ges</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird. Die erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. R'<sub>w,ges</sub>) der Außenbauteile sind dabei nach der Norm DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) zu berechnen.

### 7. Flächen mit festgesetzter Höhenlage

- Für die Flächen des allgemeinen Wohngebietes und die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind Auffüllungen bis zu einer Höhenlage von 34,0 m über NHN (DHHN2016) zulässig.

### 8. Örtliche Bauvorschriften

- Im allgemeinen Wohngebiet ist das oberste Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° begrenzt sind. Als Staffelgeschoss sind Dachneigungen bis 15° zulässig; das Staffelgeschoss darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur ausnahmsweise für Nebenanlagen wie Spielplätze, Mülltonnen, Fahrradabstellplätze und Terrassen zulässig. Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken zulässig. Sofern Zäune für die in Satz 1 genannten Nebenanlagen notwendig sind, so sind diese nur in Verbindung mit einer, den Erschließungsflächen zugewandten Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig. Für die Einfriedung von Mülltonnen und Fahrradstellplätzen sind auch Kletterpflanzen zulässig.
- Die geschlossene Lärmschutzwand zwischen den Punkten AB auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist ausschließlich als transparente Lärmschutzwand oder in Verbindung mit einer den Erschließungsflächen/ den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bzw. Begrünung mit Kletterpflanzen zulässig.

### Hinweise

**Fernwärmeverorgungsgebiet**  
Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmeverorgungsgebiet gemäß Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.12.1998.

**Werbesatzung**  
Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich "Am Stern - Drewitz" vom 25.01.2006.

**Barrierefreies Bauen**  
Die für die Öffentlichkeit zugänglich und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen.

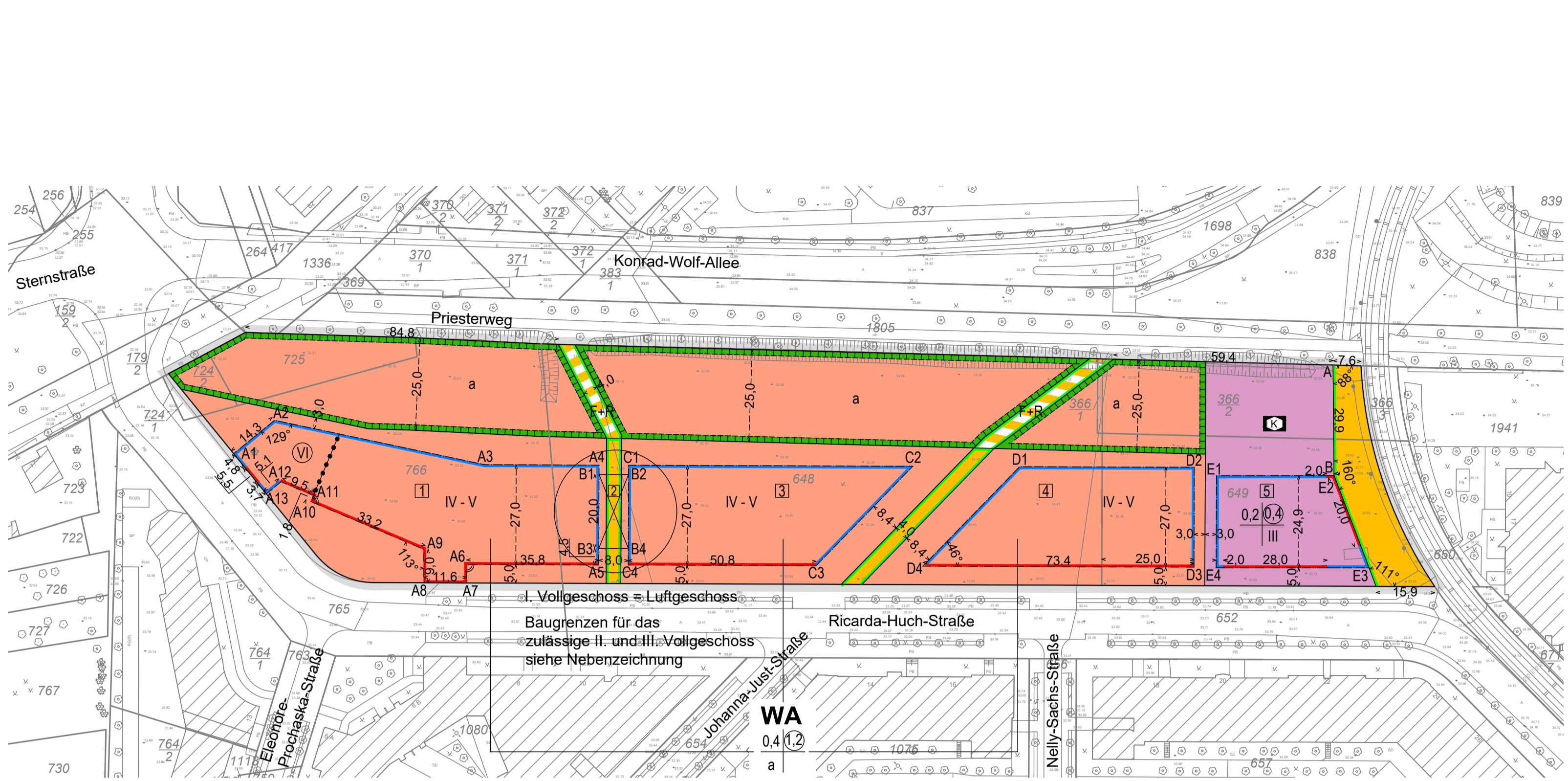
**Baubezogene Eingriffsminimierung und Durchführung ausgleichsrelevanter Pflanzmaßnahmen**  
Bei den Baumaßnahmen sind die Maßgaben der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu beachten. Bezüglich der Beseitigung von Gehölzen sind die Maßgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung vom 23.05.2017 zu beachten. Die Maßgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.

**Bodenfunde**  
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale, wie z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen. Der Fund und die Fund-stelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

**Artenschutz**  
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 gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. 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.

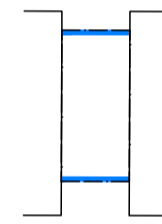
**Einsichtnahme in die der Planung zugrunde liegende DIN 4109**  
Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) kann bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## Teil A



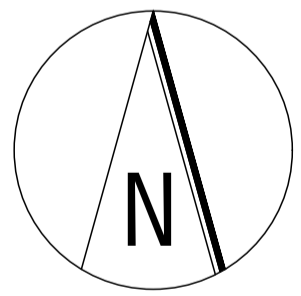
### Nebenzeichnung:

Baugrenze für das zulässige II. und III. Vollgeschoss



Quellen:	© GeoBasis-DE/LGB2018 Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam Vermessung Bäume und Böschungen am Priesterweg
Hersteller:	Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam Fachbereich Kataster und Vermessung Öffentlich bestellter & beratender Vermessungsingenieur Nedeß
Stand Liegenschaftskataster:	24.01.2018
Stand Stadtkarte:	24.01.2018
Stand Vermessung:	04.04.2018
Lagesystem:	ETRS89
Höhensystem:	DHHN2016
Gemarkung:	Drewitz
Flur:	8

Maßstab 1:1.000



### Verfahrensvermerke

- Katastervermerk**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 24.01.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den ..... Datum ..... Hersteller der Planunterlage .....

Die verwendete Planunterlage enthält teilweise Inhalte der Vermessung des Plangebiets und des nördlich anschließenden Bereichs des Priesterwegs mit Stand vom 04.04.2018 vom öffentlich bestellten & beratenden Vermessungsingenieur Nedeß und weist die hier am Priesterweg außerhalb des Plangebiets vermessenden Bäume und die Böschungen südlich des Priesterwegs vollständig nach.

Potsdam, den ..... Datum ..... Hersteller der Planunterlage .....

- Ausfertigung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am .... 20... 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 ausgefertigt.

Potsdam, den ..... Datum ..... 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 ... .. 20... im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. .../... 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den ..... Datum ..... Oberbürgermeister .....

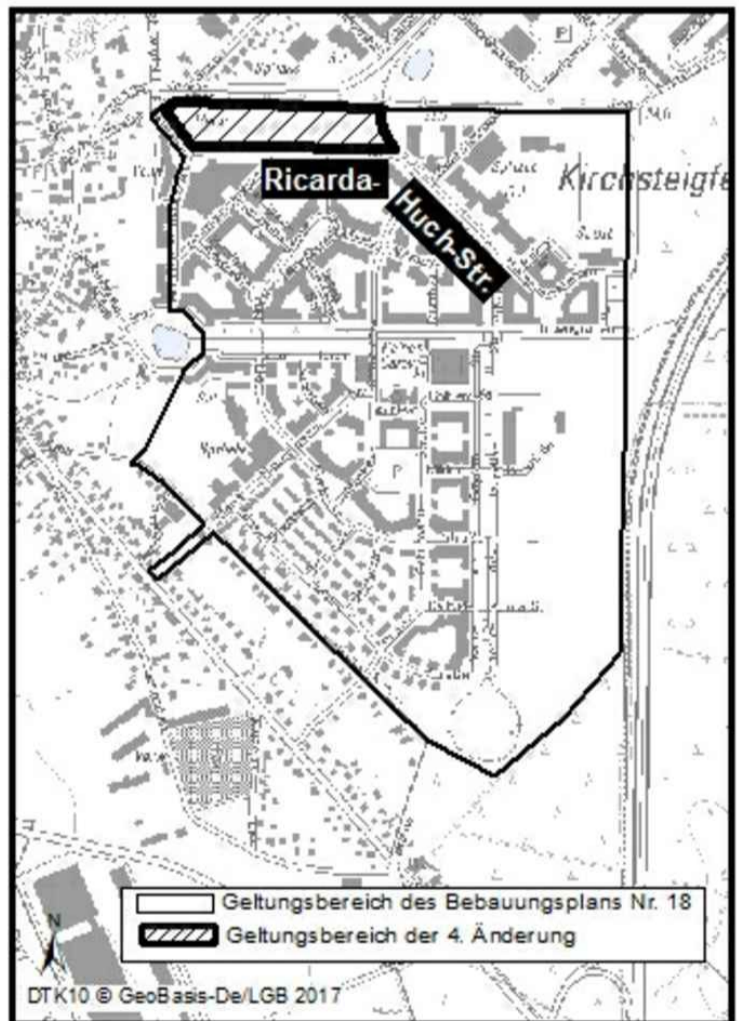


Landeshauptstadt  
Potsdam

## Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
  - WA** allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
  - z.B. **1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - z.B. **0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
  - Zahl der Vollgeschosse
    - z.B. **VI** als Höchstmaß
    - z.B. **IV-V** als Mindest- und Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen
  - a** abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - Baulinie
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Fläche für den Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Verkehrsflächen
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
    - F+R** Fuß- und Radweg
    - Straßenbegrenzungslinie
- sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung
  - 10,0 -** Maßangaben in Meter
  - Nummer der Baufenster



### Übersichtskarte (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg

Stand: 17.01.2019  
Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 18  
„Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg  
Begründung**

Datum: 06.02.2019  
Planungsstand: Entwurf  
Art des Plans / Verfahrens: Regelverfahren

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Hegelallee 6 – 10

14461 Potsdam

## Verzeichnisse

<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>3</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>7</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>7</b>
<b>A Planungsgegenstand</b> .....	<b>8</b>
<b>A.1 Anlass und Erforderlichkeit</b> .....	<b>8</b>
<b>A.2 Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>9</b>
A.2.1 Räumliche Lage.....	9
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	9
A.2.3 Gebiets-/ Bestandssituation.....	10
A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
A.2.5 Erschließung.....	12
<b>A.3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>13</b>
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung .....	13
<b>A.4 Landschaftsplanung</b> .....	<b>16</b>
<b>A.5 Überörtliche Fachplanungen</b> .....	<b>16</b>
<b>A.6 Flächennutzungsplan</b> .....	<b>17</b>
<b>A.7 Stadtentwicklungskonzepte</b> .....	<b>17</b>
A.7.1 Wohnungspolitisches Konzept.....	17
A.7.2 STEK Gewerbe.....	17
A.7.3 STEK Verkehr.....	18
A.7.4 Einzelhandelskonzept.....	19
<b>A.8 Benachbarte Bebauungspläne</b> .....	<b>22</b>
<b>A.9 Sonstige Satzungen</b> .....	<b>22</b>
A.9.1 Fernwärmesatzung.....	22
A.9.2 Stellplätze.....	22
A.9.3 Werbesatzung.....	23
<b>A.10 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen</b> ....	<b>23</b>
A.10.1 Denkmalschutz.....	23
A.10.2 Wasserschutzgebiete.....	23
A.10.3 Ggf. weitere nachrichtliche Übernahmen.....	23
<b>B Planinhalte und Planfestsetzungen</b> .....	<b>24</b>
<b>B.1 Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>24</b>
<b>B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen</b> .....	<b>24</b>

B.2.1	Planungsalternativen .....	24
B.2.2	Verkehrskonzept und Erschließung.....	25
B.2.3	Konzept Ver- und Entsorgung.....	28
B.2.4	Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept .....	30
B.2.5	Landschaftsplanerisches Konzept.....	31
B.2.6	Schallschutzkonzept .....	31
<b>B.3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>33</b>
B.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	33
B.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	34
B.3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen .....	36
B.3.4	Bauweise .....	37
B.3.5	Gemeinbedarfsflächen .....	37
B.3.6	Fläche für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen .....	37
B.3.7	Verkehrsflächen.....	38
B.3.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	39
B.3.9	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes .....	40
B.3.10	Flächen mit festgesetzter Höhenlage .....	43
B.3.11	Örtliche Bauvorschriften.....	43
B.3.12	Nachrichtliche Übernahmen.....	44
B.3.13	Hinweise (ohne Normcharakter).....	45
<b>B.4</b>	<b>Klimaschutz .....</b>	<b>46</b>
B.4.1	Maßnahmen zum Klimaschutz .....	46
B.4.2	Energieeffizienz .....	46
<b>B.5</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>48</b>
B.5.1	Flächenbilanz.....	48
<b>C</b>	<b><u>Umweltbericht .....</u></b>	<b><u>49</u></b>
<b>C.1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>49</b>
<b>C.2</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....</b>	<b>49</b>
<b>C.3</b>	<b>Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden .....</b>	<b>49</b>
<b>C.4</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden .....</b>	<b>50</b>
C.4.1	Bundesnaturschutzgesetz.....	50

C.4.2	Betroffenheit von Schutzgebieten .....	51
C.4.3	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG).....	51
C.4.4	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).....	51
C.4.5	Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) .....	52
C.4.6	Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BlmSchV, DIN 18005, TA Lärm).....	52
C.4.7	Rahmensetzung für UVP-pflichtige Vorhaben .....	53
C.4.8	Landschaftsplan.....	53
<b>C.5</b>	<b>Untersuchungsrahmen .....</b>	<b>53</b>
<b>C.6</b>	<b>Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....</b>	<b>54</b>
C.6.1	Schutzgut Boden.....	54
C.6.2	Schutzgut Wasser.....	55
C.6.3	Schutzgut Klima/Luft .....	55
C.6.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt .....	55
C.6.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	56
C.6.6	Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung .....	57
C.6.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	57
<b>C.7</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>57</b>
C.7.1	Schutzgut Boden.....	57
C.7.2	Schutzgut Wasser.....	59
C.7.3	Schutzgut Klima/Luft .....	59
C.7.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt .....	59
C.7.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	59
C.7.6	Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung .....	59
C.7.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	60
C.7.8	Wechselwirkungen.....	60
C.7.9	Erheblichkeit der Auswirkungen.....	60
<b>C.8</b>	<b>Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>61</b>
<b>C.9</b>	<b>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB .....</b>	<b>62</b>
C.9.1	Eingriffsbeurteilung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 18 (1993).....	62
C.9.2	Eingriffsbeurteilung im Rahmen der 4. Änderung.....	62
C.9.3	Ausgleichspflichtigkeit von Eingriffen im Rahmen der 4. Änderung .....	63
C.9.4	Ausgleich von Eingriffen im Rahmen der 4. Änderung .....	64
<b>C.10</b>	<b>Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten.....</b>	<b>64</b>

<b>C.11</b>	<b>Fachrechtlicher Ausgleich nach Baumschutzverordnung (BaumschVO).....</b>	<b>66</b>
<b>C.12</b>	<b>Fachrechtlicher Ausgleich geschützter Biotope .....</b>	<b>66</b>
<b>C.13</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt .....</b>	<b>66</b>
C.13.1	Festsetzung im Bebauungsplan .....	66
C.13.2	Bauzeitenplanung .....	67
C.13.3	Vermeidung von Vogelschlag.....	67
C.13.4	Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz.....	67
<b>C.14</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>68</b>
C.14.1	Standortalternativen .....	68
C.14.2	Konzeptalternativen .....	68
<b>C.15</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>68</b>
C.15.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	68
C.15.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	69
<b>C.16</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>69</b>
<b>C.17</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>71</b>
<b><u>D</u></b>	<b><u>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</u></b>	<b><u>72</u></b>
<b>D.1</b>	<b>Auswirkungen auf die Stadtstruktur .....</b>	<b>72</b>
<b>D.2</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>72</b>
<b>D.3</b>	<b>Soziale Auswirkungen.....</b>	<b>73</b>
D.3.1	Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur.....	73
D.3.2	Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum.....	74
<b>D.4</b>	<b>Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....</b>	<b>74</b>
<b>D.5</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen.....</b>	<b>75</b>
D.5.1	Verfahrenskosten.....	75
D.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....	75
D.5.3	Grunderwerb.....	75
D.5.4	Planungsschaden .....	75
D.5.5	Bodenordnung .....	76
<b><u>E</u></b>	<b><u>Verfahren .....</u></b>	<b><u>77</u></b>
<b>E.1</b>	<b>Übersicht über den Verfahrensablauf .....</b>	<b>77</b>
E.1.1	Aufstellungsbeschluss.....	77
E.1.2	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.....	77
E.1.3	Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung .....	77
E.1.4	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	77
E.1.5	Frühzeitige Behördenbeteiligung.....	77

E.1.6	Teilung/ Änderung des Geltungsbereichs.....	77
<b>F</b>	<b><u>Überblick über die Beteiligungsverfahren .....</u></b>	<b>78</b>
F.1.1	Frühzeitige Beteiligung.....	78
<b>F.2</b>	<b>Abwägung – Konfliktbewältigung .....</b>	<b>80</b>
<b>F.3</b>	<b>Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....</b>	<b>80</b>
<b>F.4</b>	<b>Abwägung städtebaulicher Belange .....</b>	<b>80</b>
<b>F.5</b>	<b>Abwägung der Umweltbelange.....</b>	<b>80</b>
<b>F.6</b>	<b>Abwägung der sozialen Belange.....</b>	<b>80</b>
<b>G</b>	<b><u>Städtebaulicher Vertrag.....</u></b>	<b>82</b>
<b>H</b>	<b><u>Rechtsgrundlagen.....</u></b>	<b>83</b>
<b>I</b>	<b><u>Textliche Festsetzungen .....</u></b>	<b>84</b>
<b>J</b>	<b><u>Anlagen.....</u></b>	<b>88</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 - Flächenbilanz der Nutzungsarten und Versiegelung in den Baugebieten.....	48
Tabelle 2 - geplante Nutzungen und Flächengröße im Teilraum „Priesterweg“.....	50
Tabelle 3 - Nutzungsmaße Teilbereich „Priesterweg“ .....	58
Tabelle 4 - Versiegelungszunahme Teilbereich „Priesterweg“ .....	58
Tabelle 5 - Zusammenfassung erhebliche Umweltauswirkungen .....	61
Tabelle 6 - Zulässige Versiegelung gemäß Bebauungsplan Nr. 18, Teilbereich „Priesterweg“ .....	63
Tabelle 7 - Gegenüberstellung zulässige Versiegelung, Teilbereich „Priesterweg“ .....	64
Tabelle 8 - Maßnahmen für den Teilraum „Priesterweg“ .....	67

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss.....	9
Abbildung 2: geänderter Geltungsbereich.....	9
Abbildung 3: zu Grunde gelegtes städtebauliches Konzept (Nr. 4a), FBP 2012.....	25
Abbildung 4 - Schutzgutbezogene Untersuchungsräume Teilbereich „Priesterweg“ .....	54



## A Planungsgegenstand

### A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Das städtebauliche Konzept für die Siedlung „Kirchsteigfeld“ wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs Anfang der neunziger Jahre entwickelt. Um für dieses Konzept Planungsrecht zu schaffen, wurde der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ aufgestellt, der am 16.07.1993 in Kraft getreten ist. Der Großteil der Planung wurde realisiert, in Teilbereichen wurde das Konzept geändert und der Nachfrage angepasst, dazu wurde der Bebauungsplan bisher dreimal geändert.

Das Zentrum ist fertiggestellt und alle reinen wie allgemeinen Wohngebiete sind bebaut. Die Mischgebiete sind bis auf die Fläche, die Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses der 4. Änderung ist, auch realisiert. Der überwiegende Teil der Gewerbegebiete ist allerdings noch ungenutzt. Von den 1993 festgesetzten fünf Standorten für Kindertagesstätten wurden bisher drei Standorte für einen späteren Bedarf vorgehalten.

Mit Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 07.12.2011 (DS 11/SVV/0741) wurde der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.18 „Kirchsteigfeld“ gefasst. Gegenstand des Beschlusses waren die Teilbereiche A „Priesterweg“, B „Zentrum Süd“ und C „Gewerbegebiet“.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollten die Entwicklungsmöglichkeiten der einzig verbliebenen, bisher nicht bebauten Flächen des Kirchsteigfeldes verbessert werden, da sich die Mischgebiets-, Gemeinbedarfs- und Gewerbenutzungen in den vergangenen Jahren nicht im ursprünglich angedachten Umfang umsetzen ließen.

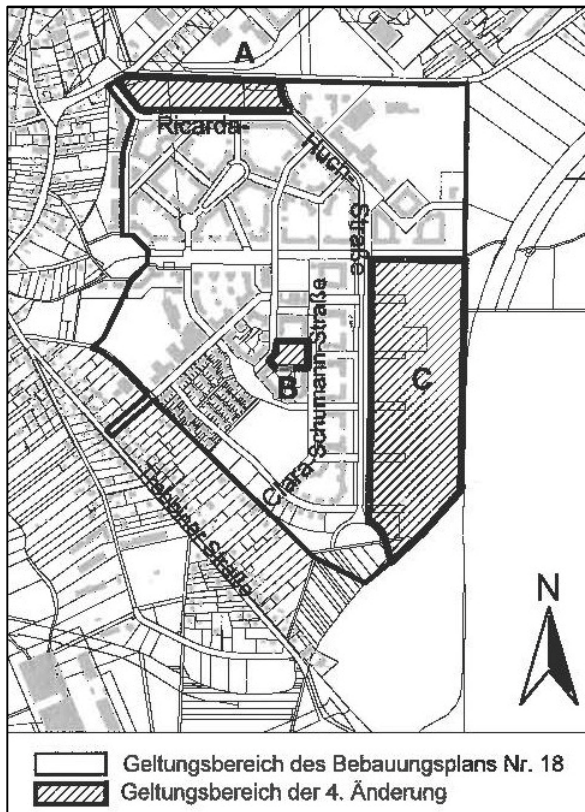
Nach der frühzeitigen Beteiligung haben sich im Laufe des Verfahrens die Planungsbedingungen dahingehend verändert, dass sich die Entwicklungsinteressen des Eigentümers der Flächen im Teilbereich B geändert haben, für die noch kein konkretes Konzept besteht, und für den Teilbereich C „Vorbereitende Untersuchungen“ gemäß § 165 Abs. 4 BauGB eingeleitet wurden, die noch andauern. Dies steht nunmehr dem konkreten zeitnahen Investitionsinteresse für den Teilbereich A entgegen.

Auf Grund dieser geänderten Planungsbedingungen wird der Bebauungsplan geteilt. Die Teilbereiche B und C sind nicht mehr Bestandteil der 4. Änderung.

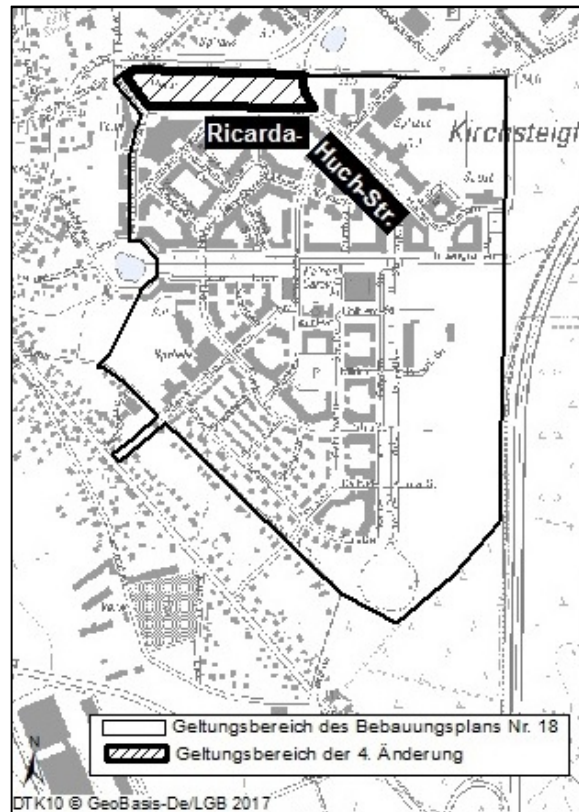
Anlass der Planänderung für den Bereich am „Priesterweg“ ist, dass sich eine Bebauung des im Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzten Mischgebiets am nordwestlichen Rand des Kirchsteigfelds bisher nicht realisieren ließ und die Fläche seit 1993 brach liegt. Auch die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Doppelstandort) an der Ricarda-Huch-Straße wurde bisher nicht benötigt. Um die städtebauliche Entwicklung entsprechend heutiger Bedarfe vorzubereiten und zu leiten, eine mögliche Bebauung zu beschleunigen, der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Potsdam nachzukommen und dabei eine städtebauliche Ordnung und Qualität zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan Nr. 18 geändert werden.

Ziel der Landeshauptstadt Potsdam ist es, das Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern und den geplanten Standort der Kindertagesstätte auf eine bedarfsgerechte Größe (Einfachstandort) zu verkleinern.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ist erforderlich, um die Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Potsdam für diesen Bereich, die von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 abweichen, planungsrechtlich zu sichern.



**Abbildung 1:** Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss



**Abbildung 2:** geänderter Geltungsbereich

## A.2 Beschreibung des Plangebiets

### A.2.1 Räumliche Lage

Die Siedlung Kirchsteigfeld liegt am südöstlichen Stadtrand Potsdams. Nördlich schließt die Großsiedlung Drewitz an, im Westen und Südwesten liegt das Dorf Drewitz. Im Osten verläuft die Autobahn A 115.

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Siedlungskante des Kirchsteigfelds, zwischen dem Priesterweg im Norden und der Ricarda-Huch-Straße im Süden. Nördlich des Priesterwegs schließt die Großsiedlung Drewitz mit der Konrad-Wolf-Allee an. Im Osten, Süden und Westen liegt die fertig gestellte Bebauung des Wohngebiets Kirchsteigfeld, die in diesem Bereich durch Geschosswohnungsbau in Blockstrukturen geprägt ist. Der Priesterweg ist im Gegensatz zu der Darstellung in der Begründung von 1993 kein Naturdenkmal mehr. Allerdings ist die Eichenallee des Priesterwegs nach § 17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) als Allee geschützt.

### A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 18 liegt in der Gemarkung Drewitz, Flur 8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg umfasst eine Gesamtgröße von 1,95 ha.

#### A.2.2.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Plangebiets umfasst das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 und seinen Änderungen festgesetzte Mischgebiet am nördlichen Rand der Siedlung

Kirchsteigfeld sowie die östlich daran angrenzende Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kindertagesstätte).

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wird begrenzt

im Norden: durch den Priesterweg/ die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“

im Osten: durch die Straßenbahnanlagen

im Süden: durch die Ricarda-Huch-Straße

im Westen: durch die Ricarda-Huch-Straße

Er umfasst folgende Flurstücke

- 366-1, 366-2, 648, 649, 724-2, 725 und 766.

### **A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke einschließlich der Fläche für Gemeinbedarf befinden sich in Privateigentum.

### **A.2.3 Gebiets-/ Bestandssituation**

Das Plangebiet liegt seit 1993 brach. Am östlichen Rand liegt ein Teil des Bahnsteigs der Straßenbahnhaltestelle innerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet stellt sich derzeit größtenteils als eine, vermutlich aus einem Zierrasen hervorgegangene, bewachsene Brachfläche (Rasen/ Wiese) dar. Zur Zwischennutzung wurde die Fläche begrünt (Rasen/ Wiese). Im zentralen Bereich wurde für Jugendliche aus den Wohngebieten im Kirchsteigfeld ein einfacher Bolzplatz angelegt sowie Basketballkörbe und Tischtennisplatten aufgestellt. Diese Spielflächen sind teilweise noch erkennbar, deren Nutzung wurde aber bereits aufgegeben.

#### Kampfmittel

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### **A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **Bebauungsplan Nr. 18 und seine Änderungen**

##### Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ ist am 16.07.1993 in Kraft getreten. Seitdem wurde er mehrmals geändert.

##### Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18 „Reihenhausbebauung Kirchsteigfeld“

Im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18 „Reihenhausbebauung Kirchsteigfeld“ wurde auf den veränderten Wohnungsbedarf reagiert. Im südwestlichen Übergang zum Dorf Drewitz

wurden Reihenhäuser geplant, die nach § 33 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt und errichtet wurden.

#### Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, die eine Umwandlung von Gewerbe in Wohnen und von Mischnutzung in Wohnen im östlichen Bereich des Bebauungsplans vorsieht, ist bereits realisiert

#### Bebauungsplan Nr. 18, 2. Änderung Teilbereich „Lise-Meitner-/ Clara-Schumann-Straße“

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ist seit dem 28.12.2007 in Kraft. Mit der Änderung wurde eine Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern im südwestlichen Bereich des Kirchsteigfelds ermöglicht. Auch diese Änderung wurde schon baulich umgesetzt.

#### Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ist seit dem 01.04.2010 in Kraft und beinhaltet Änderungen der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, die Mischgebiete und Gewerbegebiete. Das Ziel war die Umsetzung des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Potsdam (s. DS Nr. 08/SVV/0415 vom 10.09.2008).

#### **Bisherige Festsetzungen**

Im Bebauungsplan Nr. 18 und seinen Änderungen ist für den Änderungsbereich folgendes festgesetzt:

##### Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet
- Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte

##### Maß der baulichen Nutzung

- Mischgebiet: GRZ 0,4, GFZ 1,0
- Fläche für Gemeinbedarf: GRZ 0,2, GFZ 0,4

##### Höhe baulicher Anlagen

- Mischgebiet: 4 Vollgeschosse als Höchstmaß, punktuell 5
- Fläche für Gemeinbedarf: 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

##### Bauweise

- Mischgebiet: offene Bauweise
- Fläche für Gemeinbedarf: offene Bauweise

##### Überbaubare Fläche

- Mischgebiet: südliche Hälfte des Baugebiets, Baufeldtiefe: 30 m, Vorgartenzone an der Ricarda-Huch-Straße: 5 m
- Fläche für Gemeinbedarf: wie Mischgebiet

##### Relevante Grünfestsetzung

In der nördlichen Hälfte des Mischgebiets ist keine Bebauung zulässig. Das Ziel ist eine unbebaute Fläche parallel zum nördlich angrenzenden Priesterweg, um diese geschützte Allee im Stadt- und Landschaftsbild herauszustellen. Im Bebauungsplan Nr. 18 ist diese Fläche von einer „T-Linie“ eingefasst, allerdings nur innerhalb des Mischgebiets und nicht in der Fläche für Gemeinbedarf. Die Fläche wurde damit auf der Grundlage der Rechtslage von 1993 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und

Landschaft festgesetzt.

Die textliche Festsetzung für diese Fläche lautet: *„Der Schutzstreifen Priesterweg ist durch niedrige standortgerechte Gehölze zu bepflanzen.“*

#### Hinweis zum Vollgeschossbegriff

Für die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 18 bildete die 1993 gültige Brandenburgische Bauordnung mit folgender Definition des Vollgeschossbegriffs die Grundlage: „Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“ Auf dieser Grundlage konnte zu den im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschossen noch ein Dachgeschoss ergänzt werden, sofern weniger als 2/3 der Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m hatten. Diese Fläche wurde auch nicht in die Geschossfläche eingerechnet.

## **A.2.5 Erschließung**

### **A.2.5.1 Verkehrliche Erschließung**

#### Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Haupteerschließungsstraße des Kirchsteigfelds, die Ricarda-Huch-Straße, erschlossen.

#### Öffentlicher Nahverkehr

Das Kirchsteigfeld ist an das Straßenbahnnetz Potsdams sowie an das Busnetz angeschlossen. Die nächsten Haltestellen befinden sich an der Konrad-Wolf-Allee, nordwestlich des Plangebietes „Konrad-Wolf-Allee/Sternstraße“ (Bus) sowie im östlichen Plangebiet selbst die Haltestelle „Priesterweg“ (Straßenbahn)

An der Konrad-Wolf-Allee verkehren 4 Buslinien im 20 –Minutentakt.

