



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan SAN B 08 "Babelsberg Süd", Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung	Erstellungsdatum	04.01.2021
	Eingang 502:	06.01.2021

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
27.01.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“ entschieden (gemäß Anlagen 3A, 3B, 4A und 4B).
2. Der Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 5 und 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:

Die Vorlage hat keine Auswirkungen auf die laufende und mittelfristige Haushaltsplanung, sondern bezieht sich auf das Treuhandvermögen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Babelsberg Süd“.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zum Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“ zu entscheiden und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu.

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

Anlage 1	Geltungsbereich	(1 Seite)
Anlage 2	Kurzeinführung	(3 Seiten)
Anlage 3A	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit – Auslegung	(7 Seiten)
Anlage 3B	Abwägungsvorschlag Träger öffentlicher Belange – Auslegung	(6 Seiten)
Anlage 4A	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit – Erneute Auslegung	(10 Seiten)
Anlage 4B	Abwägungsvorschlag Träger öffentlicher Belange – Erneute Auslegung	(2 Seite)
Anlage 5	Planzeichnung	(1 Plan)
Anlage 6	Begründung	(48 Seiten)
Anlage 7	Schalltechnische Untersuchung	(77 Seiten)

Hinweis zu den Planunterlagen: Das Original des Bebauungsplans im Maßstab 1:2.000 (DIN A1) kann jederzeit im Bereich Stadterneuerung eingesehen werden.

**Bebauungsplan
SAN B 07**

**Bebauungsplan
SAN B 08**

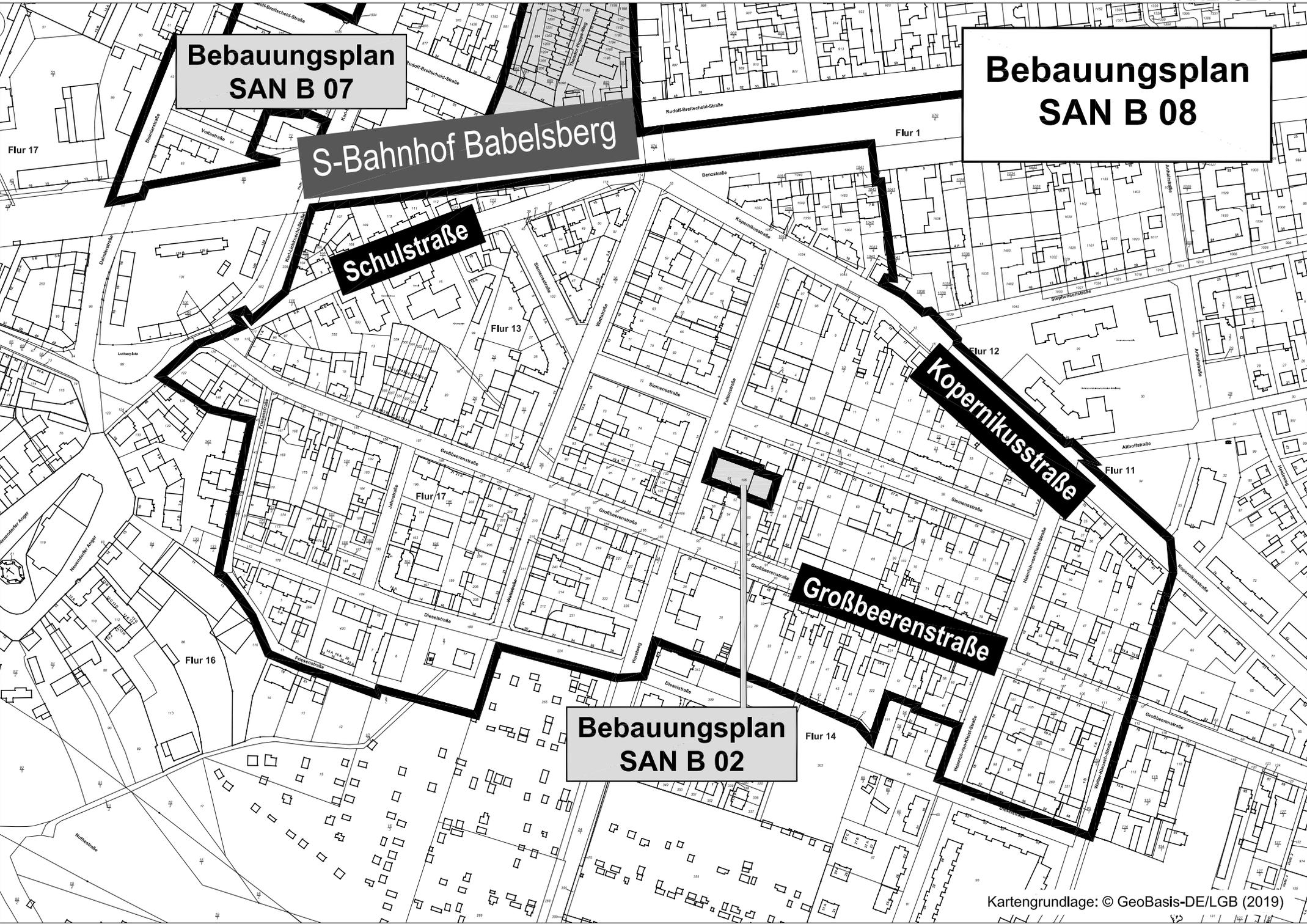
S-Bahnhof Babelsberg

Schulstraße

Kopernikusstraße

Großbeerenstraße

**Bebauungsplan
SAN B 02**



Kurzeinführung

Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“ Abwägungs- und Satzungsbeschluss

1. Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Der Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“ soll zur Sicherung der wesentlichen Sanierungsziele und zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über die Geltungsdauer der Sanierungssatzung hinaus, beitragen. Die Sanierungssatzung soll Ende 2021 aufgehoben werden.

Die unbebauten Blockinnenbereiche sollen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als Grünbereiche dauerhaft gesichert werden. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen sind nicht vorgesehen. Diese Kriterien werden nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme ausschließlich nach § 34 BauGB beurteilt.

Gleichzeitig soll die Wohnnutzung gesichert und das Stadtteilzentrum in seiner Funktion gestärkt werden. Dazu soll die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden und Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, welche die Wohn- und Einzelhandelsnutzung erschweren, wie beispielsweise Spielhallen, Bordellbetriebe und sonstige gebietsunverträgliche Nutzungen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird zur Sicherung weiterer Sanierungsziele für das Gebiet eine Gestaltungssatzung erarbeitet.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.12.2012 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“ gefasst (DS 12/SVV/071).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf wurde vom 04.05.2017 bis 02.06.2017 durchgeführt. Über deren Abwägung wurde bereits in der Sitzung der SVV vom 05.09.2018 (DS/18/SVV/0263) entschieden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 05.09.2018 die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ (18/SVV/0263) beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 14.11.2018 bis einschließlich 14.12.2018.

Im Zeitraum vom 07.11.2019 bis einschließlich 22.11.2019 erfolgte eine erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“.

2. Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten

Die Ergebnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden bereits im Auslegungsbeschluss zusammengefasst und in der Sitzung der SVV vom 05.09.2018 (DS/18/SVV/0263) darüber entschieden.

2.1. Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren Auslegung