Darüber hinaus wird die Siedlung von zwei Tramlinien angefahren, d.h. es fahren täglich im Tagesverkehr alle 10 Minuten Bahnen zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt Potsdams. Im Berufsverkehr werden diese Linien durch zwei weitere ergänzt, so dass ein 5-Minuten-Takt entsteht.

Zusätzlich verkehrt auf dem Gleiskörper der Straßenbahn werktags eine Regionalbuslinie zwischen Hauptbahnhof und Wünsdorf im 1- bis 2-Stunden-Takt. Ver- und Entsorgung

#### Leitungen

Der Änderungsbereich ist voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Fernwärme, Energie, Schmutz- und Niederschlagswasser) liegen in der Ricarda-Huch-Straße.

Weitere Leitungsbestände der Energie und Wasser Potsdam GmbH u.a. eine Fernwärmetrasse, liegen im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche in Nachbarschaft zur festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte.

#### Fernwärme

Das Plangebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet der Landeshauptstadt Potsdam. Damit ist für Heizung und Warmwasserbereitung Fernwärme einzusetzen. Die gesetzliche Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang für die überwiegende Wärmebedarfsdeckung mit regenerativen Energien nach § 8 Abs. 2 Satz 4 des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) bleibt erhalten.

#### Niederschlagswasser

In den bebauten Bereichen des Kirchsteigfelds wird das Niederschlagswasser auf den

privaten Grundstücken rückgehalten und versickert. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen wird über die Regenwasserkanalisation aufgenommen, gereinigt und den Oberflächengewässern (Hirtengraben und Grachtensystem) zugeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet eine Hydrologische Abschätzung (vgl. Kapitel B.2.3) erarbeitet mit dem Ergebnis, dass eine Entwässerung des Plangebietes auf den privaten Grundstücken in Kombination mit einer Einleitung in die Regenwasserkanalisation schadlos möglich ist.

### **A.2.5.2 Soziale Infrastruktur**

Mit Blick auf die bestehenden Nutzungen ist das Kirchsteigfeld mit allen erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen (wie z.B. Kindertagesstätten, Schulen, Jugendclub) versorgt.

## **A.3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen**

### **A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (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 Gesamttraums ergänzt.

Zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 teilte die Gemeinsame Landesplanungsbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zugleich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung vom 13.02.2012 (GVBl. I Nr. 14) mit. Mit Schreiben vom 15.07.2013 teilte die Gemeinsame Landesplanungsbehörde mit, dass die dargelegte Planungsabsicht in den zum Vorentwurfsstand umfassenden drei Änderungsbereichen an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

#### **A.3.1.1 Regionalplan Havelland-Fläming**

Der am 18. Juni 2015 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigte „Regionalplan Havelland-Fläming 2020“ (bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 43 des Landes Brandenburg am 30.10.2015) wurde durch das Urteil des OVG vom 05.07.2018 für unwirksam erklärt. Die Revision wurde nicht zugelassen. (Presse-Erklärung des OVG vom 05.07.2018)

Damit fehlen höherrangige Planvorgaben aus der Regionalplanung, die als Ergänzungen der Ziele und Grundsätze des LEP B-B bisher

- als alleiniges Planungsinstrument die Windenergienutzung gesteuert hat;
- den Freiraumschutz und die Siedlungsentwicklung einschließlich Daseinsvorsorge konkretisiert hat.
- und Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe gesichert hat.

Die Regulierung der Siedlungsentwicklung ergibt sich nun ausschließlich aus den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes LEP B-B.

### **A.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. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

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

- Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Zentralen Orte als Siedlungsschwerpunkte, regionale Wirtschafts- und Arbeitsplatzschwerpunkte und Verkehrsknotenpunkte die öffentliche Infrastrukturversorgung und Daseinsvorsorge durch eine effiziente Bündelung von Einrichtungen und Dienstleistungen sicherstellen.
- Gemäß § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet sein und bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll 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 nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.
- Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden.

### **A.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. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 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 den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

- Ziel 2.7 LEP B-B: Im LEP B-B wird der Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen des Zentrale-Orte-Systems die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen.
- Grundsatz 2.8 LEP B-B: Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkt für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen bzw. über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen.
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete; Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Schwerpunkte; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung.

Innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung haben Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung und die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B ist ohne quantitative Beschränkung möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung liegt innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Diese raumordnerische Zuordnung ist vor allem für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in der Stadt von Bedeutung. Es ist ein raumordnerisches Ziel, die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und im Gestaltungsraum Siedlung zu konzentrieren bei gleichzeitiger Beschränkung im übrigen Raum. Dem Grundsatz, dass Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb bestehender Siedlungsgebiete erfolgen soll, wird mit der Planung entsprochen. Außerdem wird im Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung ein Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zugunsten der Vergrößerung eines allgemeinen Wohngebietes verkleinert und damit die Wohnnutzung gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 18 gestärkt. Dies entspricht den raumordnerischen Grundsätzen.

Die dargelegte Planungsabsicht in den Änderungsbereichen ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **A.3.1.4 2. Entwurf des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum 2. Entwurf des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung i.S. von § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des 2. Entwurfs des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

- Ziel 3.5 LEP HR: Gemäß Z 3.5 Abs. 1 LEP HR wird der Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen des Zentrale-Orte-Systems die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen.
- Grundsatz 5.1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden (G 5.1 Abs. 1 LEP HR). Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (G 5.1 Abs. 2 LEP HR).



- Ziel 5.6 LEP HR: Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung.

Die raumordnerischen Anforderungen zur Siedlungsentwicklung für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 formuliert der 2. Entwurf des LEP HR entsprechend. Die dargelegte Planungsabsicht im Änderungsbereich ist an diese sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angepasst.

## A.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam mit Stand vom 19.09.2012 ist parallel zum Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt worden. Der Landschaftsplan beinhaltet die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben.

Der Landschaftsplan definiert verschiedene Teilräume, für die Prägnanzen und Entwicklungsziele formuliert werden. Das Kirchsteigfeld liegt im Teilraum Nr. 8 Drewitz/ Kirchsteigfeld. Das Leitbild für diesen Teilraum lautet:

„Vom alten Dorfgebiet am Rand der Nutheniederung ausgehende, landschaftsräumlich angepasste und gestaffelte Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe mit jeweils eigener Prägung“

Neben dem Leitbild werden folgende Ziele benannt:

- Entwicklung und Sicherung charakterisierender Grünelemente im Siedlungsbereich und Erhalt und Pflege von Grünzäsuren zwischen den einzelnen Siedlungsgebieten
- Einhaltung der abgestimmten Baugrenzen im Bereich Kirchsteigfeld
- Sicherung des innerörtlichen Biotopverbunds (z.B. über Grünzug Hirtengraben) und Anbindung an die Nutheniederung sowie Erhalt/ Entwicklung großräumiger Grünverbindungen (z.B. Priesterweg)
- Weitere Verbesserung und Aufwertung der Wohnqualität durch Freiraumgestaltung, Reduktion der Versiegelung und Verbesserung des Wasserrückhaltes, insbesondere im Wohngebiet Drewitz/ Konrad-Wolf-Allee
- Sicherung hoher Wasserqualitäten des Wasserwerkes Rehbrücke durch Anpassung bzw. Optimierung der Nutzungen im Einzugsbereich der Brunnen (insbesondere im Bereich Kirchsteigfeld, GE-Flächen Am Silbergraben und ehemaliges Forum-Gelände)
- Ertüchtigung der Anbindung von Wohngebieten an umgebende Erholungsflächen und Landschaftsräume
- Abwehr von Zersiedelungstendenzen am Siedlungsrand zur Nutheniederung

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung stehen mit den Aussagen des Landschaftsplans im Einklang.

## A.5 Überörtliche Fachplanungen

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wurden folgende Fachplanungen berücksichtigt:

- Städtebauliches Strukturkonzept, Krier/ Kohl, 1992/1993
- Konzept „Grünes Freizeitband Parforceheide“
- Kita-Bedarfsplanung, Landeshauptstadt Potsdam 2018/2019 Städtebaulicher Entwurf für den Teilbereich A, FPB, 2012

## A.6 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. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 - 1,6) dar.

In der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 sollen in diesem Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt werden. Das allgemeine Wohngebiet ist aufgrund der im FNP eingeräumten Entwicklungsspielräume aus der im FNP dargestellten gemischten Baufläche entwickelbar. Für den FNP der Landeshauptstadt Potsdam gilt der Grundsatz, dass für Teile von Bauflächen mit einer Größe unterhalb der Darstellungsschwelle des FNP (2 ha) in einem Bebauungsplan eine andere als im FNP dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden kann. Mit einer Plangebietsgröße von 1,95 ha liegt dieses unterhalb der Darstellungsschwelle. Da die vorgesehene Nutzung nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung vereinbar ist sowie der Charakter und die Funktion des dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleibt, ist es unter den genannten Voraussetzungen möglich aus der gemischten Baufläche M1 ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Auch die geplante Dichte mit einer GFZ von 1,2 entspricht der Vorgabe des FNP für gemischte Bauflächen M1 (GFZ 0,8 - 1,6).

Im FNP Potsdam werden die Standorte für Kindertagesstätten nicht dargestellt (soziale und kulturelle Einrichtungen sind in den entsprechenden Erläuterungsplänen der Begründung zum FNP dargestellt). Diese Nutzung ist aber im Rahmen der konkreteren Bebauungsplanung als Wohnfolgeeinrichtung innerhalb der gemischten Baufläche zulässig und damit aus der Darstellung im FNP entwickelbar.

## A.7 Stadtentwicklungskonzepte

### A.7.1 Wohnungspolitisches Konzept

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird dem wohnungspolitischen Konzept insofern Rechnung getragen, als dass das Wohnungsangebot innerhalb der Stadt durch Neubau erhöht wird.

### A.7.2 STEK Gewerbe

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

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

die für einzelne Wirtschaftsgruppen zu erfüllen sind, berücksichtigen zu können, wurden Standorttypen definiert.

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 Potentialflächen der Landeshauptstadt Potsdam“ sollen die „P 20-Flächen“ gesichert werden.

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

### **A.7.3 STEK Verkehr**

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 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 Leitbilds der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Das Kirchsteigfeld und die beiden Änderungsbereiche sind gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen (5-10 min-Takt der Straßenbahn). Darüber hinaus werden durch folgende Festsetzungen verkehrsreduzierende Raumstrukturen geschaffen:

- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichern die angestrebte bauliche Dichte, die in Verbindung mit der Nutzungsmischung und ergänzenden Funktionen die Voraussetzungen für eine „Stadt der kurzen Wege“ schafft.
- Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 soll die bauliche Entwicklung der bislang brachliegenden Flächen beschleunigen und zur Entwicklung nutzungsgemischter Strukturen beitragen.
- Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf sichert den Standort einer Kindertagesstätte. Im Bebauungsplan Nr. 18 sind zudem bereits weitere Standorte für die auch fußläufig gut erreichbaren Standorte der Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen und Kirche gesichert.
- Wohnungs-/ siedlungsnahe Erholungsflächen wie z.B. der „Hirtengraben“ sind bereits hergestellt. Durch die 4. Änderung wird auch ein Teil der Grünverbindung „Grünes Freizeitband Parforceheide“ durch die Festsetzung der an den Priesterweg anschließenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich mit gesichert.
- Fußgänger und Radfahrer werden im Wesentlichen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen geführt, punktuell werden im Bebauungsplan Nr. 18 fahrrad- und fußgängerfreundliche Wegeverbindungen gesichert. Gleiches erfolgt durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.

#### **A.7.4 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. Im Jahr 2019 wird dieses fortgeschrieben. Der dem bisherigen 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 erneut die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen analysiert und ein Maßnahmenkonzept zur Stärkung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt.

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

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

Diese Ziele stellen die Grundlage für das darauf aufbauende Konzept, bestehend aus Sortimentsliste, Zentrenhierarchie, Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie den Perspektiven bestehender und geplanter Einzelhandelsstandorte, dar. Damit soll

gewährleistet werden, dass die standortgerechte Lenkung des Einzelhandels umgesetzt und damit die Zentrenentwicklung langfristig gesichert werden kann.

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

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

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

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

#### **Grundsätze – zentrenrelevanter Einzelhandel:**

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

In der Begründung der konkreten Festsetzungen wird die konkrete städtebauliche Situation beschrieben und die individuelle Festsetzung erklärt. 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

Insgesamt resultieren aus den Bestandteilen des Konzepts die folgenden zehn Leitlinien:

1. Die Potsdamer Sortimentsliste, die Hierarchie und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Leitlinien sind Grundlage der Steuerung der Potsdamer Einzelhandelsentwicklung. Die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zeitlich gestaffelt ermittelten Verkaufsflächenentwicklungsspielräume dienen dabei als Orientierung.
2. Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sollen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen, um diese zu stärken und vor Schädigungen durch Ansiedlungen außerhalb zu schützen.
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen angesichts der geringen Flächenpotenziale in der Innenstadt und in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen vorrangig außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Der Schutz von Flächenpotenzialen für die Ansiedlung und Erweiterung von gewerblichen Betrieben im Sinne des Gewerbeflächensicherungskonzeptes soll dabei berücksichtigt werden.
4. Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt genießt Priorität vor der Stärkung anderer Einzelhandelsstandorte. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig dort angesiedelt werden
5. Zur Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Zentrenstruktur ist die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel auch in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren möglich. In den Nahversorgungszentren sind hauptsächlich nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln. In den Stadtteilzentren können diese durch sonstige zentrenrelevante Sortimente ergänzt werden. Auf die standortgerechte Dimensionierung ist zu achten, Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sind zu vermeiden.
6. Im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung sind Nachbarschaftsläden auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Standorten möglich. Weiterhin sind Neuansiedlungen und Erweiterungen vorhandener Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment auch an integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich, wenn dadurch Nahversorgungslücken geschlossen werden und diese Betriebe standortgerecht dimensioniert sind. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind zu vermeiden.
7. In den kleinen Ortsteilen im Potsdamer Norden können wegen der geringen Einwohnerzahlen größere Lebensmittelbetriebe - Supermärkte und Discounter - kaum wirtschaftlich betrieben werden, Hier können alternative Konzepte die Versorgung vor allem der Menschen sichern, die bestehende Zentren nur schwer erreichen können.
8. Im Bereich der neuen Potsdamer Mitte hat der Einzelhandel eine ergänzende Funktion, er soll sich thematisch an die bestehenden und geplanten Nutzungen

anpassen. Hier kommen vor allem die Themenbereiche Kunst, Kultur und Kulturtourismus in Frage.

9. Der Sonderstandort Bahnhofspassagen soll weiterhin nicht zu einer übergreifenden Zentrumsfunktion entwickelt werden. Die Obergrenze der Entwicklung ist der Stand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Bahnhofspassagen, Satzungsbeschluss vom 30.01.2013.  
Der Sonderstandort Stern-Center / Porta soll nicht über den Rahmen hinaus erweitert werden, der sich aus der im Vorfeld der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gutachterlich untersuchten Variante 1 ergibt (Verkaufsflächenerweiterung insgesamt 9.630 qm, vgl. GMA-Gutachten vom September 2013). Über die konkrete Größe und Sortimentsstruktur der Erweiterung entscheidet die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.
10. Neben der Identifizierung und Entwicklung weiterer Flächenpotenziale ist ungeachtet schon erreichter Standards auch die weitere Qualifizierung der Einkaufslagen von großer Bedeutung. Diese weitere Qualifizierung muss sich auf die Einzelhandelseinrichtungen selbst, aber auch auf ergänzende Dienstleistungsangebote, den öffentlichen Raum, die Erreichbarkeit und andere Maßnahmen beziehen.

## A.8 Benachbarte Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des 1993 festgesetzten Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“. An den Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung grenzen – mit einer Ausnahme – keine anderen rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Die Ausnahme bildet der im Norden angrenzende Bebauungsplan Nr. 22 „Stern-Center“, in dem insbesondere großflächiger Einzelhandel festgesetzt wird. Der Bebauungsplan grenzt nur mit einem geringen Teilbereich im Kreuzungsbereich Zum Kirchsteigfeld-Sternstraße / Konrad-Wolf-Allee an den Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung an. Ein weiterer an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung im Nordosten grenzender Bebauungsplan befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 139 „Slatan-Dudow-Straße“. Dieser Bebauungsplan verfolgt das Planungsziel den Stadtteil Drewitz städtebaulich weiter zu entwickeln. Mit Beseitigung einer leerstehenden Kaufhalle sollen hier die Voraussetzungen für die Schaffung eines durchgrünten Wohnstandortes geschaffen werden.

## A.9 Sonstige Satzungen

### A.9.1 Fernwärmesatzung

Am 27.01.1999 ist in der Landeshauptstadt Potsdam die Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) in Kraft getreten, die insbesondere auch Fernwärmevorranggebiete regelt.

Das Kirchsteigfeld und damit der Änderungsbereich liegt in einem Fernwärmevorranggebiet. Damit ist gemäß § 4 Abs. 1 Fernwärmesatzung für Heizung und Warmwasserbereitung Fernwärme einzusetzen. Die gesetzliche Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang für die überwiegende Wärmebedarfsdeckung mit regenerativen Energien nach § 8 Abs. 2 Satz 4 des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) bleibt erhalten (§ 4 Abs. 5 Fernwärmesatzung).

### A.9.2 Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.03.2012 in Kraft getreten. Diese Satzung ist für die Ermittlung der Zahl und Herstellung der erforderlichen notwendigen Stellplätze bei der Errichtung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen Zu- oder Abgangsverkehr mittels Fahrzeugen (Kraftfahrzeuge,

Fahrräder) zu erwarten ist, sowie für die Bestimmung der Geldbeträge für die Ablösung der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzuwenden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung. Gemäß Anlage 2 sind bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten 0,5 Kfz-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze je Wohnung herzustellen. Gemäß § 3 Abs. 4 der Stellplatzsatzung können die Kfz-Stellplätze um 25 % reduziert werden, da das Vorhaben in nicht mehr als 300 m Luftlinie zu einer ÖPNV-Haltestelle liegt.

Die erforderlichen Stellplatznachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### **A.9.3 Werbesatzung**

Die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Am Stern - Drewitz“ wurde am 05.07.2006 durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt. Diese umfasst auch das Plangebiet.

Gemäß Werbesatzung sind fünf unterschiedliche Gebietstypen definiert, je nach Gebietstyp werden unterschiedliche Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten als Voraussetzung für deren Erlaubnis bzw. Genehmigung gestellt.

Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist gemäß Anlage zur Werbesatzung dem Gebietstyp „Gebiet mit Schutzanspruch benachbarter Gebiete“ zugeordnet.

Die allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten gemäß § 4 Werbesatzung und die gebietsbezogenen Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten gemäß § 5 Werbesatzung sind bei der Errichtung von Werbeanlagen zu berücksichtigen.

## **A.10 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

### **A.10.1 Denkmalschutz**

#### **A.10.1.1 Baudenkmale (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG))**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung gibt es keine Gebäude die unter Denkmalschutz stehen.

#### **A.10.1.2 Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht bekannte Bodendenkmale auftreten können. Südlich an das Plangebiet (Gemarkung Drewitz, Flur 8, Flurstücke 652, 654, 656, 1073, 1074, 1075 und 1080) grenzt das gesetzlich geschützte Bodendenkmal 2201 (Siedlung deutsches Mittelalter, Siedlung Ur- und Frühgeschichte) an.

### **A.10.2 Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

### **A.10.3 Ggf. weitere nachrichtliche Übernahmen**

Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen wurden und zum Verständnis des Bebauungsplans notwendig sind, liegen nicht vor.



## B Planinhalte und Planfestsetzungen

### B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung bildet den nördlichen Eingangsbereich des Kirchsteigfelds. Ziel der Landeshauptstadt Potsdam ist es, das Mischgebiet in ein nachfragegerechtes allgemeines Wohngebiet zu ändern und den Standort der Kindertagesstätte auf eine bedarfsgerechte Größe (Einfachstandort) zu verkleinern.

Eine Bebauung des im Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzten Mischgebiets ließ sich bisher nicht realisieren. Die Fläche liegt seit 1993 brach. Auch die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Doppelstandort) wurde bisher nicht benötigt.

### B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

#### B.2.1 Planungsalternativen

Bereits im Jahr 2012 wurde für das hier festgesetzte Mischgebiet und die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ein neues Nutzungs- und städtebauliches Konzept entwickelt, das nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Jahr 2014 im Rahmen der Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst und weiterentwickelt wurde.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ setzt den überwiegenden Teil des Plangebiets als Mischgebiet fest. Der östliche Teil wurde durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte als Doppelstandort für eine Kindertagesstätte gesichert. Durch Festsetzung eines Mischgebiets sollte das Gebiet gleichermaßen dem Wohnen und dem Gewerbe dienen. Das städtebauliche Konzept von 1992/ 93 sieht nördlich der Ricarda-Huch-Straße eine Einzelhausbebauung in Form von „Bürovillen“ vor, die einerseits eine klare Raumkante bildet und andererseits eine Transparenz zum Priesterweg ermöglicht. Der Bebauungsplan Nr. 18 sichert diese Struktur durch Festsetzung einer offenen Bauweise und vier festgesetzten Baufeldern. Durch zwei abgeschrägte Baufelder wird auch die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Sichtachse in Verlängerung der Johanna-Just-Straße umgesetzt. Auf die besondere Situation durch die Lage am Gebietseingang reagiert die Planung durch eine mögliche fünfgeschossige Bebauung, die in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Torsituation entstehen lässt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 ist zwischen Priesterweg und den überbaubaren Grundstücksflächen ein von Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifen vorgesehen, der jedoch nicht die Gemeinbedarfsfläche bzw. Kindertagesstätte umfasst. Dieser Schutzstreifen wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert. Die Bepflanzung sollte auf dem gesamten Schutzstreifen durch niedrige standortgerechte Gehölze erfolgen. Das Konzept wurde aufgrund mangelnder Nachfrage seit 1993 nicht umgesetzt, so dass die Landeshauptstadt Potsdam beschlossen hat, die Planung entsprechend des aktuellen Bedarfs anzupassen.

Im Jahr 2012 wurden deshalb im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam verschiedene städtebauliche Varianten für eine Wohnbebauung in diesem Teilbereich des Kirchsteigfeld am Priesterweg entwickelt.

Neben Varianten für eine Bebauung mit Stadtvillen und Townhouses wurden Bebauungsvorschläge mit Geschosswohnungsbau, insbesondere mit U-förmigen Wohngebäuden erarbeitet. Die Vorschläge für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern nehmen charakteristische Elemente des ursprünglichen städtebaulichen Konzepts (z.B. schräge Sichtachsen, baulich abgesetzte Gebäudekörper im Endpunkt von Sichtachsen, höhere Gebäude/ Türme zur Betonung des Gebietseingangs, vorspringende Gebäudeteile

zur baulich-räumlichen Fassung von Stadtplätzen und zur Bildung von Torsituationen) auf, so dass das Gebiet städtebaulich in das bestehende Siedlungsgefüge integriert wird. Die Gebäude sind in der Regel viergeschossig und werden in einigen Varianten durch eingeschossige Verbindungsbauten miteinander verknüpft. In allen Varianten wird die Lage am Gebietseingang durch ein höheres fünfgeschossiges Gebäude betont und die Ricarda-Huch-Straße räumlich durch Baukörper oder Baumalleen gefasst. Die ursprüngliche Planung mit einer Einzelhausbebauung wurde zugunsten längerer Baukörper aufgegeben.

Als Vorzugsvariante wurde die sogenannte Variante 4a (vgl. Abbildung 1) gewählt. Sie diente als Grundlage für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, insbesondere weil sie sich sehr am ursprünglichen städtebaulichen Konzept von 1993 orientiert. In dieser Variante wird durch die vorgeschlagenen viergeschossigen Baukörper eine städtebauliche Raumkante zur Ricarda-Juch-Straße gebildet und die diagonale Sichtachse in Verlängerung der Johanna-Just-Straße, wie sie das ursprüngliche Konzept von 1992/ 93 vorsah, aufgenommen. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird zugunsten der Wohnbebauung reduziert, da an dieser Stelle kein Bedarf mehr für einen Doppelstandort besteht. Zwei öffentliche Wege verbinden die Ricarda-Huch-Straße mit dem Priesterweg.



**Abbildung 3:** zu Grunde gelegtes städtebauliches Konzept (Nr. 4a), FBP 2012

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans Nr. 18 unterscheiden sich vom ursprünglichen Bebauungsplan vor allem hinsichtlich der Nutzungsart, des Maßes der baulichen Nutzung und der höheren baulichen Dichte mit längeren Baukörpern. Die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes schaffen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes und lassen gleichzeitig, durch die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend Spielraum für die vertiefende architektonische Entwurfsplanung.

## B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

### Anbindung des Kirchsteigfelds

Das Kirchsteigfeld ist verkehrlich hauptsächlich über die Ricarda-Huch-Straße als Haupteerschließungsstraße erschlossen. Die Ricarda-Huch-Straße schließt an ihrem westlichen Ende an den Straßenzug Sternstraße/ Zum Kirchsteigfeld an. Über diese Straßen ist nach Norden die Nuthestraße und damit das Potsdamer Stadtzentrum sowie die Autobahn-Anschlussstelle Babelsberg (A 115) in Richtung Berlin, nach Süden über die Trebbiner Straße die Autobahn-Anschlussstelle Potsdam-Drewitz (A 115) zu erreichen.

### Ruhender Verkehr

Entsprechend § 49 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen Verkehr zu erwarten ist, die in der Stellplatzsatzung der

Landeshauptstadt Potsdam (Stand 07.03.2012) festgesetzten erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder herzustellen. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist. Befindet sich das Grundstück im 300 m Radius einer Straßenbahnhaltestelle und verkehrt die Straßenbahn regelmäßig, kann die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze um 20 % reduziert werden.

Kann ein Bauherr der Verpflichtung zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten nachkommen, so kann er entsprechend § 49 Abs. 3 BbgBO seine Verpflichtung durch Zahlung eines Geldbetrags an die Gemeinde ganz oder teilweise ablösen (§ 4 Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam). Der Ablösebetrag richtet sich nach der Lage im Stadtgebiet. Das Kirchsteigfeld liegt im Gebiet C, der Ablösebetrag beträgt 5.000 €/ Stellplatz. Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen hat gegenüber der Ablösung Vorrang.

Die genaue Lage der Stellplatzanlagen und ihrer Zufahrten wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der verbindliche Stellplatznachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Für die Planungen an der Ricarda-Huch-Straße kann die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze um 20 % reduziert werden, weil die geplante Wohnbebauung sowie die geplante Kindertagesstätte im 300 m Radius der Straßenbahnhaltestelle „Priesterweg“ liegen und die Straßenbahn regelmäßig verkehrt.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze können in einer begrenzten Zahl als offene Stellplatzanlagen sowie in Garagengeschossen und Tiefgaragen untergebracht werden, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

#### Öffentlicher Nahverkehr

Das Kirchsteigfeld ist an das Straßenbahnnetz Potsdams sowie an das Busnetz angeschlossen. Die nächsten Haltestellen befinden sich an der Konrad-Wolf-Allee, nordwestlich des Plangebietes „Konrad-Wolf-Allee/Sternstraße“ (Bus) sowie im östlichen Plangebiet selbst die Haltestelle „Priesterweg“ (Straßenbahn)

An der Konrad-Wolf-Allee verkehren 4 Buslinien im 20 –Minutentakt.

Darüber hinaus wird die Siedlung von zwei Tramlinien angefahren, d.h. es fahren täglich im Tagesverkehr alle 10 Minuten Bahnen zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt Potsdams. Im Berufsverkehr werden diese Linien durch zwei weitere ergänzt, so dass ein 5-Minuten-Takt entsteht.

Zusätzlich verkehrt auf dem Gleiskörper der Straßenbahn werktags eine Regionalbuslinie zwischen Hauptbahnhof und Wünsdorf im 1- bis 2-Stunden-Takt.

#### Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist über die südlich angrenzende Ricarda-Huch-Straße erschlossen. Sie ist leistungsfähig genug, um den durch die geplante Wohnbebauung und die Kindertagesstätte zusätzlich erzeugten Verkehr aufzunehmen.

Das Plangebiet ist gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

#### Erschließungsflächen in Kombination mit Fuß- und Radwegen

Die geplante Wohnbebauung soll an zwei Stellen durch Erschließungsstraßen in Kombination mit Fuß- und Radwegeverbindungen unterbrochen werden. Die Erschließungsstraßen dienen zum einen der Erschließung der zukünftigen Stellplatzanlagen der Wohngebäude. Zum anderen verbinden sie in Verlängerung als öffentliche Fuß- und Radwege die Ricarda-Huch-Straße mit dem Priesterweg sowie der nördlich verlaufenden Konrad-Wolf-Allee und tragen damit zur Verknüpfung der Siedlungen Kirchsteigfeld und Drewitz bei. Während die westliche Erschließungsfläche in Nord-Süd-Richtung verläuft,

nimmt die Östliche den diagonalen Verlauf der Johanna-Just-Straße auf. Die westliche Erschließung kann offen verlaufen oder in die Wohnbebauung integriert werden, d.h. die Erschließung kann im Erdgeschoss durch ein Gebäude geführt werden. Für die östliche Erschließungsfläche besteht keine Überbaumöglichkeit.

Diese Erschließungsflächen dienen bis auf Höhe der Maßnahmenfläche ausschließlich als Anliegerstraßen. Eine Befahrung der Flächen durch die Müllabfuhr ist nicht vorgesehen, so dass hier keine Wendemöglichkeit einzuplanen ist. Die Bereitstellung der Abfallbehältnisse kann an der Ricarda-Huch-Straße erfolgen, die vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß befahrbar ist.

Ursprünglich sah das städtebauliche Konzept für die Wegeverbindungen einen geraden Verlauf in Nord-Süd-Richtung bzw. in Verlängerung der Johanna-Just-Straße vor. Unter Berücksichtigung der Baumstellung der geschützten Allee und der im Zuge der Sanierung des „Priesterweges“ in den letzten Jahren nachgepflanzten Bäume sowie der bereits hergestellten Wegeanschlüsse wurde die Wegeführung entsprechend geändert. Die Fuß- und Radwege binden so direkt auf Höhe der Bushaltestelle „Konrad-Wolf-Allee/Sternstraße“ sowie des Fußgängerübergangs der Konrad-Wolf-Allee Richtung Großsiedlung Drewitz an.

### **B.2.2.1 Verkehrstechnische Untersuchung**

Zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ liegt eine Verkehrstechnische Untersuchung der W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Infrastruktur mbH, mit Stand vom Januar 2015 vor. Im Rahmen der Untersuchung wurden anhand der in der 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungsarten die zu erwartenden Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Dies erfolgte für eine Erweiterung des Kirchsteigfelds mit Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte, wobei hier neben der Betrachtung des Teilbereichs am Priesterweg (Teilbereich A) auch noch die geplanten Wohneinheiten im zentral gelegenen Teilbereich des Kirchsteigfelds (vgl. Kapitel A.1 Ausführungen zu Teilbereich B) Betrachtung fanden. Auch der noch zum Vorentwurfsstand der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 zum Plangebiet zugehörige Teilbereich des Gewerbegebietes (vgl. Kapitel A.1 Ausführungen zu Teilbereich C) wurde in der Verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt. Da mit Entwurfsstand der 4. Änderung Teilbereich B wie C nicht weiter Bestandteil der Planung sind, sondern für diese zukünftig ein separates Planungsverfahren angedacht ist, werden im Folgenden lediglich die für den Teilbereich A am Priesterweg relevanten Untersuchungsergebnisse der Verkehrstechnischen Untersuchung dargestellt. Die verkehrstechnische Untersuchung gliedert sich in drei Teilbereiche:

1. Ermittlung der durch die Inhalte des Bebauungsplans entstehenden zusätzlichen Verkehre und Betrachtung der Leistungsfähigkeiten der an das Kirchsteigfeld angrenzenden Knotenpunkte,
2. Ermittlung des durchschnittlichen täglichen Verkehrs für Bestands- und Prognosebelastung unter Berücksichtigung einer verkehrlichen Variante 2, in der eine geänderte Schwerverkehrsführung vorgenommen wird,
3. Ermittlung des durchschnittlichen täglichen Verkehrs für Bestands- und Prognosebelastung unter Berücksichtigung einer verkehrlichen Variante 3, in der eine zusätzliche südliche Anbindung des Kirchsteigfelds mit Hilfe einer Planstraße und der Umbau eines Knotenpunkts zum Kreisverkehrsplatz enthalten ist. Zudem erfolgt eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung des Kreisverkehrsplatzes.

Für die vorliegende Planung sind die Teilbereiche 2 und 3 der Untersuchung nicht von Relevanz, da zum jetzigen Zeitpunkt von den hier betrachteten Maßnahmen der geänderten Schwerverkehrsführung bzw. der zusätzlichen südlichen Anbindung des Kirchsteigfelds nicht ausgegangen werden kann. Im Folgenden werden daher ausschließlich die Ergebnisse der Untersuchung für die mit der 4. Änderung des Bebauungsplans geplanten Wohneinheiten und die Kindertagesstätte und hier nur die Ergebnisse für die Planung am Priesterweg sowie

die Ergebnisse des Teilbereichs 1 (Ermittlung der zusätzlichen Verkehre) der Untersuchung dargestellt.

Im Teilbereich 1 der Untersuchung werden eingangs die Verkehrsmengen des Bestands für drei Knotenpunkte betrachtet. Als Grundlage dienen Verkehrsbelastungszahlen aus den Jahren 2009, 2011 und 2012. Die drei für das Kirchsteigfeld relevanten Knotenpunkte (KP) sind

- Sternstraße/ Zum Kirchsteigfeld/ Konrad-Wolf-Allee (KP 800): Geradeausverkehr in Nord-Süd-Verbindung
- Trebbiner Straße/ Clara-Schumann-Straße (KP 813): Linkseinbieger in Trebbiner Straße
- Trebbiner Straße/ Neue L 79 (KP 814): Linkseinbieger aus der Trebbiner Straße, Rechtsabbieger in die Trebbiner Straße

Im Ergebnis weist der KP 813 eine hohe Leistungsfähigkeit mit höchster Verkehrsqualitätsstufe aus. Auch beim KP 814 zeigen sich Kapazitätsreserven hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Signalsteuerung mit den im Bestand vorhandenen Verkehrsbelastungen. Für den KP 800 wird eine deutliche Belastung verzeichnet, allerdings mit freien Kapazitäten von bis zu 14 %.

Im Folgenden wird die mit den in der 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungen generierte Verkehrsmenge ermittelt. Dies erfolgt für die Wohnverkehre im allgemeinen Wohngebiet sowie für die Verkehre der Kindertagesstätte im zum Vorentwurfsstand des Bebauungsplans bezeichneten Teilbereich A zwischen Priesterweg und Ricarda-Huch-Straße.

Für die durch die Wohnnutzung erzeugten Verkehre im Teilbereich A wird im Ergebnis der Berechnung zur Frühspitzenstunde (FSP) ein zusätzlicher Quellverkehr von 19 Kfz/h und ein zusätzlicher Zielverkehr von 8 Kfz/h ermittelt. Für die Nachmittagsspitzenstunde (NSP) sind im Ergebnis 10 Kfz/h zusätzlicher Quellverkehr und 18 Kfz/h zusätzlicher Zielverkehr verzeichnet.

Die durch die Kita generierten Verkehre liegen höher. Für die FSP wird ein zusätzlicher Quellverkehr von 22 Kfz/h und ein zusätzlicher Zielverkehr von 23 Kfz/h sowie für die NSP ein zusätzlicher Quellverkehr von 31 Kfz/h und ein zusätzlicher Zielverkehr von 32 Kfz/h ermittelt.

Insgesamt liegt der durch die festgesetzten Nutzungen im Teilbereich A erzeugte zusätzliche Quellverkehr bei 41 Kfz/h zur FSP und 41 Kfz/h zur NSP. Für den Zielverkehr werden zusätzlich insgesamt 31 Kfz/h zur FSP und 50 Kfz/h zur NSP erwartet.

Gemäß den Ergebnissen der Verkehrstechnischen Untersuchung ist entsprechend anzunehmen, dass die geplanten Wohneinheiten eine relativ geringe Anzahl neu generierter Kfz-Verkehre erzeugen. Für die Kita ist diese Belastung etwas höher anzunehmen aufgrund der zu erwartenden Hol- und Bringverkehre. In der Verteilung der generierten Verkehre auf die einzelnen Erschließungspunkte wird aufgrund deren Lage im Kirchsteigfeld gemäß Verkehrstechnischer Untersuchung davon ausgegangen, dass die Wohn- und Kitaverkehre sich nahezu ausschließlich auf die nördliche Erschließung des Kirchsteigfelds umlegen.

### **B.2.3 Konzept Ver- und Entsorgung**

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung des Kirchsteigfelds wurden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen geplant und im Zusammenhang mit dem Straßenbau realisiert.

#### Trink- und Abwasser

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

### Niederschlagswasser

Gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob eine schadlose Entwässerung des Plangebiets möglich ist. Aus diesem Grund erfolgte eine Hydrologische Abschätzung (Merkel Ingenieur Consult, Potsdam 01.02.2019) die als Anlage der Begründung beigefügt ist. Grundlage für die Hydrologische Abschätzung war ein Bebauungskonzept, das den möglichen Versiegelungsgrad gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschöpft.

Die Hydrologische Abschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verbleib des Niederschlagswassers für die Dachflächen der geplanten Wohngebäude über eine Muldenversickerung erfolgen kann. Die Mulden können in den nördlichen Grünflächen vorgesehen werden, wobei die in der Hydrologischen Abschätzung erfolgte Verortung der Mulden nur verdeutlichen soll, dass die hierfür erforderlichen Flächen grundsätzlich untergebracht werden können und nicht deren endgültige Lage bestimmt. Zur Verortung der Mulden sollen im Bebauungsplan keine konkreten Festsetzungen erfolgen, nur dass diese grundsätzlich im Bereich der Maßnahmenfläche zulässig sind. Eine sinnvolle Anordnung kann so im Rahmen der Freiraumplanung erfolgen. Die Hydrologische Abschätzung kommt weiter zu dem Ergebnis, dass eine Muldenversickerung für das Dachwasser der kompletten Dachflächen der Wohngebäude nur erfolgen kann, wenn das Dachwasser der südlichen Gebäudeseiten auf die nördliche Seite verlegt wird.

Aufgrund der derzeit nicht bekannten Gebäudekontur der geplanten Kindertagesstätte wird für die Entwässerung der kompletten Dachfläche hier ein Anschluss an das vorhandene Regenwassersystem in der Ricarda-Huch-Straße vorgeschlagen. Hierfür ist im nachgeordneten Verfahren eine Überrechnung des Regenwassersystems für das Kirchsteigfeld erforderlich.

Gemäß Baugrundgutachten (Maul + Partner Baugrund Ingenieurbüro GmbH, Potsdam 02.11.2018) ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück unter vorliegenden Gegebenheiten möglich, wenngleich aufgrund des hohen Bemessungswasserstandes (MHGW) lediglich Muldensysteme möglich sind.

Alle Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes können Vorort durch eine Befestigung mit vollversickerungsfähigem Betonsteinpflaster versickert werden.

Da das gesamte Gelände niedriger als die umgebenden Straßen (Priesterweg, Ricarda-Huch-Straße) liegt und auch die Grundwasser- und Bemessungswasserstände MHGW (mittlere jährlich höchste Grundwasserstand) ca. 1,20 -1,50 m unter Oberkante Gelände (OKG) liegen wird eine Geländeerhöhung um 0,50 - 0,70 m auf OKG 33,50 – 33,90 m über NHN (DHHN2016) vorgeschlagen.

Die grundsätzliche Machbarkeit einer schadlosen Entwässerung ist folglich gegeben. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist das Konzept zur Niederschlagswasserentwässerung weiterzuentwickeln, zu einer genehmigungsfähigen Entwurfsplanung zu konkretisieren und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

### Wärme

Das Kirchsteigfeld und damit auch das Plangebiet am Priesterweg liegt in einem der Potsdamer Fernwärmeverranggebiete. Laut § 4 Abs. 1 der Satzung über die öffentliche Fernwärmerversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.12.1998 besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang, der Eigentümer in diesem Gebiet zur ausschließlichen Nutzung der Fernwärme verpflichtet. Eine Ausnahme ist die Nutzung regenerativer Energien. In § 4 Abs. 5 der Fernwärmesatzung ist geregelt, dass die Nutzung regenerativer Energien eine Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang darstellt.

### Strom

Das Plangebiet wird aus dem Energieversorgungsnetz der Landeshauptstadt Potsdam versorgt.

#### Gas

Eine Erschließung mit Gas ist nicht vorgesehen, da die Beheizung der Gebäude über Fernwärme erfolgen soll.

#### Abfallentsorgung

Im Rahmen der weiteren Planung sind die Standorte für Wertstoffcontainer und Abfallbehälter in möglichst störungsfreier Zuordnung zu den Gebäuden vorzusehen.

### **B.2.4 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept**

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde 2012 ein neues Nutzungs- und städtebauliches Konzept entwickelt, das das städtebauliche Konzept von 1993 aufnimmt mit der Zielsetzung Wohnungsbau weiterzuentwickeln. Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzte Mischgebiet - einschließlich einer östlichen Erweiterung zulasten des Gemeinbedarfsstandorts - wird in ein allgemeines Wohngebiet geändert, die bisherige Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird verkleinert, da ein Doppelstandort für die Versorgung des Sozialraum V (Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld) nicht mehr notwendig ist.

Das allgemeine Wohngebiet selbst gliedert sich in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich. Der nördliche Bereich soll als Teil einer Grünzäsur zwischen dem Kirchsteigfeld und der Großsiedlung Drewitz weiterentwickelt werden. Darüber hinaus soll der nördlich anschließende, als Allee ausgebildete Priesterweg (außerhalb des Geltungsbereichs) durch die Freistellung als besonderes Landschaftselement betont werden. Der nördliche Bereich wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Im südlichen Bereich liegen die Baufelder für die geplante Wohnbebauung. Die Wohnbebauung hat städtebaulich mehrere Funktionen zu erfüllen:

- Schaffung der ursprünglich geplanten Torsituation mit Platzbildung am Eingang zum Kirchsteigfeld
- Schaffung einer nördlichen Raumkante entlang der Ricarda-Huch-Straße
- Schaffung eines nördlichen Siedlungsabschlusses des Kirchsteigfelds
- Nachfragegerechte Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes von 1993 ohne städtebaulichen Bruch
- Schaffung von Wohnqualität unter Berücksichtigung der Gebäudeausrichtung, der Belichtung und des zu erwartenden Verkehrslärms

Folgende Konzeptelemente sollen festgesetzt werden:

- Zur Realisierung der Torsituation, des Eingangsplatzes sowie der Raumkante entlang der Ricarda-Huch-Straße werden Baulinien festgesetzt.
- Die Gebäudehöhe soll 4 bis 5 Geschosse betragen entsprechend der gegenüberliegenden Wohnbebauung. Das Gebäude bzw. der Gebäudeteil zur Ausbildung des Eingangstores soll eine Höhe von 6 Geschossen haben. In die Angabe der Geschosse ist das oberste Dach- bzw. Staffelgeschoss eingerechnet.
- Die Gebäude sollen, entsprechend der vorhandenen Bebauung, Sattel- oder Walmdächer erhalten. Alternativ kann das oberste Geschoss auch als Staffelgeschoss mit Flachdach ausgebildet werden.

- Zur besseren Verknüpfung des Kirchsteigfelds mit der Großsiedlung Drewitz für Fußgänger und Radfahrer wird der Block durch zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radwege gequert die in öffentliche Straßenverkehrsflächen übergehen, die auch der Erschließung der Gebäude dienen.

Im Wohngebiet sollen - bis auf die der Versorgung des Gebiets dienenden Nachbarschaftsläden - keine Läden zulässig sein. Damit soll das Zentrum im Kirchsteigfeld gestärkt und die Handelseinrichtungen dort konzentriert werden.

Bei Bedarf kann auf dem Grundstück eine bis zu 3-geschossige Kindertagesstätte gebaut werden, an die sich nach Norden eine Freifläche zum Spielen anschließt.

### **B.2.5 Landschaftsplanerisches Konzept**

Der Priesterweg (außerhalb des Plangebiets) steht als Allee unter Schutz. Er soll gemeinsam mit der innerhalb des Plangebiets liegenden 25 m tiefen Anpflanzfläche im Wohngebiet zum einen zu einem durchgängigen Grünzug und zum anderen zu einer Grünzäsur zwischen den Siedlungen Kirchsteigfeld und Drewitz entwickelt werden. Zur Qualifizierung soll die Fläche im nördlichen Bereich als Wiese angelegt und im südlichen Bereich durch niedrige Gehölze bepflanzt werden. Dadurch wird die Allee des Priesterwegs als besonderes Landschaftselement freigestellt und gleichzeitig eine Wiese und ein Gehölzstreifen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Innerhalb der Wiesenfläche sowie der mit niedrigen Gehölzen zu bepfanzenden Fläche besteht die Möglichkeit zur Unterbringung von Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser. Spielflächen können im Bereich der Strauchpflanzungen hergestellt werden. Darüber hinaus ist die Fläche von jeglicher Bebauung frei zu halten.

Gemäß § 8 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Damit ist gesichert, dass die Wohnbebauung gärtnerisch angelegte Außenanlagen erhält. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Gestaltung des 5 m tiefen Vorgartens, in dem auch Versickerungsmulden untergebracht werden können.

Die Platzsituation am Eingang zum Kirchsteigfeld wird durch die geplante Wohnbebauung im Westen des Plangebiets geschlossen und sollte eine angemessene Gestaltung erhalten. Dazu werden jedoch keine Festsetzungen getroffen.

Die Freiflächen des Kindergartens werden vom Träger der Einrichtung entsprechend des Alters der Kinder und der entsprechenden Anforderungen gestaltet.

### **B.2.6 Schallschutzkonzept**

Zur Beurteilung der Verkehrsräuschsituation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 4. Änderung eine schalltechnische Untersuchung erstellt, für diese liegt eine 1. Überarbeitung vom 17.02.2015 (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin 18. Februar 2015) vor. Die schalltechnische Untersuchung ermittelt die bestehende Verkehrsräuschsituation im Plangebiet und prognostiziert für drei Varianten der Verkehrsführung die zu erwartende Verkehrsräuschsituation. Dabei werden die Geräuschemissionen, die durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirken, untersucht und die Schienenwege der Straßenbahnlinie 92 der Stadtwerke Potsdam (ViP) berücksichtigt.

Folgende Prognosevarianten wurden neben Berücksichtigung der Ausgangssituation in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet

Prognose-Variante 1: Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung der derzeitigen Verkehrsführung

Prognose-Variante 2: Verkehrsbelastung nach Sperrung der Clara-Schumann-Straße für den Lkw-Verkehr



Prognose-Variante 3: Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung des Baus der  
Südanbindung für das Gewerbegebiet

Da im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 nicht mit Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass eine Sperrung der Clara-Schumann-Straße für den Lkw-Verkehr erfolgt (Variante 2) bzw. die Verkehrsbelastung aufgrund des Baus einer neuen Südanbindung für das Gewerbegebiet (Variante 3) im nördlichen Teil des Kirchsteigfelds sinkt, ist für die aktuelle Planung ausschließlich die Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung der derzeitigen Verkehrsführung (Variante 1) von Relevanz.

Hingegen konnte die im Bereich der Konrad-Wolf-Allee nördlich des Plangebiets seit 2014 bereits im Rahmen der Umgestaltung der „Gartenstadt Drewitz“ geräuschrelevante Änderung der Verkehrszahlen in Kombination mit einer Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h Berücksichtigung in der schalltechnische Untersuchung finden. Zukünftig ist hier auch mit keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Für die schalltechnische Untersuchung erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfsstands zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 entsprechend eine Aktualisierung und Anpassung für die Teilbereiche A und B, die als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Dabei erfolgte eine Anpassung an den aktuellen Planungszustand und in diesem Zusammenhang die erneute prognostische Ermittlung der zukünftig zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet, die Beurteilung nach den geltenden Regelwerken sowie die Ableitung von Lärmschutzmaßnahmen. Im Gegensatz zu 2015 wurde unter Beachtung des Wegfalls des sog. Schienenbonus in der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) für den Lärm derjenige Pegel eingestellt, der sich ohne Anwendung des Schienenbonus ergibt. Zudem fand in der Aktualisierung der Schalltechnischen Untersuchung Berücksichtigung, dass die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) mittlerweile als Technische Baubestimmung im Land Brandenburg bauaufsichtlich eingeführt wurde.

Im Ergebnis der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin 07. Januar 2019) ist für das Plangebiet (ehemals Teilbereich A „Priesterweg“) zu erkennen, dass bereits im Ist-Zustand (2014) bei den Straßenverkehrsgeräuschen im nördlichen Bereich der Ricarda-Huch-Straße an allen Immissionsorten für allgemeine Wohngebiete nicht zu vernachlässigende Überschreitungen der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu verzeichnen sind. Am Tag können diese Überschreitungen je nach Lage des Immissionsortes zwischen 2 dB(A) und 10 dB(A) erreichen. In der Nacht werden, auch durch die geringeren nächtlichen Orientierungswerte, ebenfalls Überschreitungen zwischen 4 dB(A) und 12 dB(A) erreicht. Die Gesamtgeräuschsituation wird durch den Straßenverkehr bestimmt. Die Straßenbahn hat tags und nachts hauptsächlich Einfluss auf den Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte mit Anhebung des Gesamtgeräuschpegels zwischen 1 dB(A) und 9 dB(A) am Tag. In der Nacht liegt die Anhebung zwischen 3 dB(A) und 12 dB(A), was aufgrund der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte ohne nächtliche Nutzung jedoch kein Problem darstellt.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsbelastung kann es je nach Lage innerhalb des Plangebiets zu einer Zunahme der Tages-Beurteilungspegel zwischen 1 dB(A) und 2 dB(A) im Vergleich zum Ist-Zustand (2014) kommen. In diesem Zusammenhang sind Überschreitungen der Orientierungswerte zwischen 3 dB(A) und 11 dB(A) am Tag und zwischen 4 dB(A) und 12 dB(A) in der Nacht festzustellen. Der Anstieg ist auf eine leichte Erhöhung des gesamten Straßenverkehrs, insbesondere aber des Schwerlastverkehrs zurückzuführen, welcher sich im Vergleich zum Ist-Zustand (2014) im gesamten Plangebiet mehr als verdoppelt. Diese Erhöhung ist auf die prognostische Berücksichtigung des am südöstlichen Rand des Kirchsteigfelds liegenden Gewerbegebiets zurückzuführen.

Entsprechend sind die bereits 2015 formulierten Schallschutzmaßnahmen weiterhin in aktualisierter Form Bestandteil der textlichen Festsetzungen (vgl. Kapitel B.3.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz).

Dies unter Betrachtung der wort-case Variante ohne Berücksichtigung der Varianten 2 und 3.

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

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die nachrichtlichen Übernahmen werden entsprechend der Systematik des § 9 BauGB abgehandelt.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung ersetzt die bisher für dessen Plangebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 und seiner Änderungen.

*Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 18 und seiner 1. bis 3. Änderung, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. (§ 1 Abs. 8 BauGB)*

### **B.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes wird das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzte Mischgebiet - einschließlich einer östlichen Erweiterung, der hier bisher festgesetzten Gemeinbedarfsfläche - in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird im Rahmen der 4. Änderung von ca. 4.770 qm auf 2.265 qm verkleinert.

Die Verkleinerung der Gemeinbedarfsfläche begründet sich zum einen mit dem nicht mehr vorhandenen Bedarf einer Doppelkita an diesem Standort. Zudem wird die am östlichen Rand des Plangebiets liegende öffentliche Verkehrsfläche verbreitert, die einen Teil des Straßenbahnbahnsteigs, die geplante Verbreiterungsfläche für den geplanten Ausbau der Fuß- und Radwegführung sowie freizuhaltende Flächen einer hier verlaufenden Leitungstrasse beinhaltet. Die daraus resultierende Flächengröße ist ausreichend für den Bau einer einfachen Kindertagesstätte und dient der langfristigen Bedarfsdeckung im Sozialraum V.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets entspricht der Zielsetzung zur Ergänzung des Wohnungsbaus im Kirchsteigfeld und leistet damit einen Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs in Potsdam.

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zulässig. Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Potsdam wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit dieser Läden eingeschränkt. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts folgend ist innerhalb des allgemeinen Wohngebiets der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ allgemein zulässig. Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“, auch „Convenience-Store“ genannt, handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, der sog. ehemalige „Tante-Emma-Laden“. Es handelt sich also um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 qm Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch i.d.R. nicht mehr als 400 qm Verkaufsfläche auf (BVerwG 08.11.2004 - 4 BN 39.04). Der Nachbarschaftsladen bietet zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung, also Waren des kurzfristigen Bedarfs, an. Ergänzende Dienstleistungen (z.B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein.

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

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren

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

Ziel dieser einschränkenden Festsetzung ist es die im unmittelbaren Einzugsbereich liegenden Versorgungsbereiche vor einer Schädigung durch Ansiedlungen außerhalb zu schützen. Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten über den Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ hinaus, sollen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen, um diese zu stärken.

Der Bebauungsplan liegt im Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Kirchsteigfeld welcher südöstlich in ca. 420 m Entfernung liegt. Darüber hinaus befindet sich das Nahversorgungszentrum Drewitz ca. 620 m nordöstlich des Plangebietes. Weiterhin liegt es im Einzugsgebiet des Sonderstandortes Stern-Center, welcher nördlich ca. 600 m entfernt liegt. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt befindet sich ca. 6,3 km in nordwestlicher Richtung und ist für alle Planungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche relevant. Die weitere Versorgung des Kirchsteigfeldes sollte insbesondere durch das Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld selbst und die dort ansässigen Betriebe sichergestellt werden, entsprechend sollen größere Betriebe mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nicht möglich sein.

Die Einschränkung der zulässigen Läden wird für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

*TF 1.1 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind nur zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.*

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gartenbaubetriebe sind unzulässig, da sie aufgrund ihrer meist flächenextensiven Nutzung nicht in das städtebauliche Konzept eingebunden werden können und der Zielsetzung des flächensparenden Bauens widersprechen. Durch den Ausschluss von Tankstellen werden Belastungen durch die Anlage und den Betrieb (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Betankung, Lärm, Schadstoffe, Boden- und Grundwassergefährdung) vermieden. Damit ist auch eine erhöhte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgeschlossen.

*TF 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)*

### **B.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

In der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ wird das Maß der baulichen Nutzung sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift (TF 8.1) geregelt wird, dass das oberste Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden ist.

Die GRZ wird im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4, in der Fläche für Gemeinbedarf mit 0,2 festgesetzt. Im Rahmen dieser GRZ lassen sich die städtebaulichen Ziele realisieren, gleichzeitig sichern sie einen angemessen hohen Freiflächenanteil.

Die GFZ wird im allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 und in der Fläche für Gemeinbedarf mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen sind im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse zu sehen.

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine straßenbegleitende vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung (inklusive Dach- bzw. Staffelgeschoss) vorgesehen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Damit sich die geplante Bebauung in den bestehenden städtebaulichen Kontext einfügt, ist eine maximal fünfgeschossige Wohnbebauung (inklusive Dach- bzw. Staffelgeschoss) vorgesehen. Da sich ein- bis dreigeschossige Gebäude mit Blick auf die Geschosshöhen der benachbarten Wohngebäude nicht einfügen würden, werden diese durch Festsetzung einer Mindestanzahl von vier Vollgeschossen ausgeschlossen. Im Westen zur Sternstraße hin soll ein sechsgeschossiger Gebäudeteil korrespondierend mit dem schon fertiggestellten Gebäudeteil auf der südlichen Straßenseite das Eingangstor zum Kirchsteigfeld bilden. Hier werden zwingend sechs Geschosse festgesetzt. Das westliche Baufenster wird ungefähr mittig durch in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Verkehrsfläche, die in öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg übergeht, unterbrochen. In diesem Bereich ist eine maximal zweigeschossige Bebauung (1. Vollgeschoss als Luftgeschoss) möglich, die eine öffentliche Durchwegung ermöglichen muss. In der Fläche für Gemeinbedarf ist der Bau einer maximal dreigeschossigen Kindertagesstätte zulässig.

Die Dichtefestsetzungen entsprechen dem Ziel, den vorhandenen Geschosswohnungsbau des Kirchsteigfelds zu ergänzen und sich in die städtebauliche Struktur einzufügen.

Für die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 18 bildete das Gesetz über die Bauordnung vom 20.07.1990 (BauO) mit folgender Definition des Vollgeschossbegriffs die Grundlage: „Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“ Auf dieser Grundlage konnte zu den im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschossen noch ein Dachgeschoss ergänzt werden, sofern weniger als 2/3 der Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m hatten. Diese Fläche wurde nicht in die Geschossfläche eingerechnet. Alle Bauanträge auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 18 werden entsprechend der damals gültigen Bauordnung beschieden.

Für die im Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung liegenden Flächen des allgemeinen Wohngebiets und der Gemeinbedarfsfläche ändert sich die Rechtsgrundlage auf die derzeit gültige Brandenburgische Bauordnung vom 19.05.2016<sup>1</sup>. Danach gilt gemäß der Übergangsvorschrift des § 89 BbgBO solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, insoweit § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Hiernach sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, also auch das Dachgeschoss. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse. Gemäß § 40 Abs. 1 BbgBO ist von Aufenthaltsräumen auszugehen, wenn sie eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum müssen diese lichte Höhe über mindestens die Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m bleiben dabei außer Betracht. In die Geschossfläche wird die gesamte Fläche des Geschosses hineingerechnet, unabhängig von ggf. nicht nutzbaren Flächen unter Dachschrägen o.ä. Um in der 4. Änderung ein äquivalentes Maß der baulichen Nutzung wie im Bebauungsplan Nr. 18 zulässig zu machen, wird die zulässige GFZ im Vergleich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 18 erhöht. Damit soll die Fläche im Dachgeschoss kompensiert werden. Um sicherzustellen, dass das oberste Geschoss in seiner Wirkung im Vergleich zum darunterliegenden Vollgeschoss zurücktritt, ist durch örtliche Bauvorschrift

---

<sup>1</sup> Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl./18,Nr.25)

geregelt, dass dieses als Dach- bzw. Staffelgeschoss auszubilden ist (vgl. Kapitel B.3.11 örtliche Bauvorschriften).

Das städtebauliche Konzept von 1993 beinhaltet die Unterbringung von Stellplätzen im Erdgeschoss der Wohngebäude. Das hat den Vorteil, dass keine gesonderten Stellplatzflächen erforderlich sind und der öffentliche Raum nicht übermäßig durch parkende Fahrzeuge belastet wird. Dieses Konzept ist in vielen Bereichen des Kirchsteigfelds so umgesetzt worden und soll auch innerhalb des Plangebiets der 4. Änderung des Bebauungsplans für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zur Anwendung kommen. Um dem Grundstückseigentümer trotzdem die Möglichkeit zu geben, die zulässige Geschossfläche zum Bau von Wohnungen zu nutzen, werden die Flächen von Stellplätzen in Vollgeschossen nicht in die zulässige Geschossfläche eingerechnet.

*TF 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen innerhalb sonst anders genutzter Gebäude bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)*

### **B.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es ein Wohnquartier in mehrgeschossiger Bauweise zu entwickeln, das eine klare städtebauliche Raumkante zur Ricarda-Huch-Straße bildet, samt einer Kindertagesstätte (als eigenständigen Baukörper) planungsrechtlich zu sichern. Die Bebauung soll gemeinsam mit der vorhandenen Bebauung auf der südlichen Straßenseite den Straßenraum der Ricarda-Huch-Straße gleichmäßig fassen.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen als Baufenster festgesetzt, die durch Baugrenzen und entlang der Ricarda-Huch-Straße durch Baulinien definiert werden. Die Tiefe der Baufenster beträgt überwiegend 27 m. Die nördlichen Baugrenzen bilden die maximale Grenze für den Siedlungsabschluss des Kirchsteigfelds.

Entlang der Ricarda-Huch-Straße wird über Baulinien gesichert, dass der Straßenraum durch die geplante Bebauung im Norden und der vorhandenen Bebauung im Süden gleichmäßig gefasst wird. Im westlichen Bereich wird durch die festgesetzten Baugrenzen und -linien gewährleistet, dass im Zusammenspiel mit der gegenüberliegenden Bebauung die Platzsituation vervollständigt wird und die Eingangsgebäude zum Kirchsteigfeld nördlich wie südlich der Ricarda-Huch-Straße auf der Grundstücksgrenze angeordnet sind. Östlich davon ist eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen. Die Baulinien berücksichtigen (wie auf der südlichen Straßenseite) einen 5 m breiten Vorgartenbereich, in dem ggf. Mulden zur Niederschlagsversickerung angelegt werden können. Die straßenbegleitende Bebauung wird an zwei Stellen zur architektonischen Gestaltung und zur Schaffung von Durchwegungen unterbrochen. Die westliche Durchwegung (öffentliche Verkehrsfläche) kann offen oder durch das Gebäude (Luftgeschoss) geführt werden. Die östliche Durchwegung (öffentliche Verkehrsfläche) verläuft in Verlängerung der Johanna-Just-Straße. Hier werden die vorhandenen Gebäudefluchten nach Norden zur Begrenzung der Baufenster fortgeführt und die verlängerte Straßenachse freigestellt.

Um Gestaltungsspielraum für eine architektonische Fassadengliederung zu schaffen, wird die Wirkung der Baulinien eingeschränkt. Ist die Baulinie länger als 10 m, müssen nur 80 % des Gebäudes an die Baulinie herangebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Umfang ist ausnahmsweise zulässig.

*TF 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Gebäude nur zu mindestens 80 % an die Baulinien heranzubauen, wenn die jeweilige Baulinie länger als 10 m ist. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 0,5 m und ein Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)*

.Für die Gemeinbedarfsfläche wird durch Baulinien bestimmt, dass durch Anordnung des Gebäudes auch hier ein 5 m Vorgartenbereich zur Ricarda-Huch-Straße entsteht und zudem das Gebäude grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wird. Hiermit soll sichergestellt werden, dass das Gebäude gleichzeitig eine lärmabschirmende Funktion übernimmt, welches die Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche von Süden und Osten für die Kitafreifläche reduziert. Um sicherzustellen, dass das Gebäude mit der zwischen den Punkten A und B zu errichtenden Lärmschutzwand abschließt ist zudem eine Baulinie mit 2 m Länge über den nordöstlichen Abschluss des Baufensters festgesetzt. Ein Gestaltungsspielraum, der die Wirkung der Baulinien einschränkt, ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche nicht vorgesehen.

### **B.3.4 Bauweise**

Für das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Ziel ist es sicherzustellen, dass innerhalb der Baufenster zusammenhängende Gebäudekomplexe (bspw. in Form von Hausgruppen) bzw. Einzelgebäude mit einer Mindestlänge von 90 m (Baufeld 1) bzw. 45 m (Baufeld 3 und 4) entstehen und somit eine offene Bebauung mit Längen, die die festgesetzten Mindestlängen unterschreiten bspw. in Form von typischen Stadtvillen ausgeschlossen werden.

*TF 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude im Baufenster 1 hat mindestens 90 m und in den Baufenstern 3 und 4 mindestens 45 m (gemessen an der straßenseitigen Baulinie) zu betragen.*

### **B.3.5 Gemeinbedarfsflächen**

Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist es im Rahmen der Daseinsvorsorge Aufgabe der Kommune, eine angemessene Versorgung der Wohnbevölkerung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung zu gewährleisten. Von den 1993 festgesetzten fünf Standorten für Kindertagesstätten im Kirchsteigfeld wurden bisher drei Standorte für einen späteren Bedarf vorgehalten.

Entsprechend der aktuellen Kita-Bedarfsplanung ist ein Doppelstandort an dieser Stelle jedoch nicht mehr notwendig, aktuell besteht im Sozialraum V (Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld) vielmehr ein Überhang an Kitaplätzen. Dieser Überhang kommt jedoch dem benachbarten Sozialraum IV (Babelsberg Nord, Süd und Zentrum Ost) zu Gute, da hier ein erhöhter Bedarf besteht.

Der zukünftige Eigenbedarf im Sozialraum V wird sich bis 2026 um ca. 100 Kita-Plätze erhöhen. Vom Jahr 2026 bis zum Jahr 2035 werden im Sozialraum V etwa weitere 120 zusätzliche Kita-Plätze erforderlich sein.

Die aktuelle beschlossene Kita-Bedarfsplanung kann die mittelfristige Kita-Versorgung sicherstellen. Im Rahmen der Kita-Bedarfsplanung sind ab dem Jahr 2026 bis 2035 nach aktueller Vorausberechnung etwa 36 zusätzliche Kita-Plätze einzuplanen, die ggf. am Standort Ricarda-Huch-Straße realisiert werden müssen. Dies ist jedoch zum gegebenen Zeitpunkt, frühestens ab dem Jahr 2023, erneut zu prüfen.

Insofern sollte die Kita-Fläche in der Ricarda-Huch-Straße im Sozialraum 5 für einen weiterführenden Ausbau des Kindertagesbetreuungsangebotes weiterhin im Bebauungsplan gesichert werden. Ab dem Jahr 2023 ist der Bedarf an diesem Standort erneut zu überprüfen.

### **B.3.6 Fläche für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen**

Die bauliche Entwicklung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets soll sich auf die festgesetzten überbaubaren Flächen beschränken. Die Flächen außerhalb der Baufenster sollen als grünes Wohnumfeld gestaltet werden. Nebenanlagen sollen daher bis auf Ausnahmen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Eine dieser Ausnahme stellt die im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Boden, Natur und Landschaft (Fläche „a“) dar. In dieser Fläche sind gemäß textlicher Festsetzung 5.1 (vgl. Kapitel B.3.9) Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. In dem Bereich der Maßnahmenfläche für den eine Anpflanzung mit niedrigen Gehölzen vorgesehen ist, sind zudem Spielflächen zulässig.

Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Spielflächen sollen entsprechend generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

*TF 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Spielflächen.*

Die Unterbringung von Stellplätzen soll weitestgehend entsprechend des städtebaulichen Konzepts von 1993 im Erdgeschoss der Wohngebäude erfolgen. Zur Umsetzung dieses Konzepts sind für die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete eingeschossige Erweiterungsmöglichkeiten für die Unterbringung der Garagengeschosse festgesetzt, die ermöglichen, dass die Garagengeschosse über die Außenwandflächen der darüber liegenden Wohngeschosse hinaustreten. In der Regel wird für die Unterbringung von Gemeinschaftsgaragen ein Hervortreten von 6 m ermöglicht. Dem ursprünglichen Konzept folgend erfolgt auch mit der 4. Änderung des Bebauungsplans eine entsprechende Regelung. Die Garagengeschosse wurden im städtebaulichen Konzept von 1993 dabei immer in die Blockinnenbereiche gelegt, so auch auf der gegenüberliegenden Seite zum Plangebiet an der Ricarad-Huch-Straße.

*TF 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Kfz-Stellplätze, ausgenommen sechs zusammenhängende Kfz-Stellplätze gem. Festsetzung Nr. 4.3, und Garagen nur in Wohngebäuden integrierten Garagengeschossen zulässig. Die Garagengeschosse dürfen maximal 6 m vor die Außenwandflächen der darüberliegenden Vollgeschosse hervortreten. Ein hervortreten der Garagengeschosse ist nur auf den der Ricarda-Huch-Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.*

Eine entsprechende Regelung zu den Garagengeschossen wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ für die festgesetzten Mischgebiete nicht aufgenommen. Daher sollen auch mit der 4. Änderung des Bebauungsplans zusätzlich Stellplatzflächen außerhalb der Gebäude ermöglicht werden, diese jedoch auf eine verträgliche Anzahl begrenzt werden.

*TF 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Baufenster mit der Bezeichnung 1, 3 und 4 ausschließlich sechs zusammenhängende offene Kfz-Stellplätze zulässig. Die Fläche für die sechs zusammenhängenden Stellplätze ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

### **B.3.7 Verkehrsflächen**

Das öffentliche Straßennetz im Kirchsteigfeld wurde im Rahmen der Realisierung des Wohnungsbaus von dem damaligen Vorhabenträger entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 18 vollständig erstellt. Auch das Plangebiet ist daher bereits verkehrlich erschlossen.

Östlich des Plangebiets verläuft eine Straßenbahntrasse, die innerhalb des Plangebiets eine Haltestelle hat. Der Haltestellenbereich wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die hier festgesetzte Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient zum einen der Bestandssicherung (ausschließlich Bahnsteig der Straßenbahnhaltestelle) und bietet zusätzlich ausreichend Möglichkeiten die Fläche der Straßenbahnhaltestelle in westliche Richtung für Fußgänger und Radfahrer zu verbreitern. Dies erfolgt unter Berücksichtigung, dass diese Wegeverbindung auch von Radfahrern und Fußgängern der Ricarda-Huch-Straße in südliche Richtung folgend genutzt wird. Zudem verläuft westlich des Bahnsteigs

der Straßenbahn eine Leitungstrasse die von Bebauung freizuhalten ist. Dieser Bereich wurde in die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit aufgenommen.

Das allgemeine Wohngebiet wird in zwei Bereichen durch geplante öffentliche Erschließungsflächen, die auch Fuß- und Radwegeverbindungen beinhalten unterbrochen. Diese öffentlichen Verkehrsflächen dienen zum einen der Erschließung der zukünftigen Stellplatzflächen der Gebäude und verbinden zum anderen die Ricarda-Huch-Straße mit dem Priesterweg sowie der nördlich verlaufenden Konrad-Wolf-Allee und tragen damit zur Verknüpfung der Siedlungen Kirchsteigfeld und Drewitz bei. Die Erschließungsflächen werden sowohl als 4 m breite öffentliche Verkehrsfläche und in ihrer Verlängerung Richtung Priesterweg als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Eine Befahrung durch die Müllabfuhr ist nicht vorgesehen. Eine Abholung der Abfallbehältnisse kann über die Ricarda-Huch-Straße erfolgen.

Während die westliche Erschließung in Nord-Süd-Richtung verläuft, nimmt der Östliche den diagonalen Verlauf der Johanna-Just-Straße auf. Die westliche Erschließung kann offen oder im Erdgeschoss durch die Wohnbebauung geführt werden. Für die Östliche ist keine Überbaumöglichkeit vorgesehen. Der westliche Fuß und Radweg führt zur Bushaltestelle Konrad-Wolf-Allee/Sternstraße der östliche Fuß- und Radweg schließt an die bestehende Querung der Konrad-Wolf-Allee in die Wohnsiedlung Drewitz an.

### **B.3.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Entlang des Priesterwegs soll eine Grünzäsur zwischen der Siedlung Kirchsteigfeld und der Großsiedlung Drewitz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 wurde die nördliche Hälfte des Mischgebiets auf der Grundlage des 1993 geltenden Baugesetzbuchs als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Festsetzung wird in leicht veränderter Form in die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 übernommen. Die Fläche erhält weitestgehend unter Beibehaltung der bisherigen Flächengröße, einen neuen Zuschnitt. Sie wird länger und schmaler als im Bebauungsplan Nr. 18, weil das allgemeine Wohngebiet in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 nach Osten erweitert wird. Ihre Tiefe beträgt jetzt durchgehend 25 m und verschmälert sich im Westen leicht. Eine geringfügige Verkleinerung der Flächengröße resultiert aus der Unterbrechung durch die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen die in öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung übergehen. Diese Unterbrechungen stellen tatsächlich jedoch keine Flächenverkleinerung dar, da es sich bei diesen festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen um zuvor als mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen handelte, die ebenfalls die Herstellung von Fuß- und Radwegeverbindungen zum Ziel hatten.

Zur Qualifizierung soll die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „a“ im nördlichen Bereich als Wiese angelegt und im südlichen Bereich durch niedrige Gehölze bepflanzt werden. Dadurch wird die Allee des Priesterwegs als besonderes Landschaftselement freigestellt und gleichzeitig eine Wiese und ein Gehölzstreifen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

In dieser Fläche kann auch das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser versickert werden. Ebenso können hier die nach Brandenburgischer Bauordnung erforderlichen Spielplätze angelegt werden. Die Herstellung von Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser ist generell innerhalb der Maßnahmenfläche möglich. Spielflächen sind nur im Bereich der Strauchpflanzungen zulässig, sofern sie diesen nicht entgegenstehen.

*TF 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „a“ entlang des Priesterwegs in einer Tiefe von 12 m als Wiese anzulegen. Der übrige Bereich ist mit niedrigen Sträuchern zu bepflanzen (Höhe 60 - 80 cm, 1 Pflanze je angefangene 5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche). Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von*



*Boden, Natur und Landschaft „a“ sind Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Die Anlage von nach Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) erforderlicher Spielfläche ist im Bereich der Strauchpflanzungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Mit dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) konkretisiert das Land die rechtlichen Vorgaben der EU-Richtlinie 2000/60/EG und des Wasserhaushaltsgesetzes. § 54 Abs. 4 BbgWG schreibt vor, dass das Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Die Art der Versickerung (Flächenversickerung, Sickerschacht oder Rigolensystem) bleibt der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten.

Dieses Versickerungsgebot unterstützend soll die Versiegelung innerhalb des Plangebiets minimiert werden. Mit dem Ziel der dezentralen Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken sind Wege, offene Stellplätze und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Eine Ausnahme bilden Stellplätze und deren Zufahrten in Garagengeschossen und Tiefgaragenzufahrten.

*TF 5.2 Die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Stellplätze und deren Zufahrten in Garagengeschossen und Tiefgaragenzufahrten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Zur Gestaltung der offenen Stellplatzflächen sind Baumpflanzungen vorgesehen.

*TF 5.3 Innerhalb der Flächen für Kfz-Stellplätze gemäß Festsetzung 4.3 ist je 4 Kfz-Stellplätze ein Laubbaum (Stammumfang 18/20) zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Zur Erhaltung der regionalen, gebietsheimischen Pflanzenausstattung in ihrer biologischen Vielfalt wird die Verwendung gebietsheimischer Gehölze festgesetzt.

*TF 5.4 Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.3 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (ABl./13, [Nr. 44], S.2812) enthaltenen Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

### **B.3.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufenen oder ermöglichten erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen. Aber auch bereits bestehende Konflikte müssen bei der Planaufstellung berücksichtigt und im Rahmen der Regelungsmöglichkeit bewältigt werden.

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräuschkennsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die in Form der 1. Überarbeitung mit Stand vom 17.02.2015 (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin 18. Februar 2015) vorliegt. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfsstands der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 erfolgte eine Aktualisierung und Anpassung der Untersuchung an die aktuellen Planungsabsichten und Regelwerke, die als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Im Rahmen der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung zum Entwurf des Bauungsplans (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin 07. Januar 2019) ermittelte Ergebnisse für das Plangebiet (zum Vorentwurfsstand Teilbereich A „Priesterweg“) weisen bereits im Ist-Zustand (2014) nicht unerhebliche Geräuschmissionen auf. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsbelastungen bei derzeitiger Verkehrsführung (Prognose-Varianten 1 der schalltechnischen Untersuchung von 2015) ist zudem mit einer leichten Erhöhung der Geräuschmissionen von bis zu 2 dB(A) an den straßenseitigen Fassaden im Vergleich zum Ist-Zustand (2014) zu rechnen. Tages-Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) an der geplanten Wohnbebauung sind in diesem Zusammenhang nicht als unbedenklich anzusehen.

Aufgrund der hohen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wird für den Kita-Standort in der schalltechnischen Untersuchung als aktive Schallschutzmaßnahme die Errichtung eines über Eck angeordneten Gebäudes als Riegel untersucht, um eine abschirmende Wirkung für den nördlich gelegenen Außenbereich zu schaffen und somit eine wirksame Reduzierung der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche von Süden und Osten zu erreichen. Zusätzlich wird die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m entlang der Grenze der Verkehrsfläche vom Gutachter empfohlen, die mit dem Gebäuderiegel abschließt. Die Empfehlungen werden durch textliche Festsetzung (vgl. TF 6.1) und zeichnerische Festlegungen (Stellung der Lärmschutzwand, Baulinien) in den Bauungsplan übernommen.

Auswirkungen der Lärmschutzwand auf die östlich der Straßenbahnhaltestelle bestehenden Gebäude sind nicht zu erwarten, da sich der bei Einfahrt der Straßenbahn entstehende Lärm zwischen der Straßenbahn selbst und der Lärmschutzwand im vorliegenden Fall fängt. Entsprechend sind auch keine Festlegungen zu Anforderungen an die Schallabsorption, um reflexionsbedingte Pegelerhöhungen für die der Wand gegenüberliegende vorhandene schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden, erforderlich. Solche Festsetzungen sind i.d.R. nur für die der Schallquelle zugewandte Seite der Lärmschutzwand zu treffen.

*TF 6.1 Zwischen den Punkten AB ist als Vorkehrung zum Lärmschutz im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte eine geschlossene Lärmschutzwand von mindestens 3 m Höhe gemessen über der Bahnsteigoberkante zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Als passive Lärmschutzmaßnahme wird in der schalltechnischen Untersuchung weiter eine lärmschutztechnisch günstige Gestaltung der Wohnungsgrundrisse empfohlen, indem schutzbedürftige Räume generell in Richtung, auf die der Straße abgewandten Hausseiten gelegt werden. In der schalltechnischen Untersuchung wurden ergänzend Gebäude in der Berechnung berücksichtigt, um so die Auswirkungen der weiteren geplanten Bebauung auf die Geräuschsituation zu veranschaulichen. Im Ergebnis können unter Berücksichtigung einer Bebauung auf der lärmabgewandten Seite zur Konrad-Wolf-Allee hin bis zu 10 dB(A) niedrigere Pegelwerte erreicht werden. Entlang der Ricarda-Huch-Straße liegen die Pegelwerte teilweise bei bis zu 67 dB(A). Durch eine geschlossene Bebauung können auf der lärmabgewandten Seite dagegen teils Pegelwerte erreicht werden, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags nicht überschreiten. Aufgrund des nicht zu vernachlässigenden Unterschieds zwischen lärmzugewandter und lärmabgewandter Gebäudeseite soll daher die Grundrissregelung zur Anwendung kommen. Um jedoch einen unangemessen hohen Erschließungsaufwand zu vermeiden, werden Wohnungen, bei denen keine Außenwand bzw. mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, von dieser Regelung ausgenommen. Durch die Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile wird auch deren Schutzbedürftigkeit Rechnung getragen (vgl. TF 6.4).

*TF 6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in zur Ricarda-Huch-Straße (zu den Linien A2 - A1 - A13 - A12 - A11 - A10 - A9 - A8 - A7 - A6 - A5 - B3 - B4 - C4 - C3 - C2 und D1 - D4 - D3) ausgerichteten Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens*

*zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zur Konrad-Wolf-Allee (zu den Linien A2 - A3 - A4 - B1 - B2 - C1 - C2 und D1 - D2) auszurichten. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen keine Außenwand bzw. mindestens zwei Außenwände nicht zur Konrad-Wolf-Allee (zu den Linien A2 - A3 - A4 - B1 - B2 - C1 - C2 und D1 - D2) ausgerichtet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Auch für die dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche sollten tagsüber gewisse Pegelgrenzen nicht überschritten werden, um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten. Ein Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität ist beispielsweise die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke. Den Schwellenwert, bis zu dem eine ungestörte Kommunikation unter den genannten Voraussetzungen möglich ist, sieht die Rechtsprechung bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen. Da dieser Schwellenwert entlang der Ricarda-Huch-Straße im Ergebnis der Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung überschritten wird, sind die Außenwohnbereiche mit Ausrichtung zur lärmzugewandten Seite nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

*TF 6.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind zur Ricarda-Huch-Straße (zu den Linien A2 - A1 - A13 - A12 - A11 - A10 - A9 - A8 - A7 - A6 - A5 - B3 - B4 - C4 - C3 - C2 und D1 - D4 - D3) ausgerichtete mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur Konrad-Wolf-Allee (zu den Linien A2 - A3 - A4 - B1 - B2 - C1 - C2 und D1 - D2) ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Generell ist innerhalb der Baufelder ein ausreichender Schallschutz in den Gebäuden durch Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu gewährleisten. Die DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau.

Die Schalldämmung der Außenbauteile erfolgt durch Zielwerte, die feste, raumartabhängige und verkehrswegartunabhängige Beurteilungspegel innen vorgeben. Durch die differenzierte Festlegung von unterschiedlich hohen Innenpegeln für unterschiedliche Raumarten wird der unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit Rechnung getragen. Die Höhe der für ein Vorhaben konkret erforderlichen Schalldämmung ergibt sich entsprechend der Festsetzung zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich gemäß Punkt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 nach der Gleichung  $R'_{w,ges} = L_a$  (Außenlärmpegel) -  $K_{Raumart}$ . Dabei ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnlichem  $K_{Raumart} = 30$  dB.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

*TF 6.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im allgemeinen Wohngebiet auf den Flächen zwischen den Punkten A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A1, B1 - B2 - B3 - B4 - B1, C1 - C2 - C3 - C4 - C1 und D1 - D2 - D3 - D4 - D1 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zwischen den Punkten E1 - E2 - E3 - E4 - E1 resultierende bewertete Schalldämm-Maße ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von*

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird. Die erforderlichen Schalldämm-Maße ( $R'_{w,ges}$ ) der Außenbauteile sind dabei nach der Norm DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) zu berechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### B.3.10 Flächen mit festgesetzter Höhenlage

Da das gesamte Gelände niedriger als die umgebenden Straßen (Priesterweg, Ricarda-Huch-Straße) liegt und auch die Grundwasser- und Bemessungswasserstände MHGW (mittlere jährlich höchste Grundwasserstand) ca. 1,20 -1,50 m unter Oberkante Gelände (OKG) liegen wird im Ergebnis der Hydrologischen Untersuchung (vgl. Kapitel B.2.3) eine Geländeerhöhung um 0,50 - 0,70 m auf OKG 33,50 – 33,90 m über NHN (DHHN2016) vorgeschlagen.

Entsprechend dem Ziel einer möglichst dezentralen Niederschlagsversickerung auf den Grundstücken soll daher durch Geländeauffüllung eine Entwässerung des Niederschlagswassers sichergestellt werden, die größtenteils vor Ort erfolgen kann. Durch Festsetzung der maximal möglichen Höhenlage für die Flächen des allgemeinen Wohngebietes und die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte soll die erforderliche Auffüllung grundsätzlich innerhalb des Plangebiets zulässig sein.

*TF 7.1 Für die Flächen des allgemeinen Wohngebietes und die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind Auffüllungen bis zu einer Höhenlage von 34,0 m über NHN (DHHN2016) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB)*

### B.3.11 Örtliche Bauvorschriften

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 wurden entsprechend des städtebaulichen Konzepts von 1993 in den Wohn- und Mischgebieten Gestaltungsregelungen zur Dachform getroffen. In Anlehnung an das vorhandene Siedlungsbild wurde festgesetzt, dass nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig sind. Die Dachformen im Kirchsteigfeld sind entsprechend gestaltet. Damit sich die neuen Wohngebäude in ihr Umfeld einfügen, wird diese Vorschrift wieder in die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 übernommen.

Erweitert wird die Gestaltungsvorschrift um die Möglichkeit des Baus von Staffelgeschossen. Das Staffelgeschoss darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses umfassen. Durch die geringere Grundfläche wird sichergestellt, dass das oberste Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und somit auch in seiner Wirkung gegenüber dem darunterliegenden Geschoss in den Hintergrund tritt.

*TF 8.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist das oberste Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° begrenzt sind. Als Staffelgeschoss sind Dachneigungen bis 15° zulässig; das Staffelgeschoss darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)*

Eine städtebauliche Qualität im Kirchsteigfeld stellt weiter die Offenheit und Durchgängigkeit der Baublöcke dar. Um das zu erreichen, wurde in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus auf die Einfriedung einzelner Grundstücke verzichtet. Auch für die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „a“ entlang des Priesterwegs im Teilbereich A sollen zur Schaffung eines Grünzugs Einfriedungen ausgeschlossen werden. Damit sich beide Teilbereiche in den vorhandenen Städtebau

einfügen, wird entsprechend festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Einfriedungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Ausnahmeregelung begründet sich damit, dass Einfriedungen von Nebenanlagen wie Spielflächen, Mülltonnen und Fahrradstellplätzen mit dieser Gestaltungsvorschrift nicht ausgeschlossen werden sollen. Die Einfriedung dieser Anlagen steht einer Offenheit und Durchgängigkeit der Wohngebiete nicht entgegen und wird als sinnvoll erachtet, diese sind jedoch nur in Verbindung mit einer Begrünung zulässig.

*TF 8.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur ausnahmsweise für Nebenanlagen wie Spielplätze, Mülltonnen, Fahrradabstellplätze und Terrassen zulässig. Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken zulässig. Sofern Zäune für die in Satz 1 genannten Nebenanlagen notwendig sind, so sind diese nur in Verbindung mit einer, den Erschließungsflächen zugewandten Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig. Für die Einfriedung von Mülltonnen und Fahrradstellplätzen sind auch Kletterpflanzen zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)*

Um eine dem Eingang ins Kirchsteigfeld gerecht werdende Gestaltung der in Nachbarschaft zum Bahnsteig der Straßenbahn herzustellenden Lärmschutzwand sicherzustellen, ist die Lärmschutzwand nur in Verbindung mit einer den Erschließungsflächen/ öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Bepflanzung zulässig.

*TF 8.2 Die geschlossene Lärmschutzwand zwischen den Punkten AB auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist ausschließlich als transparente Lärmschutzwand oder in Verbindung mit einer den Erschließungsflächen zugewandten Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bzw. Begrünung mit Kletterpflanzen zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)*

### **B.3.12 Nachrichtliche Übernahmen**

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

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 liegen keine entsprechenden Inhalte, aus übergeordneten Rechtsnormen bzw. gleichrangigen Satzungen, vor.

#### **B.3.12.1 Denkmalschutz**

##### Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal (Siedlung deutsches Mittelalter, Siedlung Ur- und Frühgeschichte in der Gemarkung Drewitz, Flur 8, Flurstücke 652, 654, 656, 1073, 1074, 1075 und 1080) besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht bekannte Bodendenkmale auftreten können.

Werden Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9, S. 215ff.).

### **B.3.13 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.

#### Fernwärmevorranggebiet

*Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet gemäß Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.12.1998.*

#### Werbesatzung

*Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich ‚Am Stern – Drewitz‘ vom 25.01.2006.*

#### Barrierefreies Bauen

*Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 50 BbgBO, DIN 18024).*

#### Baubezogene Eingriffsminimierung und Durchführung ausgleichsrelevanter Pflanzmaßnahmen

*Bei den Baumaßnahmen sind die Maßgaben der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu beachten. Bezüglich der Beseitigung von Gehölzen sind die Maßgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung vom 23.05.2017 zu beachten. Die Maßgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.*

#### Bodenfunde

*Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale, wie z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.*

#### **B.3.13.1 Artenschutzhinweis**

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes verweist folgender Hinweis:

*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) 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).*

### **B.3.13.2 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden DIN Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Verbindliche Bauleitplanung Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14461 Potsdam, während der Dienststunden im Raum 836 eingesehen werden.

## **B.4 Klimaschutz**

### **B.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 dient folgende Maßnahme im Geltungsbereich, die durch Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt wird:

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wird auch ein Teil der Grünverbindung „Grünes Freizeitband Parforceheide“ durch die Festsetzung der an den Priesterweg anschließenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert. Hier ist eine besonders günstige Kombination aus der Anlage einer Wiesenfläche und lockeren Strauchpflanzungen festgesetzt. Neben der Bedeutung der Grünfläche als Gliederungselement im Siedlungsraum erfüllt die Grünfläche die Funktion der Freihaltung einer Frischluftbahn. Die Anlage einer Wiesen- und Strauchfläche stellt eine Unterbrechung der für den Siedlungsraum charakteristischen Wärmeinsel dar. Der Grünzug wirkt zudem als Abstandshalter zur stark befahrenen Konrad-Wolf-Allee, begünstigt den Luftaustausch und bewirkt eine Verdünnung der Luftschadstoffe.

### **B.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“<sup>2</sup> 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 Standorts (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitendem Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

---

<sup>2</sup> „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

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 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197);
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus des künftigen Gebäudeenergiegesetzes – GEG 2018 - 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).



## B.5 Flächenbilanz

### B.5.1 Flächenbilanz

**Tabelle 1 - Flächenbilanz der Nutzungsarten und Versiegelung in den Baugebieten**

	Flächen- größe in qm	GRZ	Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) in qm	Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) in qm	GFZ	Zulässige Geschoss- fläche (§ 20 BauNVO) in qm
allgemeines Wohngebiet WA	15.911	0,4	6.364	9.547	1,2	19.093
- <i>davon Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	6.354					
Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte)	2.265	0,2	453	680	0,4	906
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.046					
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	273					
<b>Summe</b>			<b>6.817</b>	<b>10.227</b>		<b>19.999</b>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>19.495</b>					

## C Umweltbericht

Zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, Teilbereich Priesterweg wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und das Ergebnis in einem Umweltbericht zusammengefasst, der im Folgenden dargestellt ist.

### C.1 Einleitung

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

Neben der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht auch Themen auf der Grundlage weiterer gesetzlicher Anforderungen erörtert (z.B. Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB).

### C.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 18 umfasst das gesamte Kirchsteigfeld, das seit der Festsetzung des Bebauungsplans als neuer Stadtteil Potsdams gestaltet wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18, 4. Änderung hat eine Gesamtgröße von 1,95 ha.

Die 4. Änderung sieht die Änderung von einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 18 vor, der hier als Teilbereich „Priesterweg“ bezeichnet wird.

Ziel der 4. Änderung ist es, die bislang noch nicht entwickelte Fläche „Priesterweg“ einer Entwicklung zuzuführen. Der Grund für die Änderung ist, dass das am Priesterweg durch den Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzte Mischgebiet am nordwestlichen Rand des Kirchsteigfelds sich bislang nicht realisieren ließ. Die Fläche liegt seit 1993 brach. Das Mischgebiet soll nun als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche und der Standort der Kindertagesstätte sollen auf eine erforderliche Größe (Einfachstandort) verkleinert werden. Der rückwärtige Teil wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

### C.3 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Das Wohngebiet (WA) im Teilraum „Priesterweg“ nimmt eine Größe von 15.911 m<sup>2</sup> ein. Es wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zulässigen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine GRZ von 0,6 zulässig.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, die eine Größe von 2.265 m<sup>2</sup> aufweist, wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen maximalen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine GRZ von 0,3 zulässig. Im Teilbereich wird eine kleine Fläche als Straßenverkehrsfläche sowie zwei öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Insgesamt wird eine Fläche von 11.546 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

**Tabelle 2 - geplante Nutzungen und Flächengröße im Teilraum „Priesterweg“**

Geplante Nutzung	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Davon gemäß (m <sup>2</sup> )	bebaubar GR/GRZ	Max. zulässige Überschreitung der GR/GRZ (m <sup>2</sup> )	Gesamte, maximal überbaubare Fläche (m <sup>2</sup> )
allgemeines Wohngebiet	15.911		0,4	0,6	9.547
- davon Pflanzfläche (einschließlich Spielfläche)	6.354				
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	273				273
Gemeinbedarfsfläche	2.265		0,2	0,3	680
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.046				1.046
<b>Geltungsbereich A</b>	<b>19.495</b>				<b>11.546</b>

## C.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

### C.4.1 Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. 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.

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Standortes und seine Bedeutung für Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet, so dass diese Belange in die Abwägung eingestellt werden können.

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

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die 4. Änderung des seit 1993 festgesetzten Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“. Demnach bestehen im Planungsbiet bereits planungsrechtlich zulässige Eingriffe. Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung werden die planungsrechtlich möglichen Eingriffe untersucht und die darüber hinaus gehenden ausgleichspflichtigen Eingriffe ermittelt (vgl. Kapitel C.9).

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Zugriffsverbote zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten. Danach ist es verboten Tiere der geschützten Arten zu fangen, zu töten oder Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen oder zu zerstören, bzw. Pflanzen der geschützten Arten zu beschädigen oder zu vernichten. Im Rahmen des Bebauungsplans wird geprüft, ob der Planung artenschutzrechtliche Hinderungsgründe entgegenstehen (vgl. Kapitel C.10).

#### **C.4.2 Betroffenheit von Schutzgebieten**

Der Teilbereich, der im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 geändert werden soll, liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 BNatSchG noch in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete. Das Teilgebiet liegt nicht in Naturschutzgebieten, Nationalparks, Biosphärenreservaten und Landschaftsschutzgebieten.

Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 nicht betroffen.

Die Eichenallee nördlich des Teilbereichs ist eine nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Allee. Die Eichenallee wird durch die Planung nicht beeinträchtigt (vgl. Kap C.9).

#### **C.4.3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)**

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Das WHG gilt für oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser.

Die Vorgaben des übergeordneten Rahmengesetzes Wasserhaushaltsgesetz werden in Brandenburg durch das Brandenburgische Wassergesetz ausgefüllt.

In dem Teilbereich, der im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.18 geändert werden soll, sind keine Gewässer I oder II Ordnung vorhanden. Das Plangebiet liegt auch nicht in einem Bearbeitungsgebiet eines Gewässerentwicklungskonzeptes.

Gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird.

Gemäß § 54 BbgWG § 54 Nr. 4 und 5 dürfen Versiegelungen des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist und soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.

Der Teilbereich, der im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 geändert werden soll, betrifft den Grundwasserkörper „Potsdam – HAV\_NU\_3“.

#### **C.4.4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Zweck des Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der

Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Die Planung sieht die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans vor. In diesen Bereichen besteht demnach bereits Planungsrecht für Eingriffe in den Boden. Der Teilbereich „Priesterweg“ ist weitgehend unversiegelt, aber Teil eines bestehenden Quartiers. Insofern ist es zumindest teilweise im Sinne des Bodenschutzes die Entwicklung in diesen Bereichen zu konkretisieren, anstatt vollkommen ungestörte Standorte zu entwickeln.

#### **C.4.5 Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)**

Ziel der Potsdamer Baumschutzverordnung ist es, geschützte Bäume zu erhalten, zu pflegen und zu bewahren. Die Schutzziele sind die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, die Abwehr schädlicher Einwirkungen, wie Luftverunreinigungen, Wind- und Wassererosion, Lärm, die Bedeutung der geschützten Bäume als Lebensstätte bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten und die Verbesserung des Stadtklimas (§ 1 PBaumSchVO).

Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 45 cm innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen sowie Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen. Ebenfalls geschützt sind Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm sowie Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn die Pflanzungen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme aufgrund dieser Rechtsvorschrift oder anderer Rechtsvorschriften erfolgte (§ 3 PBaumSchVO).

Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können sind verboten. Der Wurzelbereich umfasst die Bodenfläche unter der Baumkrone zuzüglich allseits mindestens 1,5 m. Zu den schädlichen Einwirkungen in diesem Bereich zählen u.a. die Befestigung des Wurzelbereiches mit einer wasserdurchlässigen Decke (z.B. Asphalt, Beton) sowie Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen oder Verdichtungen (§ 4 PBaumSchVO).

#### **C.4.6 Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm)**

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Landes-Immissionsschutzgesetzes (LImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 BImSchG).

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24. Juni 2005 wurde die EG-Umgebungslärmrichtlinie in nationales Recht umgesetzt. Schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes.

Im Land Brandenburg wurden im Rahmen des Strategiepapiers zur Lärmaktionsplanung Prüfwerte definiert. Diese liegen bei 65 dB(A) ganztags und 55 dB(A) nachts.

Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung

Die Schalltechnische Untersuchung zeigt, dass bereits im Bestand die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreicht bzw. überschritten ist.

#### **C.4.7 Rahmensetzung für UVP-pflichtige Vorhaben**

Ziel der 4. Änderung ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 18 von 1993. Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für ein Vorhaben nach Anlage 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Es handelt sich nicht um einen Außenbereich, da ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert.

#### **C.4.8 Landschaftsplan**

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Potsdam liegt das Kirchsteigfeld im Teilraum Nr. 8 „Drewitz/Kirchsteigfeld“. Hierfür sind als Ziele u.a. formuliert:

- Entwicklung und Sicherung charakterisierender Grünelemente im Siedlungsbereich und Erhalt und Pflege von Grünzäsuren zwischen den einzelnen Siedlungsgebieten,
- Einhaltung der abgestimmten Baugrenzen im Kirchsteigfeld.

Für den Teilbereich werden folgende Ziele dargestellt:

- Umweltverträgliche Siedlungsentwicklung/ Qualifizierte Innenentwicklung/ Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel,
- Abwehr von Zersiedelungstendenzen/ Definition von Nutzungsgrenzen,
- Erhalt und Entwicklung von Biotopverbundstrukturen nördlich des Teilbereichs im Bereich der Allee.

Den Zielen des Landschaftsplans wird entsprochen. Die Baugrenzen werden eingehalten. Die festgesetzte Eichenallee am Priesterweg wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **C.5 Untersuchungsrahmen**

Der Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung ist der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18, 4. Änderung (Planungsgebiet) und die durch die Planung voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

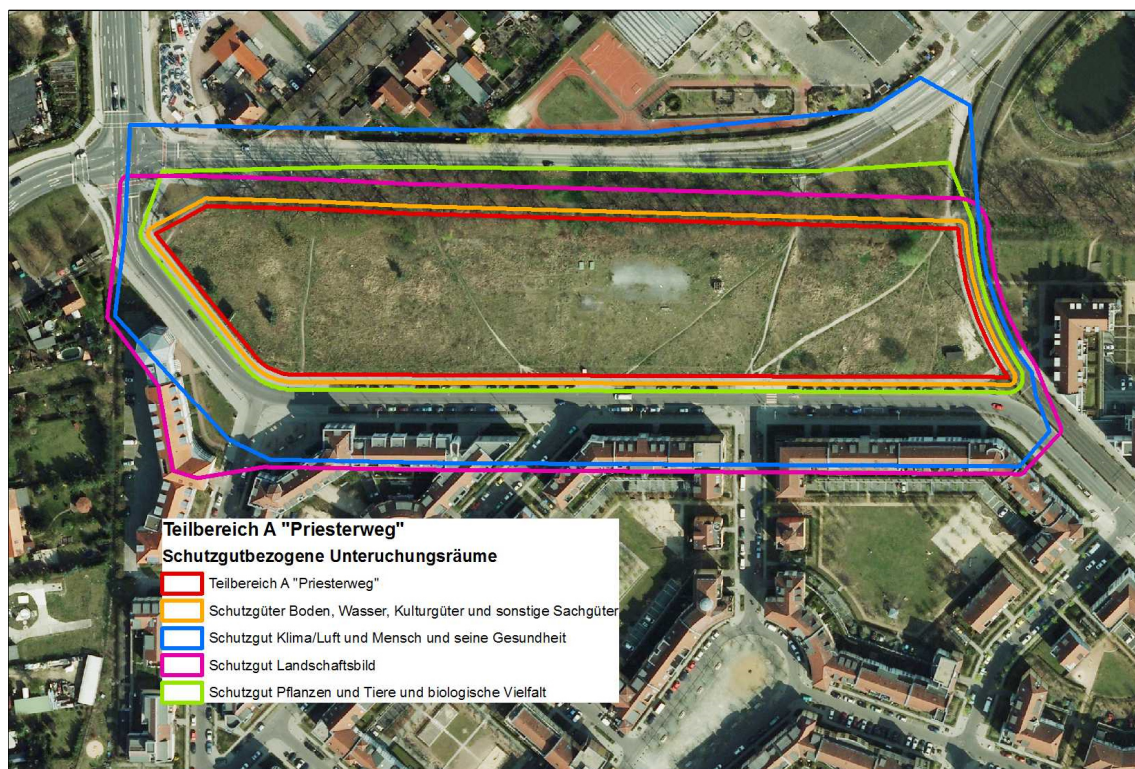
Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt werden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung (Wirkfaktoren) sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten.

Die Untersuchungsräume für die Schutzgüter Boden, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wasser erstrecken sich auf den Teilbereich selbst, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine über das Planungsgebiet hinausgehenden Auswirkungen verursacht werden.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt umfasst neben dem Teilbereich die nördlich des Planungsgebietes verlaufende Allee. Über die Konrad-Wolf-Allee und Ricarda-Huch-Straße hinweg sind keine Wechselbeziehungen zu erwarten, da diese eine starke Barrierewirkung einnehmen.

Die Schutzgüter Klima / Luft sowie die Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung umfassen neben dem Planungsgebiet die direkt angrenzenden Wohnbereiche und die nördlich angrenzende Schule, da in diesen Bereichen klimatische Auswirkungen z.B. durch zusätzliche Verkehre zu untersuchen sind. Weitere Wirkungen im Kirchsteigfeld sind

nicht zu erwarten, da die neuen Bewohner die Zu- und Abfahrt über die Konrad-Wolf-Allee nehmen werden.



**Abbildung 4 - Schutzgutbezogene Untersuchungsräume Teilbereich „Priesterweg“**

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild umfasst neben dem Teilbereich selbst die angrenzenden Siedlungsbereiche, da in diesen Bereichen Sichtbeziehungen zum Planungsgebiet bestehen.

## **C.6 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Im Rahmen der Umweltprüfung wird der tatsächliche Status quo des Teilbereichs betrachtet und mit der Planung in Beziehung gesetzt. Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ist der Umweltzustand, wie er sich in der Vegetationsperiode 2018 darstellt. Faunistische Untersuchungen liegen aus dem Jahr 2018 vor. Hierin liegt der Unterschied zur Eingriffsregelung, die neben dem tatsächlichen Bestand zusätzlich den festgesetzten Bebauungsplan zu Grunde legen muss, da dieser das planungsrechtlich zulässige Maß definiert (siehe Kapitel C.9). Im Folgenden werden die Schutzgüter mit ihren aktuellen Bestandsmerkmalen und Empfindlichkeiten dargestellt.

Die Fläche am Priesterweg ist im Bestand eine weitgehend unversiegelte Offenfläche. Ausnahme bildet eine kleine versiegelte Straßenverkehrsfläche und eine Ver- und Entsorgungsanlage sowie ein teilversiegelter Weg. Der Teilbereich wird im Norden durch die Eichenallee am Priesterweg, im Osten durch die Straßenbahntrasse und im Süden und Westen durch die Ricarda-Huch-Straße begrenzt. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter stellt sich der Bestand wie folgt dar:

### **C.6.1 Schutzgut Boden**

Bezogen auf das Schutzgut Boden stellt sich die Fläche am Priesterweg im Bestand als weitgehend unversiegelte Fläche dar (19.269 m<sup>2</sup>). Ausnahme bildet eine kleine versiegelte

Straßenverkehrsfläche, eine kleine Ver- und Entsorgungsanlage und ein teilversiegelter Weg. Die versiegelten Flächen nehmen nur 1% der Fläche des Teilbereichs ein. Aufgrund der Lage des Teilbereichs „Priesterweg“ umgeben von Straßen ist von weitgehend durch Aufschüttungs- und Abtragungsprozesse überformte und im Bodenaufbau veränderten Böden auszugehen.

Die Veränderungsempfindlichkeit ist bezogen auf dieses Schutzgut insgesamt mittel, da es sich zwar um bereits im Bodenaufbau teilweise beeinträchtigte aber noch überwiegend unversiegelte Böden handelt.

### **C.6.2 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Wasser ist die Lage der Fläche am Priesterweg auf einer weitgehend ebenen, sandigen Hochfläche, die einen hohen Grundwasserstand aufweist, prägend. Laut Landschaftsplan der Stadt Potsdam handelt es sich bei der anzusprechenden Bodenart um Sande. Die Wasserdurchlässigkeit ist daher als hoch zu bewerten. Entlang der nördlichen Grenze verläuft ein Graben. Da die Fläche im Bestand weitgehend unversiegelt ist, ist von einem weitgehend naturnahen Wasserhaushalt auszugehen, bei dem sich Ein- und Austräge im Gleichgewicht halten.

Im Steckbrief für den Grundwasserkörper „Potsdam – HAV\_NU\_3“ wird die Schutzwirkung der Deckschichten für den gesamten Grundwasserkörper zu 1/3 als mittel und zu 2/3 als ungünstig beschrieben. Signifikante Belastungen des chemischen Zustandes sind diffuse landwirtschaftliche und urbane Quellen, signifikante Belastungen des mengenmäßigen Zustandes des Grundwassers sind die Entnahme zur Wasserversorgung.

Die Veränderungsempfindlichkeit ist bezogen auf dieses Schutzgut insgesamt hoch, da ein noch weitgehend naturnaher Wasserhaushalt besteht.

### **C.6.3 Schutzgut Klima/Luft**

In Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft ist die Fläche am Priesterweg aufgrund seiner Lage im bebauten Gebiet laut Landschaftsplan zu den Belastungsgebieten zu zählen. Das Plangebiet wirkt durch seinen Vegetationsbestand klimatisch entlastend.

Von besonderer Bedeutung sind die direkt nördlich des Teilbereichs angrenzenden Eichen, die Staub bindende Funktion an der Konrad-Wolf-Allee übernehmen.

Die Fläche am Priesterweg weist eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf, da die Fläche aufgrund ihrer Vegetationsstruktur nur eingeschränkte Bedeutung für das lokale Klima hat.

### **C.6.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt**

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt hat die Fläche am Priesterweg überwiegend nur eine mittlere Bedeutung. Großflächig ist das Planungsgebiet von einer vermutlich aus einem Zierrasen hervorgegangenen Brachegesellschaft bewachsen (11.777 m<sup>2</sup>). Häufige Arten sind Schafgarbe, Knautgras, Spitz-Wegerich, Rainfarn, Straußblütiger Sauerampfer, Rot-Schwengel, Quecke und Behaarte Segge (Dr. Köstler 2018). Von den 2012 erfassten Sandtrockenrasen haben sich lediglich kleine Dominanzbestände des Rauhblatt-Schwengels gehalten. Gemäß der gültigen Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen in Brandenburg (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006 unterliegen Sandtrockenrasen erst mit mehr als 250 Quadratmetern dem gesetzlichen Schutz. Die kleinen Flächen fallen somit nicht unter Biotopschutz. Auch die noch 2013 vorhandenen lückigen ruderalen Rispengrasfluren sind verschwunden. Das ehemalige Ballspielfeld ist ebenfalls von der trockenen Ruderalbrache bewachsen und nur noch anhand der Tore wieder zu finden. Gehölzaufwuchs ist insgesamt noch selten.

Seit der letzten Kartierung 2012 hat sich im Ostteil der Fläche das Land-Reitgras stark ausgebreitet. Auch im Westteil sind zwei größere Dominanzbestände entstanden (2.703 m<sup>2</sup>).



Im Nordosten hat die Wehrlose Trespe zugenommen und bildet mit Land-Reitgras eine von Gräsern dominierte Gesellschaft, in der stark junge Eichen aufkommen (715 m<sup>2</sup>).

Im Nordteil der Fläche haben sich nitrophile ruderale Staudenfluren mit Großer Brennnessel, Rainfarn, Giersch, Kanadischer Goldrute, Beifuß, Kratzbeere u.a. entwickelt (2.039 m<sup>2</sup>). Am Nord- und Westrand sind kleine Gebüsche mit Armenischer Brombeere und anderen nichtheimischen Sträuchern aufgewachsen (288 m<sup>2</sup>).

Im Planungsgebiet stehen verschiedene Einzelbäume und Baumgruppen. Im Ostteil sind darunter einige wertvolle heimische Fahl-Weiden. Im Ostteil dominieren nicht heimische Koniferen und andere. Nach Norden wird die Planungsfläche durch einen mehrschichtigen Gehölzstreifen mit Robinie, Eschen-Ahorn, Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn u.a. begrenzt. (934 m<sup>2</sup>).

Der Gehölzanteil nimmt an der Gesamtgröße des Teilbereichs nur 8% ein. Im Plangebiet wurden 51 Bäume kartiert, von denen 42 unter die Baumschutzverordnung fallen (FPB 2018). Der überwiegende Anteil sind Laubbäume (36 Bäume, davon 18 heimische und 18 nicht heimische Arten).

Auf der Fläche wurden keine Brutvögel nachgewiesen (Scharon 2018a). Dieses Fehlen muss mit der innerstädtischen Lage und der intensiven Nutzung und daraus resultierenden Störungen begründet werden. Als Nahrungsgäste wurden Elster, Haussperling, Nebelkrähe und Star festgestellt.

In der nördlich angrenzenden Eichenreihe entlang des Priesterweges wurden mit Buchfink, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Stieglitz fünf Brutvogelarten nachgewiesen. Im Plangebiet konnte kein Nachweis bzw. Hinweis auf ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse erbracht werden, obwohl die ruderale Wiese mit dem nördlich angrenzenden Gehölzsaum dem Lebensraum der Art entspricht. Ein möglicher Grund für das Fehlen der Zauneidechse ist, dass es durch die isolierte Lage des Gebietes zu keiner Besiedlung aus der Umgebung gekommen ist. Ein weiterer möglicher Grund ergibt sich aus der Nutzung der Fläche u.a. als Stellfläche für einen Zirkus und sich daraus ergebender Störungen und Beeinträchtigungen, die eine dauerhafte Besiedlung einschränken bzw. gänzlich verhindern.

Aufgrund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen bestimmter streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden. Dies betrifft an Gewässer gebundene Arten, Fledermausquartiere und xylobionte Käfer, wegen des Fehlens geeigneter (höhlenreicher) Altbäume, streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen sowie an Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (vgl. Kapitel C.10.1).

Das Plangebiet, vor allem in Verbindung mit den angrenzenden Eichen, ist als Jagdgebiet für Fledermäuse von Bedeutung.

Bezogen auf dieses Schutzgut besteht nur eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsveränderungen, da die Fläche selbst nur eine eingeschränkte Lebensraumfunktion aufweist.

### **C.6.5 Schutzgut Landschaftsbild**

In Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild wird der überwiegende Teil dieses Teilbereichs durch die wenig attraktive Brache bestimmt. Nördlich angrenzend befindet sich die Eichenallee, die eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Maßnahmen aufweist, die die Erlebbarkeit der Allee einschränken könnten. Hierzu würde z.B. das Heranrücken an die Allee mit Baukörpern zählen. Insbesondere dem westlichen „Eingangsbereich“ zur Allee wird hier eine besondere Bedeutung in Hinblick auf die visuelle Wahrnehmung der Allee beigemessen.

### **C.6.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung**

In Bezug auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung ist das Gebiet bereits durch Lärm- und Luftemissionen durch die Konrad-Wolf-Allee und die Ricarda-Huch-Allee vorbelastet. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass sich schon im Bestand Werte ergeben, die sich den Werten für gesundheitliche Beeinträchtigungen nähern. Die Eichenallee, die nördlich an den Teilbereich angrenzt, hat mit dem Fußweg eine örtliche Bedeutung als Verbindungsweg für die Erholungsvorsorge. Die Fläche wird als Hundeauslauffläche genutzt. Die Empfindlichkeit gegenüber einem Verlust dieser Fläche ist als mittel zu bewerten.

### **C.6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter hat der Teilbereich A keine Bedeutung. Es befinden sich keine Denkmale in der Umgebung.

## **C.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18, 4. Änderung. Bei der Prognose werden die voraussichtlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen dargestellt. Im Folgenden wird die Prognose in Bezug auf den Teilbereich schutzgutbezogen dargestellt.

Die Fläche am Priesterweg weist eine Größe von 1,95 ha. Der festgesetzte Bebauungsplan Nr. 18 sieht einen 25 m breiten Schutzstreifen vor, der mit niedrig wachsenden Gehölzen bepflanzt werden soll. Die 4. Änderung wird auch weiterhin diesen Schutzabstand von dem Priesterweg einhalten und die Bebauung zurücksetzen, um den Alleecharakter zu erhalten. Hierfür wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese nimmt eine Größe von 6.354 m<sup>2</sup> ein. Die Fläche ist entlang des Priesterweges in einer Tiefe von 12 m als Wiese anzulegen. Der übrige Bereich ist mit niedrig wachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Die bestehende Nutzungsausweisung als Mischgebiet und Fläche für Gemeinbedarf soll in die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets und einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ geändert werden. Die Fläche für Gemeinbedarf wurde nach einer Überprüfung der Erforderlichkeit auf rund die Hälfte verkleinert. Die Festsetzungen für die bauliche Dichte bleiben erhalten und liegen im WA bei einer GRZ von 0,4 und in der Fläche für Gemeinbedarf bei einer GRZ von 0,2. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden.

Die Planung führt schutzgutbezogen zu folgenden Umweltauswirkungen:

### **C.7.1 Schutzgut Boden**

Für das Schutzgut Boden können Beeinträchtigungen nicht vermieden werden. Im Wohngebiet, das eine Größe von 15.911 m<sup>2</sup> einnimmt, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen maximalen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine GRZ von 0,6 zulässig. Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, die eine Größe von 2.265 m<sup>2</sup> aufweist, wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen maximalen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine GRZ von 0,3 zulässig. Im Teilbereich werden 3 Flächen als Straßenverkehrsfläche sowie zwei öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Insgesamt wird eine Fläche von 11.546 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

**Tabelle 3 - Nutzungsmaße Teilbereich „Priesterweg“**

Geplante Nutzung	Größe	GRZ	Max. zulässige Grundfläche	Max. zulässige Grundfläche
	in qm		nach § 19 Abs. 2 BauNVO	nach § 19 Abs. 4 BauNVO bzw. versiegelte Fläche
			in qm	in qm
allgemeines Wohngebiet	15.911	0,4	6.364	9.547
- davon Pflanzfläche	6.354			
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	273			273
Gemeinbedarfsfläche	2.265	0,2	453	680
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.319			1.319
<b>Geltungsbereich Teilbereich A</b>	<b>19.495</b>			<b>11.546</b>

Im Bestand sind durch die Ver- und Entsorgungsanlage, einen Weg und die Straßenverkehrsfläche nur 226 m<sup>2</sup> versiegelt. Da sich die Fläche im Bestand als weitgehend unversiegelt darstellt, wird eine Neuversiegelung von 11.301 m<sup>2</sup> vorbereitet.

**Tabelle 4 - Versiegelungszunahme Teilbereich „Priesterweg“**

Flächenbilanz		
<b>Gesamtfläche (in m<sup>2</sup>)</b>	19.495 m <sup>2</sup>	
<b>Bestand</b>	<b>Versiegelung (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Versiegelungsgrad Bestand (in %)</b>
versiegelte Fläche	226 m <sup>2</sup>	1 %
unversiegelte Fläche	19.269 m <sup>2</sup>	
<b>Planung</b>	<b>Versiegelung (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Versiegelungsgrad Planung (in %)</b>
versiegelte Fläche	11.546 m <sup>2</sup>	59 %
unversiegelte Fläche	7.949 m <sup>2</sup>	

<b>Neuversiegelung (in m<sup>2</sup>)</b>	11.320 m <sup>2</sup>
---	-----------------------

Die Böden sind zwar in ihrem natürlichen Aufbau teilweise überformt, dennoch werden durch die Versiegelung von bislang unversiegelten Böden erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen verursacht. Die Böden werden dauerhaft dem natürlichen Bodenleben entzogen. Durch die Auffüllung des Geländes, um eine Versickerung von Niederschlagwasser vor Ort sicherzustellen, wird die Bodenhorizontierung verändert. Anlagebedingt entstehen somit erhebliche Beeinträchtigungen, die auch nicht im Planungsgebiet kompensiert werden können. Ausnahmen bilden die weiterhin

unversiegelten Grundstücksflächen und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hier können Beeinträchtigungen vermieden werden. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

### **C.7.2 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Wasser können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Der Verbleib des Niederschlagswassers für die nördlichen Dachflächen der geplanten Wohngebäude erfolgt über eine Muldenversickerung. Die Entwässerung für die südlichen Dachflächen der geplanten Wohngebäude sowie für die komplette Dachfläche der Kindertagesstätte soll über einen Anschluss an das vorhandene Regenwassersystem in der Ricarda-Huch-Straße erfolgen. Um teilweise die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort sicherzustellen wird das Gelände aufgefüllt. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

### **C.7.3 Schutzgut Klima/Luft**

Auf das Schutzgut Klima/Luft entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Zwar erfolgt eine Nutzungsintensivierung im Bereich des geplanten Wohngebietes und der Kindertagesstätte. Da die Fläche im Bestand keine hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet hat, sind keine erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten. Die unbebauten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Diese sind dann klimatisch vergleichbar dem Bestand wirksam. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zur Hälfte mit Sträuchern angelegt, die klimawirksam sind. Das Biovolumen im Planungsgebiet wird damit gegenüber dem Bestand erhöht. Beeinträchtigungen können so vermieden werden. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

### **C.7.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt**

Auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt entstehen erhebliche Beeinträchtigungen. Von der Brachfläche geht im Bestand eine gewisse Lebensraumfunktion aus. Durch die querenden Zuwegungen und der Nutzung der Fläche als Hundeauslaufgebiet ist von einer hohen Störungsintensität auszugehen, so dass der Wert als eingeschränkt eingeschätzt wird. Gleichwohl wird der Entzug von rund 11.320 m<sup>2</sup> Lebensraum als erheblich eingeschätzt. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen können im Teilbereich durch die Anlage einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kompensiert werden. Diese ist zur Hälfte mit niedrigwachsenden Sträuchern anzulegen. Diese werden mittelfristig einen Lebensraum für Buschbrüter bieten. Die Hälfte der Maßnahmenfläche, die als naturnahe Wiese angelegt wird, wird zukünftig vor allem einen Lebensraum für Insekten darstellen. Es ist eine artenreiche Wiese zu entwickeln.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da die Fläche bereits einer hohen Störungsintensität unterworfen ist.

### **C.7.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Auf das Schutzgut Landschaftsbild erfolgen keine anlagebedingten negativen Beeinträchtigungen. Der Verlust der Brachfläche wird als nicht erheblich bewertet. Die angrenzende Allee wird durch den Erhalt eines Schutzstreifens, der nicht bebaut werden soll, in ihrer Erlebbarkeit nicht beeinträchtigt. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

### **C.7.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung**

Anlagebedingt werden durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet. Die Fläche hat im Bestand nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholung.

Für das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung erfolgen in Bezug auf Emissionen keine nennenswerten Belastungen durch die Planung. Die schalltechnische Untersuchung wurde aktualisiert. Auf Grundlage der aktualisierten Untersuchungen werden Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsgesetzes getroffen.

Das Wohngebiet ist vor Lärm so zu schützen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Es erfolgen daher Festsetzungen zur Grundrissausrichtung. Östlich der Fläche für die Kindertagesstätte verläuft zum einen die Straßenbahntrasse, zum anderen befindet sich hier eine Straßenbahnhaltstelle. Zum Schutz der Kinder vor Lärm wird für den Kita-Standort in der schalltechnischen Untersuchung als aktive Schallschutzmaßnahme die Errichtung eines über Eck angeordneten Gebäudes als Riegel untersucht, um eine abschirmende Wirkung für den nördlich gelegenen Außenbereich zu schaffen und somit eine wirksame Reduzierung der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche von Süden und Osten zu erreichen. Zusätzlich wird die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m entlang der Grenze der Verkehrsfläche empfohlen, die mit dem Gebäuderiegel abschließt. Zum Schutz des Freibereichs der geplanten Kindertagesstätte wird entsprechend ein Gebäuderiegel mit abschirmender Wirkung in Kombination mit einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m entlang des unmittelbar am Grundstück verlaufenden Straßenbahnsteigs festgesetzt.

Baubedingte Beeinträchtigungen wie Lärm in der Bauphase sind nur temporär und nicht nachhaltig und somit als nicht erheblich zu bewerten.

### **C.7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter hat die Fläche keine Bedeutung, Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

### **C.7.8 Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Es sind jedoch keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten, die sich untereinander verstärken und zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Insgesamt ist durch die Planung eine weitest gehende Vermeidung von Beeinträchtigungen möglich. Für das Schutzgut Boden entstehen durch die Neuversiegelung jedoch erhebliche Beeinträchtigungen, die auch nicht im Teilbereich kompensiert werden können.

### **C.7.9 Erheblichkeit der Auswirkungen**

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Die zusammenfassende Bewertung der Erheblichkeit ist folgender Tabelle zu entnehmen.

**Tabelle 5 - Zusammenfassung erhebliche Umweltauswirkungen**

Schutzgut	Bewertungskriterien	Bewertung der Erheblichkeit
Mensch	Veränderungen der Erholungssituation Beeinträchtigung durch Verkehrslärmbelastungen	-
Pflanzen	Verlust von Biotopen und Bäumen	+
Tiere	Veränderungen/ Verlust von Teillebensräumen besonders geschützter Arten Veränderung von Artenzusammensetzungen	-
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelungen	+
Wasser	Verlust von Grundwasserneubildungsflächen Verschmutzung des Grundwassers	-
Klima/ Luft	Beeinträchtigung von klimatischen Ausgleichsfunktionen in der Umgebung Veränderungen des Kleinklimas durch Erhöhung der Versiegelung Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen durch Geruchsimmissionen	-
Landschaft	Beeinträchtigung von Gestaltstrukturen und ortsbildprägender Elemente	-
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
Wechselwirkung	Wechselwirkung zwischen den Umweltbelangen	-

Bewertungen: + Beeinträchtigungen erheblich / Maßnahmen erforderlich  
- Beeinträchtigung nicht erheblich

## C.8 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich wahrscheinlich kurzfristig keine Veränderung des Teilbereichs einstellen.

Der Teilbereich „Priesterweg“ liegt seit 1993 brach. Da die gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans eine Entwicklung entsprechend aktueller Bedarfe nicht ermöglichen, ist davon auszugehen, dass diese Fläche weiterhin brach liegen würden. Bei einem weiteren brach liegen der Flächen, würden die dargestellten Umweltauswirkungen nicht eintreten. Allerdings würden auch die unbefriedigenden städtebaulichen Missstände bestehen bleiben. Die Pflanzfestsetzungen, die eine naturschutzfachliche Aufwertung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt ermöglichen sollen, würden nicht umgesetzt werden. Einer grundsätzlichen naturschutzfachlichen Aufwertung bei Nichtdurchführung der Planung sind enge Grenzen gesetzt. Die Fläche ist im Bestand hohen Störungsintensitäten ausgesetzt.

Bei einer baulichen Entwicklung auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplans Nr. 18 würden die dargestellten Umweltauswirkungen ebenfalls eintreten.

## **C.9 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB**

### **C.9.1 Eingriffsbeurteilung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 18 (1993)**

Der Bebauungsplan Nr. 18 Kirchsteigfeld wurde 1993 festgesetzt. Damit lagen zum Zeitpunkt der Festsetzung noch andere rechtliche Rahmenbedingungen vor.

Seit dem Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz von 1993 sind die Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen als ein Belang in die bauplanungsrechtliche Abwägung einzustellen. Das Gesetz sah in Artikel 5 Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Mit der Einführung der §§ 8a-c BNatSchG wurde das Verhältnis zwischen Baurecht und Naturschutzrecht neu geregelt. Bis 1993 war die Eingriffsregelung erst im Baugenehmigungsverfahren zu vollziehen, aber auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten.

Im Bebauungsplan Nr. 18 wurden folgende Aussagen zu Ausgleichsflächen und -maßnahmen gemacht:

#### Ausgleichsflächen

Im Bebauungsplan Nr. 18 wurde der gesamte nördliche Bereich des Mischgebietes (Anm. am Priesterweg) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Vegetationsbestand am Priesterweg soll erhalten und ergänzt werden.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Geringhaltung von versiegelten und überbauten Flächen und durch die Anreicherung von Oberflächenwasser soll ein möglichst hoher nutzbarer Freiflächenanteil erreicht werden, der neben seiner ökologischen Ausgleichsfunktion auch durch die qualitativ hochwertige Gestaltung der Freiflächen in Material und Vegetation von großer Bedeutung für die Siedlung ist. Der Eingriff durch die Bebauung soll durch die zuvor genannten Maßnahmen von vornherein gemindert und weitestgehend auf dem Grundstück selbst ausgeglichen werden.

#### Ersatzmaßnahmen

Auch Ersatzmaßnahmen wurden an der direkt angrenzenden Allee am Priesterweg vorgenommen.

Die Maßnahmen im Planungsgebiet wurden überwiegend umgesetzt. Eine Ausnahme bildet die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Priesterweg. Diese wird nun als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Für die Eingriffsbeurteilung der 4. Änderung gelten die Erfordernisse als abgeschlossen und es werden die geltenden rechtlichen Grundlagen als maßgebend zu Grunde gelegt.

### **C.9.2 Eingriffsbeurteilung im Rahmen der 4. Änderung**

#### **C.9.2.1 Feststellung von Eingriffen**

Es wird eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt, um den Eingriffstatbestand feststellen zu können. Anhand des Bebauungsplan-Entwurfs wurde die geplante Versiegelung ermittelt. Dabei wurden für die Baufelder die GRZ inkl. der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu Grunde gelegt. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, nicht ausgleichspflichtig. Für den Teilbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18. Damit ist der überwiegende Teil der

Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Aufgrund der bestehenden Planungsrechte, wird daher nur eine überschlägige Betrachtung der Eingriffe vorgenommen. Als Indikator wird der Versiegelungsgrad herangezogen. Der Wirkfaktor der Versiegelung führt zu einer Reihe von verschiedenen Eingriffen. Mit einer Versiegelung kommt das Bodenleben vollständig zum Erliegen, der lokale Wasserhaushalt wird beeinträchtigt, die klimatische Situation wird durch eine Erhöhung der Oberflächenrauigkeit beeinträchtigt, die Lebensraumfunktion wird zerstört. Insofern eignet sich der Versiegelungsgrad für eine überschlägige Betrachtung von Beeinträchtigungen.

Das Wohngebiet nimmt eine Fläche von 1,6 ha und die Fläche für Gemeinbedarf nimmt eine Fläche von 0,23 ha ein. Es wird ein kleiner Teil öffentliche Straßenverkehrsfläche entlang der Srasenbahntrasse von 683 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese ist bereits zum Teil versiegelt. Auch zwei Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet sind versiegelt. Die Versiegelung im Bestand beträgt 226 m<sup>2</sup>. Die Flächen im übrigen Teilbereich sind im Bestand nicht versiegelt.

Für das Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, dies entspricht 6.364 m<sup>2</sup>. Gemäß der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine GRZ von 0,6 und demnach eine zulässige Versiegelung von 9.547 m<sup>2</sup>.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, dies entspricht 458 m<sup>2</sup>. Gemäß der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine GRZ von 0,3 und demnach eine zulässige Versiegelung von 680 m<sup>2</sup>.

Insgesamt wird durch die Planung eine zulässige Neuversiegelung von 11.320 m<sup>2</sup> vorbereitet.

### C.9.3 Ausgleichspflichtigkeit von Eingriffen im Rahmen der 4. Änderung

Durch die Planung für den Teilbereich „Priesterweg“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, sind gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Das bedeutet, dass ein Ausgleichserfordernis nur dann vorliegt, wenn die durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 zulässige Nutzung, die bisher gemäß dem Bebauungsplan Nr. 18 zulässige Nutzung überschreitet. Zur Beurteilung des Ausgleichserfordernisses ist daher das derzeit bestehende Planungsrecht maßgebend.

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 sind folgende Nutzungsmaße für den Teilbereich zulässig:

**Tabelle 6 - Zulässige Versiegelung gemäß Bebauungsplan Nr. 18, Teilbereich „Priesterweg“**

	Flächengröße	GRZ	Maximale Grundfläche	Maximale Grundfläche inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO
	in qm		in qm	in qm
<b><u>Gültige Festsetzung</u></b>				
Mischgebiet	14.821	0,4	5.928	8.892
Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte	4.769	0,2	954	1.431
	19.590		6.882	10.323



Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 18 ermöglicht eine Versiegelung von 10.323 m<sup>2</sup>. Dies wird im Folgenden den geplanten Nutzungsmaßen gegenübergestellt:

**Tabelle 7 - Gegenüberstellung zulässige Versiegelung, Teilbereich „Priesterweg“**

Zulässige Versiegelung gemäß Bebauungsplan Nr. 18	10.323	m <sup>2</sup>
Versiegelung gemäß Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung	11.546	m <sup>2</sup>
<b>Differenz</b>	<b>1.223</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Das Nutzungsmaß, das durch die 4. Änderung festgesetzt werden soll, entspricht weitgehend dem, was bereits planerisch zulässig ist. Der festgesetzte Bebauungsplan Nr. 18 ermöglichte bereits eine Versiegelung von 10.323 m<sup>2</sup>. Durch die Planung im Teilbereich „Priesterweg“ entsteht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Höhe von 1.223 m<sup>2</sup>.

### **C.9.4 Ausgleich von Eingriffen im Rahmen der 4. Änderung**

Für den Teilbereich „Priesterweg“ wird ein zusätzlicher ausgleichspflichtiger Eingriff von 1.223 m<sup>2</sup> vorbereitet. Die diesbezüglichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sind durch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bereits eingeschränkt, so dass keine weiteren Ausgleichsfestsetzungen im Plangebiet geplant sind.

Der Ausgleich muss daher planextern erfolgen.

Einerseits soll dafür auf das aus dem städtebaulichen Vertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ resultierende Ökokonto zurückgegriffen werden. Zum Ausgleich für die abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft) wird das aus dem städtebaulichen Vertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ resultierende Ökokonto „Entsiegelung“ in Anrechnung gebracht. In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 wurde durch die Planung mehr Fläche entsiegelt, als neu versiegelt. Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 vorhandene Ökoplus ist ausreichend, um den Bedarf an Entsiegelungsfläche des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung zu decken.

Andererseits soll für die biotischen Schutzgüter (Flora und Fauna) eine Grünlandextensivierung durchgeführt werden in Verhältnis 1:1. Es sind demnach 1.223 m<sup>2</sup> Acker in Grünland umzuwandeln und dauerhaft zu sichern. Damit wird eine funktional gleichartige Maßnahme umgesetzt werden. Die Sicherung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit der Flächenagentur Brandenburg, die als Dienstleister die Maßnahme im selben Naturraum für den Vorhabenträger durchführt.

### **C.10 Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten**

Bebauungspläne dürfen den sog. Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht entgegenlaufen. Im Bebauungsplanverfahren ist daher vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, es handelt sich um gesetzliche Anforderungen, die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können.

§ 44 Absatz 1 BNatSchG verbietet:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützte Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Rahmen einer faunistischen Erfassung im Jahr 2018 wurde die Bedeutung des Änderungsbereichs für das Vorkommen besonders geschützter Arten bewertet (Scharon 2018).

Das Vorkommen bestimmter streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen kann aufgrund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen ausgeschlossen werden. Dies betrifft die an Gewässer gebundenen Tiergruppen Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer und Muscheln und es betrifft an Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (Scharon 2018a).

#### Vögel

Brutvögel wurden auf der Fläche des Teilbereichs „Priesterweg“ nicht nachgewiesen (Scharon 2018a). Das Fehlen muss mit der innerstädtischen Lage und intensiven Nutzung und dadurch hervorgerufenen Störungen begründet werden. Elster, Haussperling, Nebelkrähe und Star wurden als Nahrungsgäste nachgewiesen. Diese Arten finden in den umliegenden Siedlungsgebieten geeignete Nistmöglichkeiten. In den nördlich angrenzenden Eichenreihen entlang des Priesterweges wurden mit Buchfink, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Stieglitz fünf Brutvogelarten nachgewiesen.

Im Teilbereich sowie in der unmittelbaren Umgebung wurde keine streng geschützte, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine Art, die in eine Kategorie der Roten Liste des Landes Brandenburg eingestuft ist, festgestellt.

#### Zauneidechsen

Zauneidechsen konnten nicht nachgewiesen werden, obwohl die ruderale Wiese mit dem nördlichen Gehölzsaum dem Lebensraum der Art entspricht (Scharon 2018a).

Ein möglicher Grund für das Fehlen der Zauneidechse ist, dass es durch die isolierte Lage des Gebietes zu keiner Besiedlung aus der Umgebung gekommen ist. Ein weiterer möglicher Grund ergibt sich aus der Nutzung der Fläche u. a. als Stellfläche für einen Zirkus und sich daraus ergebender Störungen und Beeinträchtigungen, die eine dauerhafte Besiedlung einschränken bzw. gänzlich verhindern.

#### Fledermäuse

Aufgrund des Fehlens von geeigneten (höhlenreichen) Altbäumen im Teilbereich kann das Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden (Scharon 2018a). Das Plangebiet, vor allem in Verbindung mit den angrenzenden Eichen, ist als Jagdgebiet für Fledermäuse von Bedeutung.

#### Xylobionte Käfer

Im Teilbereich existieren für das Vorkommen von xylobionten Käfern keine geeigneten Bäume (Scharon 2018a).

#### Schmetterlinge

Ein Vorkommen streng geschützter Schmetterlinge kann durch das Fehlen geeigneter Nahrungspflanzen ausgeschlossen werden (Scharon 2018a).

### **Bewertung insgesamt**

Der Teilbereich hat nur eine geringe Lebensraumfunktion. Es wurden keine wertgebenden Vogelarten nachgewiesen. Für den Teilbereich ist kein Konfliktpotenzial erkennbar (Scharon 2018a/b).

Eine Beeinträchtigung oder Beseitigung dauerhaft geschützter Lebensstätten ist ebenfalls nicht erkennbar, da keine dauerhaft geschützten Lebensstätten in den Teilbereichen nachzuweisen waren. In den nördlich an den Teilbereich angrenzenden Eichenreihen entlang des Priesterweges wurden fünf Brutvogelarten nachgewiesen. Da die Allee außerhalb des Teilbereichs ist, sind keine Konflikte erkennbar. Das Gebiet hat eine Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse. Es ist nicht davon auszugehen, dass eine Bebauung des Plangebietes zu einer starken Beeinträchtigung der Population führt.

Der Planung stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

## **C.11 Fachrechtlicher Ausgleich nach Baumschutzverordnung (BaumschVO)**

Im Teilbereich wurden 42 Bäume kartiert (FPB 2018), die gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt sind.

Im Falle einer erforderlichen Fällung eines geschützten Baumes ist ein Antrag auf Fällgenehmigung zu stellen und der Ausgleich gemäß den Vorgaben der Baumschutzverordnung zu regeln.

## **C.12 Fachrechtlicher Ausgleich geschützter Biotope**

In dem Teilbereich wurden kleinflächige Dominanzbestände des Rauhblatt-Schwingels aufgenommen, vermutlich Restflächen ehemaliger gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Trockenrasenflächen. Gemäß der Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen in Brandenburg (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006 unterliegen Sandtrockenrasen erst mit mehr als 250 m<sup>2</sup> dem gesetzlichen Schutz. Somit fallen diese Flächen nicht unter den Biotopschutz.

## **C.13 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt**

### **C.13.1 Festsetzung im Bebauungsplan**

Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen zusammenfassend dargestellt. Sie wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Die Maßnahmen werden zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen im Bebauungsplan festgesetzt. Im Folgenden werden die Maßnahmen bezogen auf den Teilbereich dargestellt.

### C.13.1.1 Teilbereich „Priesterweg“

**Tabelle 8 - Maßnahmen für den Teilraum „Priesterweg“**

Maßnahme	Vermeidung	Verringerung	Ausgleich
Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers	x		
offene Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen		x	
Anpflanzungen von niedrigen Gehölzen in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anlage einer 12 m tiefen naturnahen Wiese	x		
gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	x		
Begrünung von Stellflächen mit einem Laubbaum je 4 Stellplätze, Stammumfang 18-20 cm	x		
Lärmschutzwand in Kombination mit dem lärmabschirmenden Gebäude entlang der Fläche für Gemeinbedarf	x		
passiver Schallschutz	x		

### C.13.2 Bauzeitenplanung

Durch eine Bauzeitenplanung können negative Auswirkungen auf die Tiere verhindert werden. Diese Maßnahmen sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Folgendes ist dennoch zu berücksichtigen und artenschutzrechtlich durchsetzbar:

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme sind die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Gemäß diesen Zugriffsverboten sind sämtliche Handlungen verboten, die den Tod oder die Verletzung besonders geschützter Tiere oder die Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung ihrer Entwicklungsformen zur Folge haben. Gehölzentfernungen und Bodenabtrag sollten daher außerhalb der Brutzeit (März bis September) erfolgen.

### C.13.3 Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Gestaltung von Gebäuden und weiteren technischen Bauwerken sind aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Reduzierung des signifikanten Tötungsrisikos nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Insbesondere von großen Glasflächen mit hoher Spiegelung ausgehende Gefährdungen sind durch eine entsprechende Gestaltung zu unterbinden. Entsprechende Regelungen sind in den nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

### C.13.4 Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz

Die Verwendung von erneuerbaren Energien ist nicht geplant.

Zur Vermeidung von Emissionen sind während der Bauphase unnötige Betriebsfahrten und Maschinenleerläufe zu vermeiden. Der Einsatz treibstoffsparender, lärmarmen und schadstoffreduzierter Baumaschinen und Fahrzeuge wird empfohlen.

Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwasser- und Abfallmenge. Der Abfall und das Abwasser werden sachgerecht entsorgt bzw. zur Wiederverwertung aufbereitet.

## **C.14 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **C.14.1 Standortalternativen**

Standortalternativen wurden nicht untersucht. Es handelt sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Die Festsetzungen sollen an die bestehenden Bedarfe angepasst werden. Die Untersuchung von Standortalternativen ist daher nicht sinnvoll.

### **C.14.2 Konzeptalternativen**

Im Rahmen des Verfahrens wurden städtebauliche Testentwürfe erarbeitet, die der Planung zu Grunde gelegt wurden. Dabei wurden auch Umweltbelange einbezogen.

Im Teilbereich „Priesterweg“ wurde die optische Wirkung der gesetzlich geschützten Allee in die Konzeption einbezogen. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde in die 4. Änderung übernommen. Auf diese Weise wird dauerhaft ein Pufferstreifen zur Allee gesichert. In einer Tiefe von 12 m wird eine Wiese festgesetzt, so dass die optische Wirkung der Allee nicht beeinträchtigt wird.

## **C.15 Zusätzliche Angaben**

### **C.15.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

#### Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

Grundlagen für die Umweltprüfung bilden Vor-Ort-Begehungen und Luftbildauswertungen.

#### Erfassung der Avifauna und Fledermäuse

Für die Aufnahme der Avifauna wurde der Teilbereich sechs Mal, am 10. und 27. April, 15. und 31. Mai sowie 08. und 15. Juni 2018 kartiert.

Die quantitative Erfassung der Brutvögel erfolgte nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005).

Dazu wurden alle revieranzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz aufgenommen.

Die Suche nach der streng geschützten Zauneidechse im Teilbereich erfolgte an den gleichen Tagen wie die Kartierung der Avifauna. Das Vorkommen der Zauneidechse erschien durch die verinselte Lage der Fläche und die sich über die Nutzung ergebenden Beeinträchtigungen als unwahrscheinlich. Auf Grund der Biotopausstattung, die den Lebensraumsansprüchen der Art entspricht, wurden die Begehungen bei einer Temperatur > 18°C durchgeführt, um die Zauneidechse u. a. entlang der Ränder der Fläche und Wege nachweisen zu können.

Bei der Erfassung traten keine Schwierigkeiten auf, die die Beurteilung der Fläche einschränken würde.

#### Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung wurde aktualisiert. Auf Grundlage der aktualisierten Untersuchungen sind Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes getroffen.

### **C.15.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Anlage 1 zum BauGB Nr. 3. b).

Im Rahmen der Umweltprüfung für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, Teilbereich Priesterweg wurde festgestellt, dass deren Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt, Mensch und seine Gesundheit, Landschaftsbild sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung für diese Schutzgüter zu planen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind für das Schutzgut Boden prognostiziert. Für deren Überwachung sind keine Maßnahmen vorgesehen, da zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Wahrscheinlichkeit einer Verschlechterung gegenüber den prognostizierten Umweltauswirkungen gesehen wird.

## **C.16 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 18 umfasst das gesamte Kirchsteigfeld, das seit der Festsetzung des Bebauungsplans als neuer Stadtteil gestaltet wurde. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg hat eine Gesamtgröße von 19.495 m<sup>2</sup>.

Die 4. Änderung sieht die Änderung von einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 18 vor, der als Teilbereich „Priesterweg“ bezeichnet wird.

Ziel der 4. Änderung ist es, die bislang noch nicht entwickelten Flächen am Priesterweg einer Entwicklung zuzuführen.

Die Fläche am Priesterweg ist im Bestand eine weitgehend unversiegelte Offenfläche. Sie wird im Norden durch die Eichenallee am Priesterweg, im Osten durch die Straßenbahntrasse und im Süden und Westen durch die Ricarda-Huch-Straße begrenzt.

Im Rahmen der Umweltprüfung für die 4. Änderung des Bebauungsplans wurde festgestellt, dass deren Durchführung voraussichtlich keine erhebliche Umweltauswirkungen für die Kultur- und Sachgüter, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch und seine Gesundheit und Landschaftsbild in dem Teilbereich nach sich ziehen wird bzw. Beeinträchtigungen vermieden oder kompensiert werden können. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden werden im Teilbereich erfolgen. Entsprechend

den gesetzlichen Bestimmungen über die Bearbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG) sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu prüfen. Dies erfolgte im Rahmen des Umweltberichtes. Die Eingriffe wurden ermittelt und bewertet.

Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Das bedeutet, dass ein Ausgleichserfordernis nur dann vorliegt, wenn das durch den Bebauungsplan zulässige Nutzungsmaß, die bisher zulässige Nutzung überschreitet. Für das Planungsgebiet ist ein überwiegender Teil der Eingriffe durch den festgesetzten Bebauungsplan Nr. 18 bereits zulässig. Das bedeutet, dass nur die Eingriffe ausgleichspflichtig sind, die das bereits festgesetzte Maß überschreiten. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte auch eine Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Das Ergebnis der Eingriffsbewertung ist, dass selbst unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Eingriffe verbleiben, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können. Der Ausgleich für die biotischen Schutzgüter soll über eine funktional gleichartige Maßnahme erfolgen. Hier sollen 1.223 m<sup>2</sup> Acker in Grünland umgewandelt werden. Die abiotischen Schutzgüter werden über ein bestehendes Ökoplus ausgeglichen. Hier erfolgte eine Entsiegelung.

Die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sind durch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bereits eingeschränkt, so dass keine weiteren Festsetzungen geplant sind.

Die Prüfung der Berührung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Dem Bebauungsplan stehen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Standortalternativen wurden nicht untersucht. Es handelt sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Die Festsetzungen sollen an die bestehenden Bedarfe angepasst werden. Die Untersuchung von Standortalternativen ist daher nicht sinnvoll.

Konzeptalternativen wurden im Rahmen von Testentwürfen untersucht und fanden Berücksichtigung im Rahmen der Planung.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind nicht vorgesehen, da zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Wahrscheinlichkeit einer Verschlechterung gegenüber den prognostizierten Umweltauswirkungen zu erwarten ist.

## C.17 RECHTSGRUNDLAGEN

### C.17.1.1 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl. I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 5),
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]),
- Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 31.12.2016,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- Landeshauptstadt Potsdam: Landschaftsplan (Stand 19.09.2012) mit nachfolgenden Änderungen,
- Lärmaktionsplan 2016 für den Ballungsraum Potsdam vom 03.05.2017,
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft: Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt Potsdam, Fortschreibung 2015/2016 vom 10.02.2017,
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 [Brandenburg: GVBl. II/15 Nr. 24),
- Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 03.05.2017.
- Köstler, H. (2018): Bestand – Biotoptypenkartierung,
- Scharon, J. (2018): Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche des Bebauungsplangebietes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“



## D Auswirkungen des Bebauungsplans

### D.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Durch die Bebauung des Plangebiets wird eine große Lücke im städtebaulichen Gesamtkonzept des Kirchsteigfelds geschlossen und die Siedlung erhält nach Norden den geplanten städtebaulichen Abschluss. Die städtebauliche Gesamtkonzeption des Kirchsteigfelds kann durch Entwicklung der Wohnbebauung vervollständigt werden. Dabei wird der Missstand beseitigt, der sich aktuell durch die brachliegende Fläche im besonders sensiblen Eingangsbereich des Kirchsteigfelds darstellt.

Teilflächen im Bereich des geplanten Wohngebiets wurden ehemals als Sport- und Spielflächen von Jugendlichen genutzt. Die Flächen sind teilweise noch erkennbar, deren Nutzung wurde aber bereits aufgegeben. Ein Ersatzstandort ist nicht erforderlich.

### D.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Neben der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht auch die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und die sog. Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG behandelt. Der Umweltbericht ist in Kapitel C Teil der Begründung.

Mit der Novelle 2017 des Baugesetzbuches (BauGB) haben sich zusätzliche Inhalte für den Umweltbericht sowie ein Prüfungserfordernis hinsichtlich zusätzlicher Umweltfaktoren ergeben. Der Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 lag bei Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2018 als Teil der Begründung mit Stand vom 05.03.2015 vor und war bereits Teil der frühzeitigen Beteiligungen. Das BauGB in der bisher geltenden Fassung kann dann weiter angewendet werden, wenn die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden bereits erfolgt ist (Überleitungsregelung des § 233 Abs. 1 BauGB) wovon für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 Gebrauch gemacht wurde.

Da die naturschutzfachlichen Erhebungen, die dem Entwurfsstand von 2015 zugrunde lagen bereits älter als fünf Jahre waren (Erfassung 2012) wurden die Daten in Form von Nachkartierungen überprüft und der Umweltbericht entsprechend aktualisiert.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, Teilbereich Priesterweg voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, Wasser, Klima/ Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch und seine Gesundheit und Landschaftsbild nach sich ziehen wird bzw. Beeinträchtigungen vermieden oder kompensiert werden können.

Es erfolgen erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Da Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind, bedeutet das, dass ein Ausgleichserfordernis nur dann vorliegt, wenn das durch den Bebauungsplan zulässige Nutzungsmaß, das bisher zulässige Nutzungsmaß überschreitet. Für das Planungsgebiet ist ein überwiegender Teil der Eingriffe durch den festgesetzten Bebauungsplan Nr. 18 bereits zulässig. Entsprechend sind nur die Eingriffe ausgleichspflichtig, die das bereits festgesetzte Maß überschreiten.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 werden im Rahmen der Eingriffsregelung über das bestehende Planungsrecht hinausgehende Eingriffe als verhältnismäßig gering eingestuft.

Positiv wirkt sich die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, Teilbereich Priesterweg durch die Festsetzung der an den Priesterweg anschließenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus. Hier ist eine sich besonders günstig auf das Klima auswirkende Kombination der Anlage einer Wiesenfläche und lockeren Strauchpflanzungen festgesetzt. Neben der Bedeutung der Grünfläche als Gliederungselement im Siedlungsraum erfüllt die Grünfläche die Funktion der Freihaltung einer Frischluftbahn. Die Anlage einer Wiesen- und Strauchfläche stellt eine Unterbrechung der für den Siedlungsraum charakteristischen Wärmeinseln dar. Der Grünzug wirkt zudem als Abstandshalter zur stark befahrenen Konrad-Wolf-Allee, begünstigt den Luftaustausch und bewirkt eine Verdünnung der Luftschadstoffe.

## D.3 Soziale Auswirkungen

### D.3.1 Kostenbeteiligung an der 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 2017<sup>3</sup> für Krippen bei 75%, Kindergärten bei 100%, Horten bei 70% und Grundschule bei 100%.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung wird Baurecht für ca. 10.400 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF nach BauNVO) neu festgesetzt. Entsprechend des standardisierten Berechnungsverfahrens (siehe

---

<sup>3</sup> 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.

Kapitel 3.4.3 Potsdamer Baulandmodell) ergibt sich daraus ein rechnerischer Neubedarf von 8,6 Plätzen in Krippen und Kindergarten, 6,9 Plätze in Horten und 9,9 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 im betroffenen Planungsraum 503 (Alt Drewitz, Kirchsteigfeld) ausreichend freie Kapazitäten in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen erkennen. Der durch das Vorhaben zusätzlich verursachte Bedarf kann somit in Einrichtungen in erreichbarer Nähe des Vorhabens gedeckt werden. Weitergehende vertragliche Regelungen zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur der Planungsbegünstigten entfallen.

### **D.3.2 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum**

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) umfasst neben den Regelungen zur Kostenbeteiligung bei der Herstellung sozialer Infrastruktur auch die Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (siehe Kapitel 3.5 Potsdamer Baulandmodell). 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. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung wird Baurecht für ca. 10.400 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF nach BauNVO) neu festgesetzt.

Bei Anwendung der Zielquote von 20% ergäbe sich so eine Wohnfläche nach obenstehender Definition von ca. 1.300 m<sup>2</sup> 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.

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. Bei lediglich geringfügiger Überplanung eines bestehenden Baugebiet wie im vorliegenden Fall entsteht keine relevante planungsbedingte Bodenwertsteigerung, die eine Kostenübertragung über die Planungskosten hinaus zuließe. Daher sind im Plangebiet durch die Planungsbegünstigten keine Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu realisieren. Weitergehende vertragliche Regelungen zum sozialen Wohnungsbau entfallen.

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

### Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, Teilbereich Priesterweg ist über das vorhandene Straßennetz erschlossen.

Bei den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um Erschließungsstraßen und geplante

öffentliche Fuß- und Radwege. Die Landeshauptstadt Potsdam wird mit den Planungsbegünstigten städtebauliche Verträge zur Umsetzung der Kostenbeteiligung abschließen. Hierbei wird die für die Stadt unentgeltliche Herstellung von Erschließungsanlagen einschließlich der unentgeltlichen Übertragung dazu erforderlicher Grundstücke nach bundesrechtlichen Regelungen praktiziert. Darüber hinaus wird die Landeshauptstadt die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze vom Eigentümer erwerben.

#### Lärmschutzwand

Im zwischen Landeshauptstadt Potsdam und Planungsbegünstigten abzuschließenden städtebaulichen Vertrag wird die Herstellung der Lärmschutzwand auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte geregelt.

## **D.5 Finanzielle Auswirkungen**

### **D.5.1 Verfahrenskosten**

Die Kosten für das Verfahren einschließlich aller erforderlichen Gutachten, Untersuchungen etc. werden vom privaten Grundstückseigentümer getragen. Der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam wird dadurch nicht in Anspruch genommen.

### **D.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten**

Unterhaltungskosten werden der Landeshauptstadt Potsdam aus der Übernahme der öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen sowie für die öffentlichen Verkehrsflächen entstehen.

### **D.5.3 Grunderwerb**

Grunderwerbskosten entstehen der Landeshauptstadt Potsdam im Zusammenhang mit der Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Straßenbahnhaltestelle.

### **D.5.4 Planungsschaden**

Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte, die im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans Nr. 18 Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, getroffen haben und die gemäß § 39 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen können, soweit die Aufwendungen durch die Änderung des Bebauungsplans an Wert verlieren, sind nicht bekannt.

#### **D.5.4.1 Entschädigung**

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 werden auf privaten Grundstücksflächen öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der Eigentümer ist gemäß § 40 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen in Geld oder durch Übernahme der Flächen zu entschädigen. Dies ist zu prüfen.

Ein Entschädigungsanspruch kann auch unter den in § 41 BauGB genannten Voraussetzungen durch die getroffenen Festsetzungen für die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entstehen. Dies ist zu prüfen.

Gemäß § 42 BauGB kann ein Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung seines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung seines Grundstücks eintritt. Der Bebauungsplan Nr. 18 sowie seine 3. Änderung, die am 01.04.2010 in Kraft getreten ist, ist bereits mehr als sieben Jahre rechtsverbindlich.

Eine mögliche Entschädigung bemisst sich damit aus dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Änderung ergibt. Geändert werden die zulässigen Nutzungen (Mischgebiet/ tlw. Fläche für Gemeinbedarf zu allgemeinem Wohngebiet). Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs derzeit nicht genutzt werden, sind Entschädigungsverlangen gemäß § 42 BauGB nicht zu erwarten.

#### **D.5.4.2 Übernahmeanspruch**

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 werden auf privaten Grundstücksflächen zum einen öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt, die nach der Herstellung durch den Investor von der Landeshauptstadt Potsdam übernommen werden. Zum anderen sind öffentliche Erschließungsflächen entlang des östlichen Geltungsbereiches festgesetzt, die die Landeshauptstadt vom Eigentümer erwirbt.

#### **D.5.5 Bodenordnung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Neustrukturierung von Grundstücken wird privatrechtlich geklärt.

## **E Verfahren**

### **E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf**

#### **E.1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Ziele und die Abgrenzung für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ wurden am 07.12.2011 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

#### **E.1.2 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 22.12.2011 im Amtsblatt Nr. 17 der Landeshauptstadt Potsdam.

#### **E.1.3 Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung**

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 18.06.2013 beteiligt.

#### **E.1.4 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.06. bis zum 28.06.2013 frühzeitig beteiligt.

#### **E.1.5 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.06.2013 frühzeitig beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 16.07.2013 gesetzt.

#### **E.1.6 Teilung/ Änderung des Geltungsbereichs**

Mit dem Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 war auch eine Anpassung der Festsetzungen für den im Bebauungsplanyorentwurf als Teilbereich B „Zentrum Süd“ bezeichneten Bereich sowie für das festgesetzte Gewerbegebiet im Kirchsteigfeld (Teilbereich C „Gewerbegebiet“) vorgesehen. Nach Auswertung der Beteiligungen zum Vorentwurf erfolgte eine Überarbeitung der Planung. Für den Teilbereich C „Gewerbegebiet“ wurden vorbereitende Untersuchungen eingeleitet, die aktuell noch andauern. Daraufhin ruhte das Verfahren. Aktuell besteht nur für den Teilbereich zwischen Ricarda-Huch-Straße und Priesterweg am nördlichen Rand des Kirchsteigfelds ein konkretes Investitionsinteresse zur Realisierung von Wohnbebauung. Da sich das Investitionsinteresse mit den Vorstellungen der Stadt deckt, wird das Verfahren für diesen Bereich der geplanten Wohnbebauung fortgeführt. Die Planungen für den zentral liegenden Bereich und das Gewerbegebiet werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht weitergeführt. Diese Planungen sollen zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer weiteren Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 fortgeführt werden. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wurde entsprechend angepasst. Dieser umfasst zum Entwurfsstand der Planung nur noch den im Vorentwurfsstand bezeichneten Teilbereich A „Priesterweg“. Der Teilbereich B „Zentrum Süd“ und der Teilbereich C „Gewerbegebiet“ sind nicht weiter Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“.

## **F Überblick über die Beteiligungsverfahren**

### **F.1.1 Frühzeitige Beteiligung**

#### **F.1.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.06.2013 bis 28.06.2013. Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 30.05.2013 im Amtsblatt Nr. 7/ Jahrgang 24 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg öffentlich in den Räumlichkeiten der Verwaltung ausgelegt. Im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam wurden diese Unterlagen zeitgleich veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

#### **F.1.1.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (frühzeitig)**

Die für die Teilbereiche B „Zentrum Süd“ und C „Gewerbegebiet“ abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht aufgeführt. Die Planungen für den zentral gelegenen Bereich und das Gewerbegebiet werden mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans nicht fortgeführt, sondern in einem separaten weiteren Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“. Für die 4. Änderung des Bebauungsplans sind sie daher soweit sie sich ausschließlich auf die Planungen im Teilbereich B „Zentrum Süd“ bzw. Teilbereich C „Gewerbegebiet“ des Vorentwurfs beziehen nicht von Relevanz.

#### Naturschutz

- Die Pflanzenauswahl für die Neugestaltung des Plangebiets sei auf die Verwendung heimischer, standortangepasster Arten zu orientieren.
- Das Plangebiet sei gutachterlich auf Nist- und Lebensstätten besonderes geschützter Tierarten zu untersuchen. Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsplanung seien die entsprechenden Lebensräume zu erhalten bzw. neu zu schaffen.
- Bei der Errichtung von neuen Gebäuden sollten Nist- und Lebensstätten von besonders geschützten Arten bereits in der Planung Berücksichtigung finden und gestalterisch in die Gebäude integriert werden.
- Da im Zuge der Versiegelung Offenlandfläche verloren gehen und als Lebensräume nicht mehr verfügbar sind, sollten verstärkt Dachbegrünungen in der Planung vor allem großflächiger Gebäude Berücksichtigung finden. Zudem könnte so auch das Schutzgut Klima/ Luft positiv beeinflusst werden.

#### **F.1.1.3 Frühzeitige Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden**

Mit Schreiben vom 18.06.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert und mit Fristsetzung bis zum 16.07.2013 um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die städtischen Fachbereiche wurden mit Schreiben vom 13.06.2013 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

#### **F.1.1.4 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden (frühzeitig)**

Die für den Teilbereich B „Zentrum Süd“ und Teilbereich C „Gewerbegebiet“ abgegebenen Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und städtischen Fachbereiche

sind nicht aufgeführt. Die Planungen für beide Gebiete werden mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans nicht fortgeführt, sondern in einem separaten weiteren Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“. Für die 4. Änderung des Bebauungsplans sind sie daher soweit sie sich ausschließlich auf die Planungen im Teilbereich B „Zentrum Süd“ und Teilbereich C „Gewerbegebiet“ des Vorentwurfs beziehen nicht von Relevanz.

#### Immissionsschutz

Zu der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ gibt es aus Immissionsschutzsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Sollten im Ergebnis des Lärmschutzgutachtens im Teilbereich A „Priesterweg“ die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete überschritten werden, wird zunächst empfohlen zu prüfen, ob zumutbare Lärmimmissionen bereits durch hinreichende Abstände zu den maßgeblichen Emissionsquellen gewährleistet wären. Ist das nicht ausreichend oder nicht möglich, wäre zu prüfen, inwieweit durch Maßnahmen aktiven Lärmschutzes oder Vorgaben zur Stellung der Gebäude (architektonische Selbsthilfe) die Orientierungswerte eingehalten werden können.

#### Straßenverwaltung/ A 115

Am Plangebiet führt die Autobahn A 115 östlich vorbei. Der betroffene Autobahnabschnitt wurde sechsstreifig ausgebaut und in diesem Zusammenhang erfolgte auch die Realisierung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen.

Wegen der Autobahnnähe ist auf Maßnahmen zum Immissionsschutz hinzuweisen. Es ist zu berücksichtigen, dass die Autobahn bereits mehrere Jahrzehnte existiert und von ihr beachtliche Belastungen ausgehen. Veranlasser von neuen Planungen haben diesem Umstand und den gesetzlichen Forderungen zum Immissionsschutz Rechnung zu tragen und notwendige Schutzmaßnahmen vorzusehen. Besonders hinsichtlich der zugelassenen neuen Wohnbebauungen sowie der Kindertagesstätte, die minimal nur eine Entfernung von etwa 510 m zur A 115 aufweisen, können Ansprüche an die Autobahnverwaltung nicht geltend gemacht werden, sofern diese nicht ohnehin durch die vorhandenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) hinfällig sind.

#### **F.1.1.5 Wesentliche Änderungen im Entwurf als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren**

- Insbesondere städtebauliche Anpassungen der Baugrenzen/ -linien unter stärkerer Berücksichtigung des Bestands auf der südlichen Straßenseite
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nach Osten bis an die Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte heran verbreitert mit einer einheitlichen Tiefe von 25 m. In der Fläche sind zusätzlich Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und Spielplätze zulässig.
- Ergänzung der Festsetzung einer Schallschutzwand zwischen der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte und den Straßenbahnanlagen.



## **F.2 Abwägung – Konfliktbewältigung**

### **F.3 Abwägung der geprüften Planungsalternativen**

Das städtebauliche Konzept aus den Jahren 1992/ 93 für die gesamte Siedlung Kirchsteigfeld und der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ aus dem Jahr 1993, der dieses Konzept planungsrechtlich umsetzt, bilden Planungsalternativen zur aktuellen Planung an der Ricarda-Huch-Straße. Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit diesem 4. Änderungsverfahren zusätzliche Konzeptvarianten für das Plangebiet entwickelt.

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 18 größtenteils als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzung, mit der eine annähernd gleichmäßig gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe angestrebt wurde, liegt die Fläche brach. Für eine Mischgebiets-typische Nutzung fehlte bisher die Nachfrage. Unter Berücksichtigung des hohen Wohnungsbedarfs in der Stadt Potsdam sowie zur Ergänzung der städtebaulichen Struktur wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets bevorzugt.

Für die städtebauliche Struktur des geplanten Wohngebiets wurden 2012 Konzeptvarianten entwickelt. Als Vorzugsvariante wurde die Variante 4a gewählt. Sie dient als Grundlage für die Bebauungsplanänderung, insbesondere weil sie sich (unabhängig von der Nutzungsänderung vom Misch- zum Wohngebiet) stark am städtebaulichen Konzept von 1993 orientiert. Das gab ihr den Vorrang vor den Varianten, in denen von diesem Rahmenkonzept abweichende Strukturen vorgeschlagen wurden.

### **F.4 Abwägung städtebaulicher Belange**

Innerhalb des Plangebiets wird eine städtebauliche Struktur festgesetzt, die sich deutlich an dem städtebaulichen Konzept von 1993 orientiert. Die Struktur wird jedoch stärker auf Wohnungsbau ausgerichtet. Städtebauliche Ziele sind die Definition eines nördlichen Siedlungsabschlusses, die vollständige Fassung der Platzsituation im Eingangsbereich, die nördliche Fassung der Ricarda-Huch-Straße und die Schaffung einer mit der Wohnbebauung auf der südlichen Straßenseite korrespondierenden Bebauung. Unabhängig von städtebaulichen Varianten, mussten dabei insbesondere schalltechnische Anforderungen abgewogen werden. Aus schalltechnischer Sicht müsste die Wohnbebauung soweit wie möglich von der Lärmquelle, der Ricarda-Huch-Straße, abrücken. Aufgrund städtebaulicher Belange soll die Wohnbebauung an der Ricarda-Huch-Straße (mit einem 5 m Vorgarten-Abstand wie im Kirchsteigfeld üblich) errichtet werden. Da die städtebauliche Qualität der Siedlung Kirchsteigfeld sowie ihr Bekanntheitsgrad überwiegend aus der konsequenten Umsetzung (mit leichten Änderungen) des Gesamtkonzepts von 1993 resultiert, überwiegen in der Abwägung die städtebaulichen Belange. Der erforderliche Schallschutz wird durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.

### **F.5 Abwägung der Umweltbelange**

Im Zuge der weiteren Projektbearbeitung wurde ein Faunistischer Fachbeitrag erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Fläche nur eine geringe Lebensraumfunktion hat und dementsprechend auch keine wertgebenden Tierarten nachgewiesen werden konnten. Dementsprechend ist die Festsetzung von expliziten Maßnahmen nicht notwendig. Die Verwendung von Dachbegrünungen sind im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt; sie erscheint bei der angestrebten Dachneigung von 30-45 Grad (in Anlehnung an den Bestand) nur mit hohem Aufwand umsetzbar.

### **F.6 Abwägung der sozialen Belange**

Die Siedlung Kirchsteigfeld ist gut mit allen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur versorgt. Im Plangebiet liegt eine Fläche, die seit 1993 als Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte vorgehalten wurden und bisher nicht benötigt wurde. Die Erforderlichkeit, diesen

Standort weiter vorzuhalten, wurde in einem gesonderten Gutachten geprüft. Der Standort soll bedarfsgerecht auf die Hälfte verkleinert, auch künftig vorgehalten werden.

## **G Städtebaulicher Vertrag**

Zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Folgende Inhalte werden im städtebaulichen Vertrag geregelt:

- Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen für den Naturschutz
- Herstellung von Erschließungsflächen innerhalb des Plangebiets und deren Übergabe an die Landeshauptstadt
- Herstellung der Lärmschutzwand im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte
- Verpflichtungen zur Baukörpergestaltung

## H Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18, Nr. 25).

## I Textliche Festsetzungen

### Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld" und seiner 1. bis 3. Änderung, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind nur zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen innerhalb sonst anders genutzter Gebäude bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Gebäude nur zu mindestens 80 % an die Baulinien heranzubauen, wenn die jeweilige Baulinie länger als 10 m ist. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 0,5 m und ein Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude im Baufenster 1 hat mindestens 90 m und in den Baufenstern 3 und 4 mindestens 45 m (gemessen an der straßenseitigen Baulinie) zu betragen.

#### 4. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Spielflächen.
- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Kfz-Stellplätze, ausgenommen sechs zusammenhängende Kfz-Stellplätze gem. Festsetzung Nr. 4.3, und Garagen nur in Wohngebäuden integrierten Garagengeschoßen zulässig. Die Garagengeschoße dürfen maximal 6 m vor die Außenwandflächen der darüberliegenden Vollgeschosse hervortreten. Ein hervortreten der Garagengeschoße ist nur auf den der Ricarda-Huch-Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
- 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Baufenster mit der Bezeichnung 1, 3 und 4 ausschließlich sechs zusammenhängende offene Kfz-Stellplätze zulässig. Die Fläche für die sechs zusammenhängenden Stellplätze ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „a“ entlang des Priesterwegs in einer Tiefe von 12 m als Wiese anzulegen. Der übrige Bereich ist mit niedrigen Sträuchern zu bepflanzen (Höhe 60 - 80 cm, 1 Pflanze je angefangene 5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche). Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „a“ sind Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Die Anlage von nach

- Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) erforderlicher Spielfläche ist im Bereich der Strauchpflanzungen zulässig.
- 5.2 Die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Stellplätze und deren Zufahrten in Garagengeschossen und Tiefgaragenzufahrten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.
- 5.3 Innerhalb der Flächen für Kfz-Stellplätze gemäß Festsetzung 4.3 ist je 4 Kfz-Stellplätze ein Laubbaum (Stammumfang 18/20) zu pflanzen.
- 5.4 Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.3 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (ABl./13, [Nr. 44], S.2812) enthaltenen Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten zu verwenden.
- 6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
- 6.1 Zwischen den Punkten AB ist als Vorkehrung zum Lärmschutz im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte eine geschlossene Lärmschutzwand von mindestens 3 m Höhe gemessen über der Bahnsteigoberkante zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in zur Ricarda-Huch-Straße (zu den Linien A2 - A1 - A13 - A12 - A11 - A10 - A9 - A8 - A7 - A6 - A5 - B3 - B4 - C4 - C3 - C2 und D1 - D4 - D3) ausgerichteten Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zur Konrad-Wolf-Allee (zu den Linien A2 - A3 - A4 - B1 - B2 - C1 - C2 und D1 - D2) auszurichten. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen keine Außenwand bzw. mindestens zwei Außenwände nicht zur Konrad-Wolf-Allee (zu den Linien A2 - A3 - A4 - B1 - B2 - C1 - C2 und D1 - D2) ausgerichtet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind zur Ricarda-Huch-Straße (zu den Linien A2 - A1 - A13 - A12 - A11 - A10 - A9 - A8 - A7 - A6 - A5 - B3 - B4 - C4 - C3 - C2 und D1 - D4 - D3) ausgerichtete mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur Konrad-Wolf-Allee (zu den Linien A2 - A3 - A4 - B1 - B2 - C1 - C2 und D1 - D2) ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im allgemeinen Wohngebiet auf den Flächen zwischen den Punkten A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A1, B1 - B2 - B3 - B4 - B1, C1 - C2 - C3 - C4 - C1 und D1 - D2 - D3 - D4 - D1 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zwischen den Punkten E1 - E2 - E3 - E4 - E1 resultierende bewertete Schalldämm-Maße ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
  - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
  - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird. Die erforderlichen Schalldämm-Maße ( $R'_{w,ges}$ ) der Außenbauteile sind dabei nach der Norm DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) zu berechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## **7. Flächen mit festgesetzter Höhenlage**

- 7.1 Für die Flächen des allgemeinen Wohngebietes und die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind Auffüllungen bis zu einer Höhenlage von 34,0 m über NHN (DHHN2016) zulässig.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

- 8.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist das oberste Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° begrenzt sind. Als Staffelgeschoss sind Dachneigungen bis 15° zulässig; das Staffelgeschoss darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen.
- 8.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur ausnahmsweise für Nebenanlagen wie Spielplätze, Mülltonnen, Fahrradabstellplätze und Terrassen zulässig. Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken zulässig. Sofern Zäune für die in Satz 1 genannten Nebenanlagen notwendig sind, so sind diese nur in Verbindung mit einer, den Erschließungsflächen zugewandten Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig. Für die Einfriedung von Mülltonnen und Fahrradstellplätzen sind auch Kletterpflanzen zulässig.
- 8.3 Die geschlossene Lärmschutzwand zwischen den Punkten ABC auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist ausschließlich als transparente Lärmschutzwand oder in Verbindung mit einer den Erschließungsflächen/ öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bzw. Begrünung mit Kletterpflanzen zulässig.

## **Hinweise**

### Fernwärmevorranggebiet

Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet gemäß Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.12.1998.

### Werbesatzung

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Am Stern – Drewitz“ vom 25.01.2006.

### Barrierefreies Bauen

Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen.

### Baubezogene Eingriffsminimierung und Durchführung ausgleichsrelevanter Pflanzmaßnahmen

Bei den Baumaßnahmen sind die Maßgaben der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu beachten. Bezüglich der Beseitigung von Gehölzen sind die Maßgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung vom 23.05.2017 zu beachten. Die Maßgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

### Bodenfunde

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale, wie z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

### Artenschutz

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 gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c 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.

### Einsichtnahme in die der Planung zugrunde liegende DIN 4109

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) kann bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage, während der Dienstzeiten eingesehen werden.



## J Anlagen

**Anlage 1** Schalltechnische Untersuchung

**Anlage 2** Verkehrstechnische Untersuchung

**Anlage 3** Hydrologische Abschätzung

**Anlage 4** Biotoptypen und Baumkartierung

**Anlage 5** Faunistischer Fachbeitrag

**Anlage 6** Baugrundgutachten

## **Städtebaulicher Vertrag**

### **zur Umsetzung von Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg, der Landeshauptstadt Potsdam**

Zwischen

der SMB Zehnte Vermietungs GmbH & Co.KG

25377 Kollmar

vertreten durch die Semmelhaack SMB Geschäftsführungs GmbH, diese vertreten  
durch

Herrn Theodor Semmelhaack

Kaltenweide 85

25335 Elmshorn

Im Folgenden „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

und

der Landeshauptstadt Potsdam,

vertreten durch den Oberbürgermeister

Herrn Mike Schubert

Friedrich-Ebert-Straße 79/81

14469 Potsdam

im Folgenden „**Stadt**“ genannt -

<b>Städtebaulicher Vertrag</b> .....	<b>1</b>
<b>Präambel</b> .....	<b>3</b>
<b>Teil I Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
§ 1 Vertragsgegenstand .....	3
§ 2 Zugrunde liegende städtebauliche Planungen .....	4
§ 3 Übertragung von Flächen für öffentliche Nutzungen .....	4
§ 4 Allgemeine Pflichten der Vertragspartner .....	6
<b>Teil II Erschließung</b> .....	<b>6</b>
§ 5 Öffentliche Verkehrsflächen, Trink- und Abwassererschließung, Anschluss an sonstige Medien .....	6
<b>Teil III Neuordnung der Grundstücksverhältnisse</b> .....	<b>7</b>
§ 6 Privatrechtliche Neuordnung / Freimachung von Grundstücken .....	7
<b>Teil IV Maßnahmen für den Naturschutz</b> .....	<b>8</b>
§ 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	8
§ 8 Externe Ausgleichsmaßnahmen .....	8
<b>Teil V Maßnahmen zur Gestaltung</b> .....	<b>9</b>
§ 9 Lärmschutzmaßnahmen .....	9
§ 10 Gestaltung baulicher Anlagen .....	9
<b>Teil VI Vertragssicherungen</b> .....	<b>10</b>
§ 11 Vertragsstrafen .....	10
§ 12 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung .....	11
<b>Teil VII Schlussbestimmungen</b> .....	<b>11</b>
§ 13 Kostentragung .....	11
§ 14 Rechtsnachfolge .....	11
§ 15 Haftungsausschluss .....	11
§ 16 Kündigung .....	11
§ 17 Schriftform .....	12
§ 18 Salvatorische Klausel .....	12
§ 19 Wirksamwerden des Vertrages .....	12
§ 20 Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen .....	12

## Präambel

Die Stadt führt das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg durch und beabsichtigt, für das in § 1 näher bezeichnete Vertragsgebiet eine städtebauliche Neuordnung herbeizuführen. Das zur Konkretisierung des Bebauungsplans erarbeitete städtebauliche Konzept (siehe Anlage 4) bildet die Grundlage für die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung des Vertragsgebietes.

Es besteht das übereinstimmende Interesse an der vollständigen Umsetzung und Sicherung der Planung im Bebauungsplan. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu entwickeln. Die Flächen sollen entsprechend der Festlegungen des Bebauungsplans gestaltet werden. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Grundstücksflächen des Vertragsgebietes von den derzeitigen Eigentümern zur Bebauung und sonstigen Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken des künftigen Bebauungsplans zum Eigentum zu erwerben. Hierzu hat die Vorhabenträgerin den notariellen Kaufvertrag – UR-Nr. 649/2017, amtierender Notar Falko Tzschaschel – mit den derzeitigen Eigentümern abgeschlossen. Dieser notarielle Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die durch die Landeshauptstadt Potsdam am 07. Dezember 2011 beschlossene 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ bis zum 30. Juni 2019 den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat.

Die Vorhabenträgerin ist jedoch vertraglich berechtigt, durch einseitige Erklärung gegenüber dem Verkäufer auf das Eintreten der aufschiebenden Bedingung zu verzichten, mit der Wirkung, dass die aufschiebende Bedingung dann als eingetreten anzusehen ist und der Kaufvertrag wirksam ist.

Dies vorausgeschickt, schließen beide Parteien folgenden Vertrag:

## Teil I Allgemeines

### § 1 Vertragsgegenstand

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg (siehe Anlage 1) und umfasst die im Grundbuchblatt Nr. 4910 eingetragenen Grundstücke der Gemarkung Drewitz, Flur 8, Flurstücke 366/1, 366/2, 648, 649, 724/2 725, und 766. Der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg setzt diese Flächen als Baugebiete, Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindertagesstätte, Erschließungsflächen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest.
- (2) Der Vertrag beinhaltet Regelungen zum Verkauf, der Herstellung und Übertragung von Verkehrsflächen an die Stadt, externe Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, der Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur Herstellung und Erhaltung der Lärmschutzwand.

## **§ 2 Zugrunde liegende städtebauliche Planungen**

- (1) Diesem Vertrag liegt der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg mit Stand vom ..... zugrunde, dessen Umsetzung die Vorhabenträgerin beabsichtigt.
- (2) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, entsprechend den im Aufstellungsbeschluss vom 07.12.2011 zum Bebauungsplan festgelegten Planungszielen, dem städtebaulichen Konzept und den Regelungen dieses Vertrags, durchzuführen.
- (3) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die verbindlichen Planinhalte erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg feststehen.

## **§ 3 Übertragung von Flächen für öffentliche Nutzungen**

- (1) Im Umgriff des Bebauungsplan-Entwurfs liegen Flächen, die nach den planerischen Festsetzungen als

- Öffentliche Verkehrsflächen

festgesetzt werden sollen, sich aber noch im Privateigentum befinden. Diese Flächen sind im beiliegenden Plan (Anlage 2) vom 08.02.2019 farbig markiert. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, aus den Flurstücken noch zu vermessende, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannte Flächen und Teilflächen von zusammen ca. 654 m<sup>2</sup> - nachfolgend Übertragungsflächen genannt und zwar im Einzelnen:

- aus Flst. Nr. 648: ca. 271 m<sup>2</sup> (öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Verkehrsfläche- mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg A)
- aus Flst. Nr. 648: ca. 352 m<sup>2</sup> (öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Verkehrsfläche- mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg B)
- aus Flst. Nr.366/2: ca. 25 m<sup>2</sup> (öffentliche Verkehrsfläche- mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg B) sowie
- aus Flst. Nr.366/1: ca. 6 m<sup>2</sup> (öffentliche Verkehrsfläche- mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg B)

an die Stadt zu übertragen. Die Übertragung erfolgt unentgeltlich, kosten- und lastenfrei, mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör.

- (2) Ferner liegen im Umgriff des Bebauungsplan-Entwurfs Flächen, die nach den planerischen Festsetzungen als

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen

für die Erweiterung des öffentlichen Verkehrsraumes entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt werden sollen, sich aber noch im Privateigentum befinden. Diese Flächen sind im beiliegenden Plan (Anlage 3) vom 08.02.01.2019 farbig markiert. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die aus den Flurstücken noch

zu vermessende, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenaufmaß in der Natur bekannte Fläche und Teilflächen von zusammen ca. 683 m<sup>2</sup> - nachfolgend Übertragungsflächen genannt – und zwar im Einzelnen:

- aus Flurstück 366/2 = ca. 173 m<sup>2</sup> (öffentl. Straßenverkehrsfl.)
- aus Flurstück 649 = ca. 510 m<sup>2</sup> (öffentl. Straßenverkehrsfl.)

an die Stadt zu veräußern.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens bis zum 31.12.2020 sicher zu stellen, dass sie Eigentümerin der in Abs. 1 und Abs. 2 genannten Flächen wird. Der Antrag auf die Eigentumsübertragung beim Grundbuchamt ist der Stadt unaufgefordert vom Notar vorzulegen.
- (4) Mit Schreiben vom 14.01.2019 wurde der Vorhabenträgerin von der Stadt ein Kaufpreisangebot i.H.v. 76.223,00 EUR (111,60 EUR/m<sup>2</sup>) vorbehaltlich der Zustimmung der kommunalen Gremien für die r nach Absatz 2 zu veräußernden Grundstücksflächen unterbreitet. Die Vorhabenträgerin wird der Stadt die in Absatz 2 benannten Flächen zu diesem Kaufpreis veräußern. Das Verfahren wird zwischen den Vertragsparteien abgestimmt und durch die Stadt eingeleitet.
- (5) Die Übertragung der in Absatz 1 genannten Flächen erfolgt, nachdem die nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen:
  1. die Vorhabenträgerin ist als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen und
    - a.) die Gebäude auf den umliegenden Flächen in Nutzung gehen oder
    - b.) die Übernahme der Wege in die Baulast der Stadt erfolgt.
- (6) Der Verkauf der in Absatz 2 genannten Flächen erfolgt spätestens drei Monate, nachdem die beiden nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen:
  1. die Vorhabenträgerin ist als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen und
  2. der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4.Änderung, Teilbereich Priesterweg mit der Festsetzung der betreffenden Fläche als öffentliche Verkehrsfläche ist in Kraft getreten oder er hat einen Stand nach § 33 BauGB erreicht.
- (7) Zur Sicherung der Ansprüche der Stadt auf Übertragung des Eigentums der in Absatz 1 und 2 aufgeführten (Teil-)flächen bewilligt und beantragt die Vorhabenträgerin mit Eintritt der unter Absatz 5 und 6 jeweils in Ziffer 1 genannten Voraussetzung die Eintragung von Auflassungsvormerkungen nach § 883 BGB an den vorgenannten Grundstücken an nächstfolgender Rangstelle zugunsten der Stadt als Berechtigte in das Grundbuch.

Sobald die Grundstücke für die öffentlichen Verkehrsflächen im Wege der Neuordnung grundbuchrechtlich gebildet worden sind, ist die Auflassungsvormerkung an diesen Grundstücken zugunsten der Stadt an rangbereiter Rangstelle einzutragen.
- (8) Der bevollmächtigte Notar wird beauftragt, die Eintragung der Auflassungsvormerkungen nach Absatz 7 beim Amtsgericht Potsdam – Grundbuchamt – unverzüglich, spätestens zwei Wochen nach Eintritt der unter Absatz 5 und 6 genannten Voraussetzungen unaufgefordert zu beantragen. Die

Eintragungsmittelungen des Grundbuchamtes sind der Stadt (Bereich 462 – Verbindliche Bauleitplanung) unaufgefordert vom Notar vorzulegen.

- (9) Aufgrund dieser Urkunde eingetragene Auflassungsvormerkungen werden schon heute zur Löschung im Grundbuch bewilligt und beantragt, Zug um Zug mit Umschreibung des Eigentums auf die Stadt, vorausgesetzt es sind keine Zwischenrechte ohne Mitwirkung der Stadt eingetragen worden.
- (10) Die Vorhabenträgerin stimmt der Eintragung dieser Sicherung zu. Sie trägt betreffend der in Absatz 1 benannten Grundstücke die Kosten der Auflassungsvormerkungseintragung. Bezüglich der in Absatz 2 benannten Grundstücksflächen trägt die Kosten der Auflassungsvormerkungseintragung die Stadt.
- (11) Besitz, Nutzen und Lasten an den Übertragungsflächen gemäß Absatz 1, die Gefahren aller Art sowie die mit dem Vertragsobjekt verbundene Haftung und Verkehrssicherungspflicht gehen bezogen auf die in Absatz 1 benannten Grundstücksflächen mit Abnahme und Übernahme der herzustellenden Anlagen durch die Stadt auf die Stadt über. Betreffend der in Absatz 2 benannten Grundstücksflächen wird dies im noch abzuschließenden Kaufvertrag geregelt, Tag der Beurkundung desselbigen.
- (12) Bei Unstimmigkeiten über Lage, Zuschnitt oder Flächenausmaß bestimmt die Stadt unter Einbeziehung eines öffentlich bestellten Vermessers unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien auf der Grundlage des dann in Kraft getretenen Bebauungsplans nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB.

#### **§ 4 Allgemeine Pflichten der Vertragspartner**

- (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 Stadt wird die Vorhabenträgerin im Rahmen ihrer Möglichkeiten und bestehenden Rechtsvorschriften unterstützen, damit das vertragliche Ziel sichergestellt werden wird.

## **Teil II Erschließung**

#### **§ 5 Öffentliche Verkehrsflächen, Trink- und Abwassererschließung, Anschluss an sonstige Medien**

- (1) Das Vertragsgebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die Fernwärme- und Stromversorgung sowie für die Abwasserentsorgung des Vertragsgebietes die entsprechenden Anträge zu stellen. Für die darüber hinaus erforderliche Medienschließung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, gesonderte Verträge mit den Medienträgern abzuschließen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich darüber hinaus zur Herstellung der in Anlage 2 dargestellten zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen A und B innerhalb des Vertragsgebietes. Die Vorhabenträgerin wird, spätestens bis zur Beantragung der

ersten Baugenehmigung, zur Konkretisierung des Ausbaus einen gesonderten Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB mit der Stadt abschließen.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Anschlüsse der öffentlichen Verkehrsflächen A und B an den Priesterweg, mit seiner geschützten Allee so herzustellen, dass das Erscheinungsbild des Priesterweges erhalten bleibt. Die durch die Stadt (FB 47 Grün- und Verkehrsflächen) baufreigegebene Ausführungsplanung für die Verkehrsflächen A und B mit den Anschlüssen an den Priesterweg bilden eine Grundlage des in § 5 Abs. 2 genannten Erschließungsvertrages.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der in § 3 Abs. 1 genannten Verkehrsflächen A und B (siehe auch Anlage 2) im eigenen Namen und zu eigenen Lasten. Die Herstellungspflicht umfasst jeweils auch die erforderlichen Ingenieurplanungen, Vermessungsleistungen und das Herrichten der öffentlichen Erschließungsflächen.
- (5) Die Vorhabenträgerin erklärt bereits jetzt ihre unwiderrufliche Zustimmung i. S. d. § 6 Abs. 3 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG), dass die im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg verlaufenden, als öffentliche Verkehrsfläche und öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzten Flächen gemäß der planungsrechtlichen Ausweisung auf Grundlage der §§ 2 Abs. 1 und 6 Abs. 1 BbgStrG dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden dürfen. Die Festlegung von Widmungsinhalt und Widmungsbeschränkungen obliegt der Stadt als künftiger Straßenbaulastträgerin.

## **Teil III Neuordnung der Grundstücksverhältnisse**

### **§ 6 Privatrechtliche Neuordnung / Freimachung von Grundstücken**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur privatrechtlichen Neuordnung der Grundstücke im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans, einschließlich aller erforderlichen Maßnahmen (u. a. erforderliche Vermessungen des Gebietes durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, Beauftragung der grundbuchrechtlichen Neuordnung).
- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt die rechtliche und tatsächliche Freimachung des Vertragsgebietes.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die privatrechtliche Neuordnung innerhalb von 24 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg sicher zu stellen.
- (4) Die Kosten für die privatrechtliche Neuordnung einschließlich Vermessung und Grundbuchvollzug trägt die Vorhabenträgerin.
- (5) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Umlegungsausschuss der Stadt über die Notwendigkeit zur Durchführung eines amtlichen Verfahrens entscheiden kann, wenn nach Ablauf der in Abs. 3 genannten Frist eine privatrechtliche Neuordnung nicht erfolgt ist.



## **Teil IV Maßnahmen für den Naturschutz**

### **§ 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 2 Jahre nach Erteilung der ersten Baugenehmigung, sämtliche Maßnahmen auf der Maßnahmenfläche „a“ entsprechend der textlichen Festsetzung 5.1 der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg herzustellen. Somit wird frühzeitig eine abschirmende Wirkung der Eingrünung der Bebauung gegenüber dem Priesterweg erzielt, die Allee des Priesterwegs als besonderes Landschaftselement freigestellt und gleichzeitig eine Wiese und ein Gehölzstreifen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen, der zur Aufwertung des gesamten Wohngebietes beiträgt.

Die Maßnahmen umfassen:

- a) Anlage eines 12 m breiten Wiesenstreifens entlang des Priesterweges
  - b) daran anschließend die Bepflanzung einer 13 m breiten Fläche mit niedrigen Sträuchern (Höhe 60-80 cm Höhe 60 - 80 cm, 1 Pflanze je angefangene 5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche)
  - c) bei der Begrünung sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (ABl. /13, [Nr. 44], S.2812) enthaltenen Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten zu verwenden.
- (2) An die Herstellung der Maßnahmen ist eine Fertigstellungspflege (DIN18916) und eine 3-jährige Entwicklungspflege (DIN 18919) anzuschließen.

### **§ 8 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

- (1) Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg und des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB wird ein externer Ausgleichsbedarf ausgelöst, da die erforderliche Kompensation nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg nachgewiesen werden kann. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, als Kompensation für nicht im Geltungsbereich ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg zu erbringen:
- a) Die Kompensation für nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgleichbare Eingriffe durch Versiegelung im Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg in Höhe von 1.223 m<sup>2</sup> erfolgt durch Verrechnung mit dem im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ vorhandenen und in der Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin stehende Entsiegelungs-Ökoplus. Dieses ist durch dort

vorgenommene, über das planeigene Ausgleichserfordernis hinausgehende Entsiegelungen – es wurden mehr Flächen entsiegelt als versiegelt – entstanden.

- b) Als Kompensation für die verbleibenden, nicht im Geltungsbereich ausgleichbaren Vegetationsverluste ist eine Umwandlung von Acker in Extensivgrünland im Bereich des von der Flächenagentur Brandenburg betriebenen Flächenpools Mittlere Havel auf den Schmergower Wiesen im Umfang von 1.223 m<sup>2</sup> (entspricht Anrechnung 1:1) durchzuführen. Hierfür schließt die Vorhabenträgerin mit der Flächenagentur Brandenburg einen entsprechenden Vertrag (Anlage 5 Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg für den externen Ausgleich für die durch den Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg im Plangebiet ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft).

## **Teil V**

### **Maßnahmen zur Gestaltung**

#### **§ 9 Lärmschutzmaßnahmen**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bei der Realisierung des Bauvorhabens zur Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend der gutachterlichen Empfehlung (Stand: 21.12.2018) zur Reduzierung der Geräuschemissionen Immissionsschutzmaßnahmen durchzuführen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bei der Errichtung der Kindertagesstätte auf der Fläche für Gemeinbedarf, eine Lärmschutzwand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der gutachterlichen Empfehlung (Stand 21.12.2018) in eigenem Namen zu errichten, dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.
- (3) Die Vorhabenträgerin wird zeitgleich mit dem Antrag zur Baugenehmigung der in Abs. 2 genannten Gemeinbedarfseinrichtung auch den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung der Lärmschutzwand stellen. Sie verpflichtet sich, die Lärmschutzwand zeitgleich mit der Errichtung der Gemeinbedarfseinrichtung zu realisieren und bei Inbetriebnahme der Gemeinbedarfseinrichtung die Lärmschutzwand funktionsfähig fertiggestellt zu haben.
- (4) Die Lärmschutzwand ist, entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans, transparent oder auf der der Tramstation zugewandten Seite begrünt herzustellen.
- (5) Die Eingrünungsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Fertigstellung der Lärmschutzwand, spätestens jedoch in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Die Kosten der Errichtung und die Kosten der Unterhaltung der Lärmschutzwand trägt die Vorhabenträgerin.

#### **§ 10 Gestaltung baulicher Anlagen**

- (1) Bei der geplanten Bebauung soll aus städtebaulichen Gründen der Einzelhauscharakter der Gebäude betont werden, auch wenn diese zusammenhängend errichtet

werden. Somit wird der im Kirchstegfeld üblichen abwechslungsreichen Baukörpergestaltung Rechnung getragen.

- (2) Daher verpflichtet sich die Vorhabenträgerin durch geeignete architektonische und bauliche Maßnahmen, wie z.B. die Gliederung der Fassaden, auch durch differenzierte Fenster und Balkone sowie ebenso differenzierte Farbgestaltung und Materialwahl bei den Fassaden dieses städtebauliche Ziel umzusetzen.
- (3) Gleiches gilt für die Erdgeschosszonen der geplanten Bebauung. Sofern hier keine Wohnungen vorgesehen sind, ist die Erdgeschosszone durch gestalterische und architektonische Maßnahmen der Fassadengestaltung optisch aufzuwerten.

## **Teil VI Vertragssicherungen**

### **§ 11 Vertragsstrafen**

- (1) Wird die Vorhabenträgerin nicht fristgerecht gemäß § 3 Abs. 3 Eigentümerin der in § 3 Abs. 1 und 2 genannten Flächen, so ist von ihr eine Vertragsstrafe zu zahlen
  - i.H.v. bis zu 10.000 € je angefangenem Monat der Verzögerung.
- (2) Werden die Maßnahmen nach § 7 Abs. 1 a.) - c.) nicht fristgerecht fertiggestellt, so ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe zu zahlen
  - i.H.v. bis zu 5.000 € je angefangenem Monat der nicht erfolgten Begrünung.
- (3) Wird die Lärmschutzwand nicht gemäß § 9 fristgerecht errichtet, so ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe zu zahlen
  - i.H.v. bis zu 5.000 € je angefangenem Monat der Verzögerung.
- (4) Die verwirkte Vertragsstrafe ist jeweils mit 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (nach § 247 BGB, Bürgerliches Gesetzbuch) zu verzinsen. Für die Verzinsung unberücksichtigt bleibt der Zeitraum, der vor einer ersten schriftlichen Zahlungsaufforderung der Stadt liegt.
- (5) Nach Fristablauf wird die Höhe der Vertragsstrafe von der Stadt innerhalb der vorstehend bezeichneten Beträge jeweils nach billigem Ermessen festgesetzt. Dabei wird die Schwere des jeweiligen Verstoßes gegen die Baugenehmigung beziehungsweise gegen vereinbarte Gestaltungsvorgaben berücksichtigt.
- (6) Solange sich die Vorhabenträgerin weiterhin vertragswidrig verhält, kann die Stadt die Vertragsstrafe jederzeit nach billigem Ermessen erneut festsetzen.
- (7) Eine Vertragsstrafe nach Absatz 1, Absatz 2 und Absatz 3 fällt nicht an, wenn die Vorhabenträgerin die Umstände der Verzögerung nicht zu vertreten hat. Für diese Umstände und für ihr fehlendes Verschulden trägt die Vorhabenträgerin die Darlegungs- und Beweislast.
- (8) Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet die Vorhabenträgerin nicht von der Einhaltung von Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

## **§ 12 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung**

- (1) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich mit dem Zeitpunkt der Fälligkeit der Vertragsstrafe in Höhe der fälligen Vertragsstrafe (§ 11 Absatz 1, 2 und 3) der sofortigen Vollstreckung in ihr Vermögen.

## **Teil VII Schlussbestimmungen**

### **§ 13 Kostentragung**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt, mit Ausnahme der gemäß § 3 Abs. 2 anfallenden Kosten, sämtliche durch den Abschluss und die Durchführung dieses Vertrages anfallenden Kosten, insbesondere auch die Kosten der notwendigen notariellen Beurkundung dieses Vertrages. 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.

### **§ 14 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.

### **§ 15 Haftungsausschluss**

- (1) Die Vorhabenträgerin erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung 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. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg nachträglich herausstellt, sowie im Fall der Kündigung des vorliegenden Vertrages durch eine der beiden Vertragsparteien.

### **§ 16 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.

## **§ 17 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.

## **§ 18 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 12.02.2019 zur Kenntnis genommen und stimmt der elektronischen Datenverarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zum Zweck der Vertragsverwaltung bei der Stadt zu.

## **§ 19 Wirksamwerden des Vertrages**

- (1) Dieser Vertrag wird mit Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg oder, falls vorher eine Baugenehmigung im Vertragsgebiet beantragt wird, mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB wirksam.

## **§ 20 Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen**

- (1) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist die Stadt Potsdam.
- (2) Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei:

Anlage 1	Lageplan Übersicht Vertragsgebiet
Anlage 2	Lageplan zu übertragende öffentliche Verkehrsflächen
Anlage 3	Lageplan durch Landeshauptstadt zu erwerbende Flächen
Anlage 4	Städtebauliches Konzept
Anlage 5	Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg für den externen Ausgleich

Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages und mit diesem fest verbunden. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Ort, .....den .....

Potsdam, den .....

Vorhabenträgerin:

SMB Zehnte Vermietungs GmbH & Co.KG,  
Kollmar

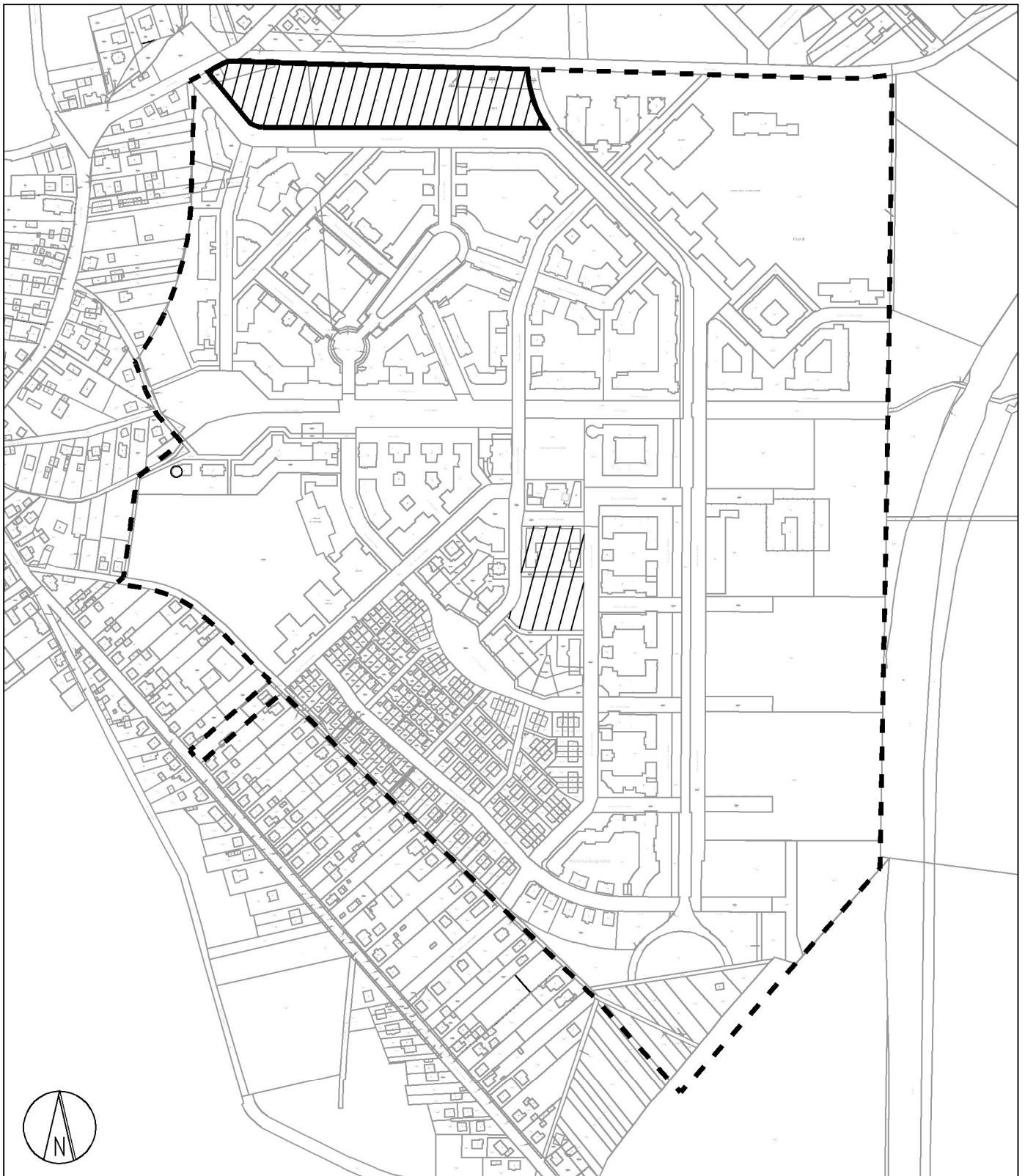
vertreten durch die Semmelhaack SMB  
Geschäftsführungs GmbH, diese vertreten  
durch

Herrn Theodor Semmelhaack

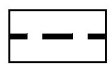
Landeshauptstadt Potsdam:

vertreten durch den Beigeordneten  
für Stadtentwicklung, Bauen,  
Wirtschaft und Umwelt

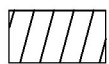
Herrn Bernd Rubelt



Legende:



Geltungsbereich  
BPlan Nr.18 "Kirchsteigfeld",



4. Änderung, Teilbereich Priesterweg  
BPlan Nr.18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg

Titel:

Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4.Änderung,  
Teilbereich Priesterweg

Inhalt:

Städtebaulicher Vertrag -Anlage Nr. 1  
"Übersichtslageplan"

Maßstab: ohne

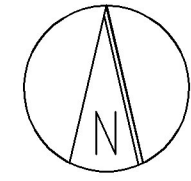
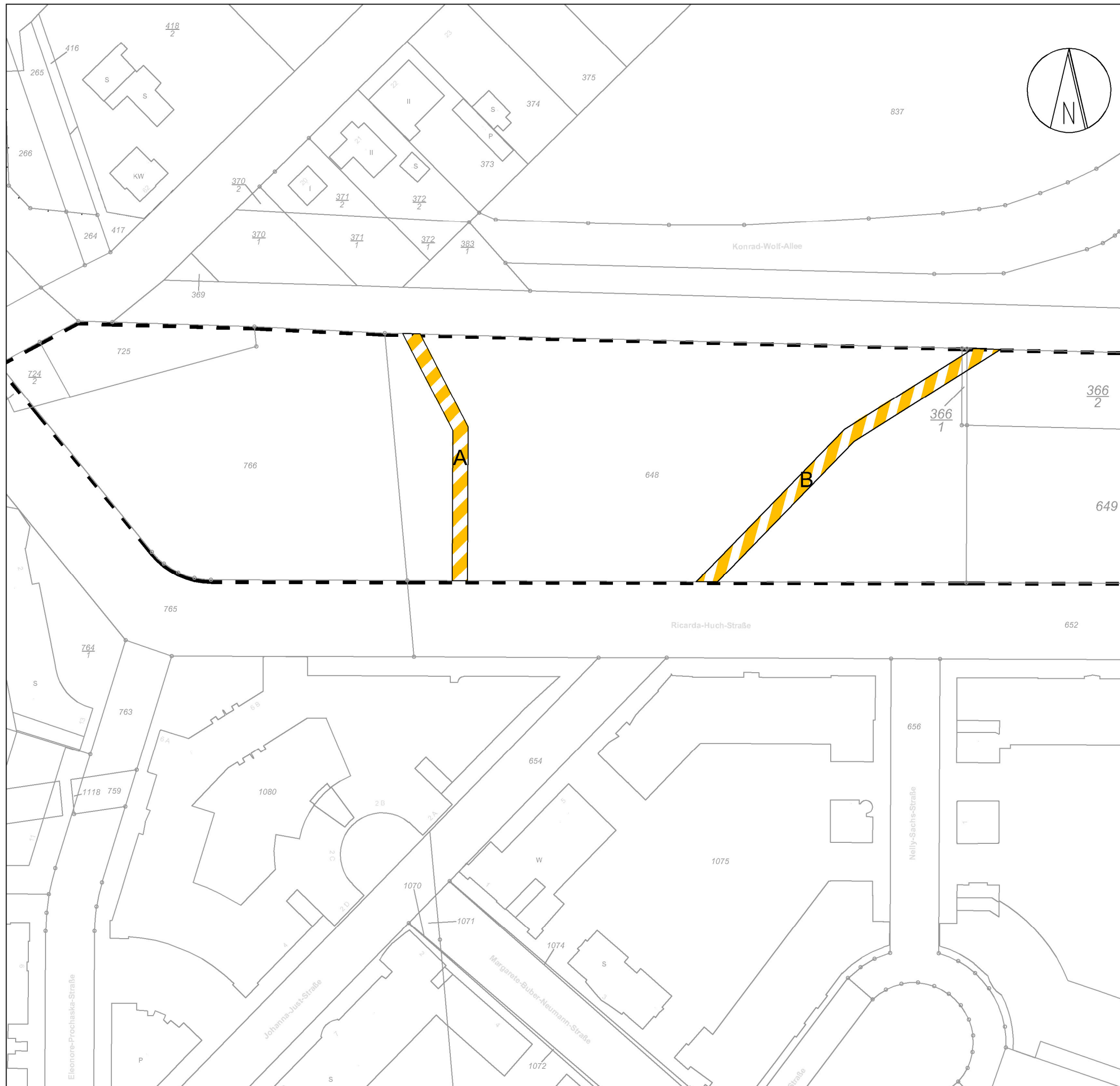
Stand : 08.02.2019



Landeshauptstadt  
Potsdam

Plangeber:

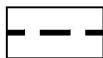
Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung




Durch die Invetsorin als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) herzustellende und an die Landeshauptstadt zu übertragende Flächen.

(Flächenangaben vorbehaltlich der Endvermessung)

Legende:

 Geltungsbereich  
BPlan Nr.18 "Kirchsteigfeld",  
4. Änderung, Teilbereich Priesterweg

 Flächenübertrag gesamt: ca.654 m<sup>2</sup>  
Flur 8 Gemarkung Drewitz  
Teilflächen der Flurstücke:  
Weg A 648 = ca. 271 m<sup>2</sup>  
Weg B 648 = ca. 352 m<sup>2</sup>  
Weg B 336 / 1 = ca. 6 m<sup>2</sup>  
Weg B 336 / 2 = ca. 25 m<sup>2</sup>

Titel:

**Bebauungsplan Nr. 18  
"Kirchsteigfeld", 4. Änderung  
Teilbereich Priesterweg**

Inhalt:

**Städtebaulicher Vertrag  
Anlage Nr.2 "Flächenübertrag an  
Landeshauptstadt"**

Plangeber:

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

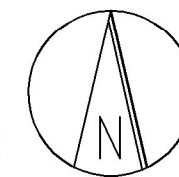
Maßstab:

1:1.000  
(im Original A3)

Stand:

08.02.2019







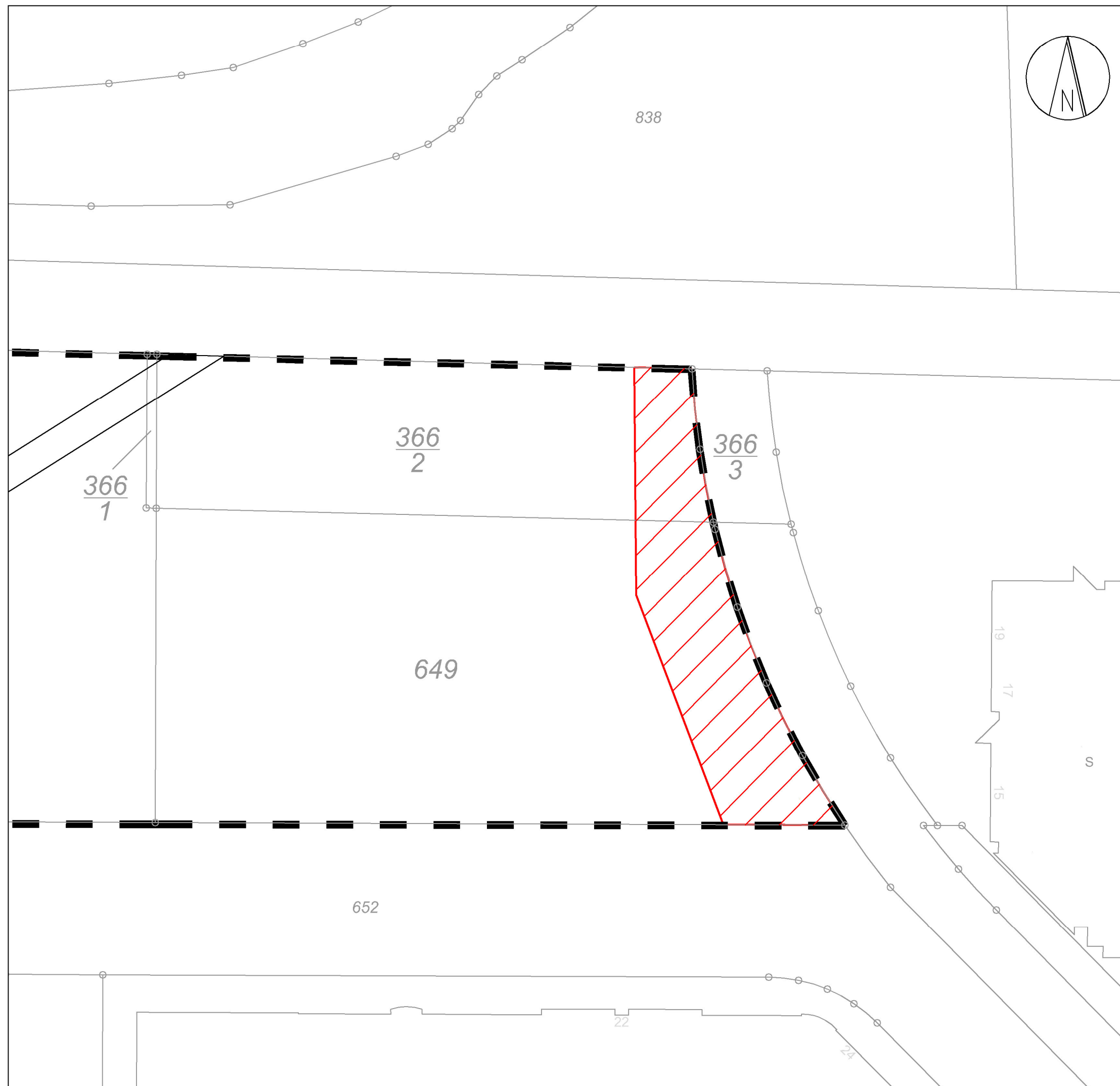
Durch die Landeshauptstadt  
geplanter Flächenankauf.

(Flächenangaben vorbehaltlich der Endver-  
messung)

Legende:

 Geltungsbereich  
BPlan Nr.18 "Kirchsteigfeld",  
4. Änderung, Teilbereich Priesterweg

 Ankauffläche gesamt: ca.683 m<sup>2</sup>  
Flur 8 Gemarkung Drewitz  
Teilflächen der Flurstücke:  
336 / 2 = ca. 173 m<sup>2</sup>  
649 = ca. 510 m<sup>2</sup>



Titel:

**Bebauungsplan Nr. 18  
"Kirchsteigfeld", 4.  
Änderung, Teilbereich  
Priesterweg**

Inhalt:

**Städtebaulicher Vertrag  
Anlage Nr.3 "Grunderwerb  
Tramstation Priesterweg"**

Plangeber:

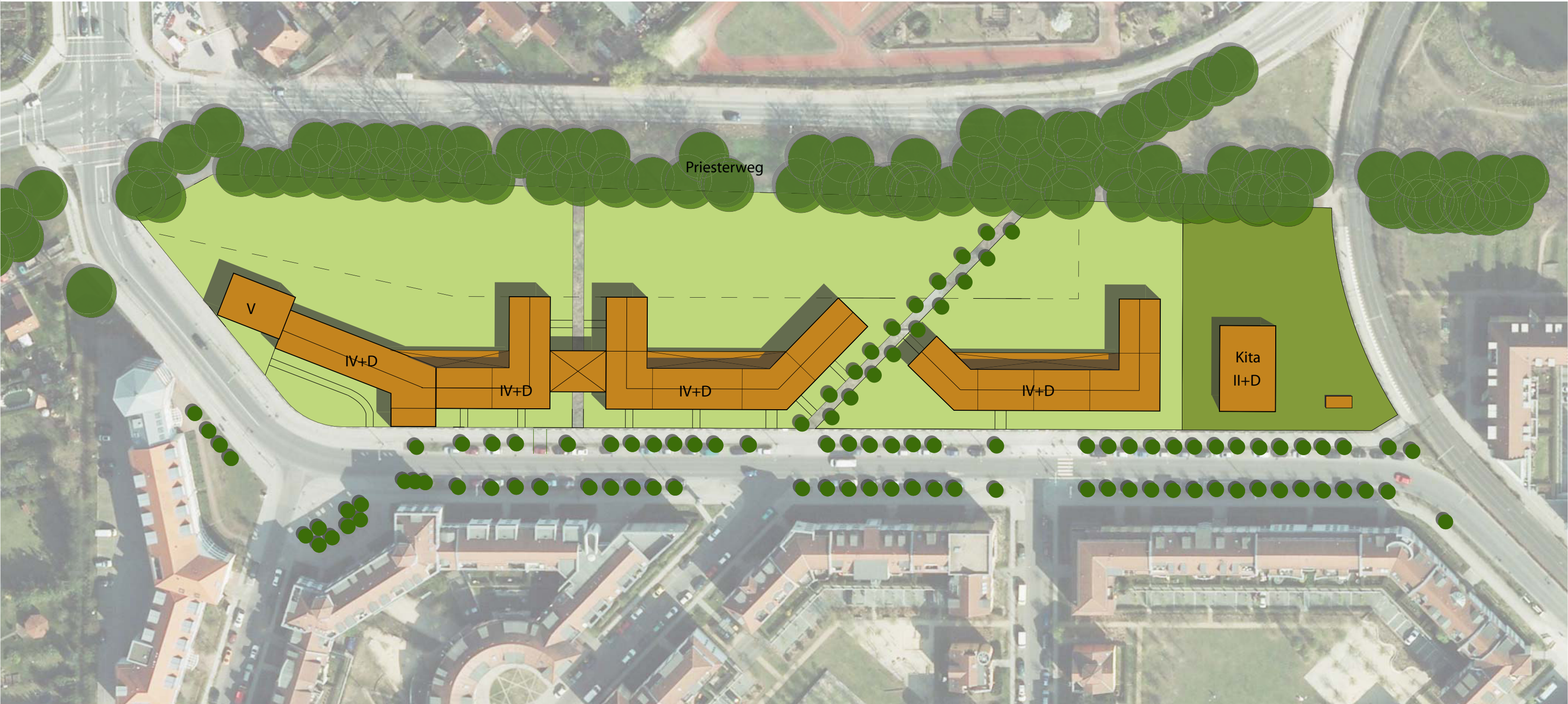
Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Maßstab:

1:500  
(im Original A3)

Stand:

08.02.2019



## Städtebauliches Konzept - ohne Maßstab Anlage 4

Wohnen Variante 4 a

- Ausbildung einer städtebaulichen Raumkante an der Ricarda-Huch-Straße
- Aufnahme der schrägen Sichtachse gemäß dem Konzept von Rob Krier
- Verzicht auf die Spielplatzfläche, Verschiebung der Kitafläche in Richtung Straßenbahnhaltestelle
- ca. 140 WE, ca. 70 % der Wohnungen liegen direkt an der zukünftig stark befahrenen Ricarda-Huch-Straße
- 2 öffentliche Wegeverbindungen von der Ricarda-Huch-Str. zum Priesterweg
- Einhaltung des bestehenden Schutzabstandes
- zurückgesetztes Wohngebäude am Eingangsplatz in Anlehnung an die bestehenden Bebauung
- GRZ Wohngebiet (ohne Gemeinbedarf) ca. 0,21





**B-Plan 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung Teilbereich Priesterweg Potsdam/2019**

**Vertrag**

**zwischen**

der Flächenagentur Brandenburg GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Schöps,  
Neustädtischer Markt 22, 14776 Brandenburg an der Havel

- im Folgenden: Flächenagentur –

**und**

Die SMB Zehnte Vermietungs GmbH & Co. KG, vertreten durch die SMB Geschäftsführungs-GmbH mit Sitz in 25358 Horst, Horster Viereck 1, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Theodor Semmelhaack.

- im Folgenden: Vorhabenträger –

## Präambel

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Stadt Potsdam (Planungsträger) den genehmigten Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ im Rahmen einer 4. Änderung dahingehend zu überarbeiten, dass die bislang noch nicht entwickelte Fläche „Priesterweg“ einer Entwicklung zugeführt wird: Das am nordwestlichen Rand des Kirchsteigfeldes ausgewiesene, bislang nicht realisierbare Mischgebiet soll nun als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Gemeinbedarfsfläche und der Standort der Kindertagesstätte auf eine erforderliche Größe (Einfachstandort) verkleinert werden. Weiterhin wird nördlich dieses Bereiches parallel zum Priesterweg eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Aufgrund der mit der Realisierung der Planung verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist der Vorhabenträger gem. § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zum naturschutzrechtlichen Ausgleich verpflichtet. Für die abiotischen Schutzgüter wird das dem Vorhabenträger zugeordnete Ökokonto B- Plan 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ in Potsdam-Eiche in Anrechnung gebracht, für die biotischen Schutzgüter (Flora und Fauna) soll eine Grünlandextensivierung im Verhältnis 1:1 durchgeführt werden. Es sind demnach 1.223m<sup>2</sup> Acker in Grünland umzuwandeln und dauerhaft zu sichern.
- (2) Die Flächenagentur Brandenburg GmbH wird als durch das Land Brandenburg gemäß § 4 Flächenpoolverordnung (FPV) anerkannte Flächenagentur im Rahmen der naturschutz- und baurechtlichen Eingriffsregelung beim Aufbau von Flächenpools und bei der Vermittlung von Flächen und Maßnahmen an Vorhabenträger tätig. Zu diesem Zwecke sichert sie geeignete Flächen durch Erwerb für den NaturSchutzFonds Brandenburg – Stiftung öffentlichen Rechts oder auf sonstige Weise. Für ihre Flächenpools erstellt oder beauftragt sie die nötigen Planungen, schließt Vereinbarungen mit Flächennutzern und sorgt für die Abstimmung der Pools bzw. der dort erfolgenden Maßnahmen mit allen relevanten Akteuren.
- (3) Für das hier in Rede stehende Vorhaben werden Maßnahmen zum Ausgleich aus dem Pool Mittlere Havel vermittelt, die z. T. bereits durchgeführt worden sind.

Dies vorausgeschickt, schließen die Beteiligten folgenden **Vertrag**:

### § 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, für den als **Anlage 1** beigefügten räumlichen Geltungsbereich in der

**Gemarkung Drewitz, Flur 8, Flurstücke 366/1, 366/ 2, 648, 649, 724/2, 725 und**

den genehmigten Bebauungsplan mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld" in der Ricarda – Huch – Straße in Potsdam- Drewitz im Rahmen einer so bezeichneten „4. Änderung Teilbereich Priesterweg“ zu überarbeiten, um die zur Zeit brachliegende Fläche einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung Teilbereich Priesterweg in Potsdam Drewitz bildet die Grundlage für einen Eingriff in Natur und Landschaft und verpflichtet den Vorhabenträger gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich. Der Aufstellungsbeschluss (**Anlage 2**) ist in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Potsdam am 07.12.2011 gefasst und am 22.12.2011 (Amtsblatt Nr. 17) ortsüblich bekannt gemacht worden.

- (2) Gegenstand dieses Vertrages ist die Vermittlung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen aus dem Flächenpool Mittlere Havel der Flächenagentur an den Vorhabenträger für die Planung. Mit den Ausgleichsmaßnahmen soll der Verpflichtung des Vorhabenträgers nach § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft Rechnung getragen werden.

## § 2 Grundlagen und Bestandteile des Vertrages

- (1) Der Vorhabenträger stellt der Flächenagentur folgende Unterlagen zur Verfügung, die zugleich Grundlage für die Vermittlung oder Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und Vertragsbestandteil sind:

- Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung Teilbereich Priesterweg in Potsdam – Drewitz mit Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Flächenberechnung und Bilanzierung des Eingriffs (**Anlage 3**)

Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr dafür, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen den fachlichen und rechtlichen Vorgaben entsprechen, die an solche Unterlagen zu stellen sind, und die Voraussetzungen der für die Vermittlung bzw. Durchführung der Maßnahmen erforderlichen Genehmigungen erfüllen.

- (2) Die Parteien stimmen überein, dass **Anlage 3** im Ergebnis des Planverfahrens bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung Teilbereich Priesterweg noch konkretisiert werden kann. Nach ggf. erfolgter Konkretisierung wird die Beschreibung der endgültigen Ausgleichsmaßnahmen Bestandteil dieses Vertrages und als zusätzliche Anlage zu diesem Vertrag genommen.
- (3) Der für die Vermittlung bzw. Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Pool Mittlere Havel ist mit Bescheid des zuständigen Ministeriums vom 13.04.2005 zertifiziert worden. Der Zertifizierungsbescheid ist Bestandteil dieses Vertrages (**Anlage 4**).

Weiterer Vertragsbestandteil ist der Maßnahmenkatalog der Flächenagentur mit Kostenaufstellung (**Anlage 5**).

### **§ 3 Leistungen der Flächenagentur**

- (1) Die Flächenagentur verpflichtet sich, aus dem Pool Mittlere Havel durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen, hier der Umwandlung von Acker in Extensivgrünland in dem in **Anlage 5** angegebenen Umfang von 1.223 m<sup>2</sup> für den Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft für den Vorhabenträger zur Anrechnung gegenüber der für die Planung zuständigen Genehmigungs- bzw. Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen. Die einzelnen Maßnahmentypen und deren räumlicher Umfang ergeben sich aus dem Maßnahmenkatalog (**Anlage 5**).
- (2) Die Flächenagentur sichert zu, dass für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Pools Mittlere Havel nur in der rechtlichen Verfügungsbefugnis der Flächenagentur stehende Flächen genutzt werden. Auf Verlangen des Vorhabenträgers bzw. der nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Genehmigung der Planung zuständigen höheren Verwaltungsbehörde weist sie dies in geeigneter Form nach.
- (3) Die Flächenagentur sichert zu, dass die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Pools Mittlere Havel nach Maßgaben der zuständigen Naturschutzbehörde und entsprechend der Zertifizierungsvorgaben des zuständigen Ministeriums durchgeführt wurden bzw. werden.
- (4) Die Maßnahmen nach Absatz 1 gelten ausschließlich als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB; für eine darüber hinaus gehende Eignung oder Anerkennung als Kohärenzsicherungsmaßnahmen, CEF- bzw. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen übernimmt die Flächenagentur keine Verpflichtung bzw. Haftung.
- (5) Die Durchführung bzw. Anrechnung der Ausgleichsmaßnahmen richtet sich nach dem Zustand der in Rede stehenden Flächen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Sollte nach Vertragsschluss sich der Schutzstatus der Fläche – etwa durch Meldung als FFH-Gebiet, Ausweisung als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet bzw. ähnliches – ändern, lässt dies die Verpflichtungen der Vertragsparteien nach dieser Vereinbarung unberührt. Dies gilt auch für die Vergütungspflicht nach § 6. Entsprechendes gilt im Übrigen, soweit sich Änderungen bei der auf die in Rede stehenden Flächen bezogene Förderung ergeben.
- (6) Die Flächenagentur ist berechtigt, sich bei der Erfüllung ihrer Leistungen sorgfältig ausgewählter Dritter zu bedienen. In diesem Falle beschränken sich ihre Verpflichtungen auf die Zusammenarbeit mit dem betreffenden Dritten und die fachliche Überwachung seiner

Tätigkeit. Soweit Dritte beauftragt werden, werden diese durch die Flächenagentur verpflichtet, jährlich Bericht über die von diesen durchgeführten Maßnahmen an die Flächenagentur zu erstatten, die dem Träger des Vorhabens auf Anforderung zu übermitteln sind.

- (7) Die Flächenagentur verpflichtet sich zur Sicherung der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen mit einer Laufzeit von 25 Jahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18.
- (8) Die Flächenagentur übernimmt die Gewährleistung dafür, dass ihre Leistung die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Gartenbaukunst entspricht, geeignet ist, den erforderlichen Ausgleich dauerhaft, d.h. für die Geltungsdauer des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung Teilbereich Priesterweg in Potsdam – Drewitz zu sichern und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

#### **§ 4 Leistungen des Vorhabenträgers**

- (1) Der Vorhabenträger hat die für die Vertragserfüllung erforderlichen Unterlagen nach § 2 Abs. 1 zur Verfügung zu stellen. Fehlende Daten, Informationen oder Unterlagen hat der Vorhabenträger auf Anforderung der Flächenagentur unverzüglich zur Verfügung zu stellen und die Flächenagentur von etwaigen Änderungen der Unterlagen nach § 2 Abs. 1 im Planverfahren unverzüglich zu unterrichten.
- (2) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Flächenagentur regelmäßig, d.h. jeweils nach Ablauf von drei Monaten, erstmalig drei Monate nach Vertragsabschluss bzw. auch sonst auf Aufforderung der Flächenagentur, über den Stand der Planung zu unterrichten. Der Vorhabenträger wird die Flächenagentur ferner unverzüglich über den Inhalt der im Zuge der Beteiligung zum Entwurf der Planung eingehenden Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung und diesen Vertrag berührt werden, unterrichten.
- (3) Der Vorhabenträger ist weiterhin verpflichtet, die Flächenagentur unverzüglich über die Genehmigung der Planung durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, über den Beschluss des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung Teilbereich Priesterweg in Potsdam – Drewitz durch den Planungsträger, die Stadt Potsdam, zu unterrichten und ihr auf Anforderung die Genehmigung oder den Beschluss unverzüglich in Kopie zu übersenden. Der Vorhabenträger ist zuletzt verpflichtet, die Flächenagentur unverzüglich über die

ortsübliche Bekanntmachung, d.h. das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung Teilbereich Priesterweg in Potsdam – Drewitz zu informieren.

- (4) Die Informationspflichten nach Absatz 1 bis 3 stellen wesentliche Vertragspflichten dar.

### **§ 5 Termine und Ausführungsfristen**

- (1) Sämtliche vertragsgegenständliche Kompensationsmaßnahmen sind bereits vollumfänglich umgesetzt.

### **§ 6 Vergütung**

- (1) Der Vorhabenträger zahlt der Flächenagentur für ihre Leistungen eine Vergütung in Höhe von insgesamt **5.503,50 €** (netto zuzüglich der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 %). In diesem Betrag enthalten ist eine Vermittlungsgebühr in Höhe von 5 % der Vergütung. Die Aufstellung der Kosten ist in **Anlage 5** zu dieser Vereinbarung dargestellt.
- (2) Die Vermittlungsleistung in Höhe von 5 % der Vergütung, d.h. insgesamt **275,18€** (netto zuzüglich der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 %) ist innerhalb von zehn Werktagen nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung fällig.
- (3) Die verbleibende Vergütung in Höhe von **5.228,32€** (netto zuzüglich der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 %) ist innerhalb von zehn Werktagen nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung Teilbereich Priesterweg in Potsdam – Drewitz durch den Vorhabenträger zu zahlen.
- (4) Die jeweiligen Beträge sind unter Angabe des Verwendungszwecks „B-Plan 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung Teilbereich Priesterweg auf folgendes Konto zu überweisen:

Kontoinhaber: Flächenagentur Brandenburg GmbH

IBAN DE55 1604 0000 0111 3885 01

BIC COBADEFFXXX

Bank: Commerzbank Potsdam

- (5) Kommt der Vorhabenträger mit einer Zahlung oder Teilen davon nach diesem Vertrag in Verzug, so hat er vom Tage des Verzugs an Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich zu entrichten.



## **§ 7 Auskunftserteilung**

Die Flächenagentur verpflichtet sich, der für die Genehmigung der Planung zuständigen höheren Verwaltungsbehörde auf Verlangen Auskunft über den Status des Pools Mittlere Havel zu erteilen.

## **§ 8 Laufzeit/Kündigung**

- (1) Das Vertragsverhältnis beginnt mit der Unterzeichnung dieses Vertrages.
- (2) Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ist ausgeschlossen. Die Parteien können diesen Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Ein wichtiger Grund liegt u.a. vor, wenn
  - die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung Teilbereich Priesterweg in Potsdam – Drewitz durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB versagt worden ist
  - sich die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung Teilbereich Priesterweg in Potsdam – Drewitz nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB um mehr als ein Jahr seit Vertragsunterzeichnung verzögert
- (3) Die Flächenagentur kann zudem das Vertragsverhältnis mit einer Kündigungsfrist von einem Monat außerordentlich kündigen, wenn der Vorhabenträger mit der Entrichtung der gemäß § 6 Abs. 2 und 3 dieses Vertrages geschuldeten Vergütung trotz schriftlicher Mahnung länger als drei Monate im Verzug ist. Wird die ausstehende Vergütung vor Ablauf der Kündigung gezahlt, so wird diese nicht wirksam. Die Flächenagentur ist des Weiteren zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Vorhabenträger seinen Informationspflichtungen nach § 4 trotz Aufforderung und Fristsetzung nicht nachkommt. Die Kündigung wird der für die Planung zuständigen Genehmigungsbehörde zur Kenntnis gegeben.
- (4) Im Falle der außerordentlichen Kündigung ist die Vergütung für die Vermittlungsleistung der Flächenagentur nach § 6 Abs. 2 nicht zu erstatten. Für den Fall der außerordentlichen Kündigung erfolgt zudem – unter Anrechnung der Vermittlungsgebühr nach § 6 Abs. 2 – lediglich eine Vergütung für bis zum Vertragsende bereits erbrachte Leistungen.
- (5) Im Falle der Kündigung durch den Vorhabenträger zahlt dieser an die Flächenagentur innerhalb einer Frist von zehn Werktagen eine Stornogebühr in Höhe von 5% der Vertragssumme nach § 6 Abs. 1.

## **§ 9 Rechtenachfolge/ Übertragbarkeit**

Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gelten auch zu Gunsten und zu Lasten etwaiger Rechts- und Funktionsnachfolger. Die Flächenagentur ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Dritte zu übertragen. Der Vorhabenträger willigt in den Eintritt eines Dritten bereits an dieser Stelle ein, sofern der Dritte alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag vollständig vorab übernimmt.

## **§ 10 Gerichtsstand**

Als ausschließlicher Gerichtsstand wird der Sitz der Flächenagentur vereinbart.

## **§ 11 Vertraulichkeit**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die ihnen von der jeweils anderen Vertragspartei bzw. deren Erfüllungsgehilfen oder Dritten im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellten bzw. vermittelten Informationen, Kenntnisse und Unterlagen vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke der Leistungserfüllung nach diesem Verträge zu verwenden. Die Informationen und Unterlagen dürfen nicht für andere als das in § 1 Abs. 2 genannte Vorhaben bzw. für die Erfüllung durch andere als die jeweils zur Erfüllung verpflichtete Vertragspartei verwandt werden. Eine Weitergabe von Kenntnissen und Informationen ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der jeweils anderen Vertragspartei zulässig. Ein Verstoß gegen diese Verschwiegenheitspflicht stellt einen wichtigen Kündigungsgrund dar. Die vorstehenden Verpflichtungen gelten auch nach Auftragsbeendigung bzw. im Falle einer Kündigung.

## **§ 12 Loyalitätsklausel**

Bei Abschluss dieses Vertrages können aufgrund der Vertragsdauer nicht alle Möglichkeiten, die sich aus der künftigen wirtschaftlichen und technischen Entwicklung oder aus Änderungen von gesetzlichen Bestimmungen oder sonstigen für das Vertragsverhältnis wesentlichen Umständen ergeben, vorausgesehen und erschöpfend geregelt werden. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass für ihre Zusammenarbeit die Grundsätze kaufmännischer Loyalität zu gelten haben. Sie sichern sich gegenseitig zu, die Vertragsvereinbarungen in diesem Sinn zu erfüllen und ggf. künftigen Veränderungen der Verhältnisse nach Treu und Glauben Rechnung zu tragen.

## **§ 13 Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf dieses Schriftformerfordernis.

- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. In diesem Fall gelten anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen solche als vereinbart, die dem Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommen.
- (3) Der Vertrag wird zweifach gefertigt; jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

Brandenburg, den .....

Horst, den .....

.....

.....

Flächenagentur

Vorhabenträger

**Anlagen:**

- Anlage 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung Teilbereich Priesterweg in Potsdam-Drewitz
- Anlage 2 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung Teilbereich Priesterweg in Potsdam - Drewitz
- Anlage 3 Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung Teilbereich Priesterweg
- Anlage 4 Zertifizierungsbescheid
- Anlage 5 Maßnahmenkatalog der Flächenagentur mit Kostenaufstellung

**Anlage 5 zum Bebauungsplan 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung Teilbereich  
Priesterweg in Potsdam - Drewitz**

<b>Kostenberechnung Kompensationsmaßnahmen FP Mittlere Havel</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>EP</b>	<b>Kosten (netto)</b>
<b><i>Eingriff</i></b>			
Versiegelung (Schutzgut Flora und Fauna )	1.223 m <sup>2</sup>		
<b><i>Kompensation</i></b>			
„Umwandlung von Acker in Extensivgrünland“	1.223 m <sup>2</sup>	4,50€/m <sup>2</sup>	5.503,50€
		<b>Summe</b>	<b>5.503,50€</b>
		Zzgl. USt.	1.045,67€
		<b>Summe brutto</b>	<b>6.549,17€</b>
Vermittlungsgebühr nach §6(2)		Summe netto	275,18€
Restbetrag nach §6(3)		Summe netto	5.228,32€

Hinweis: Auf die umfangreiche Anlagen zum Vertrag der Flächenagentur wurde verzichtet, da diese bereits bekannt, bzw. an anderer Stelle Gegenstand der BV  
(Geltungsbereich, Begrünung, Planzeichnung Aufstellungsbeschluss)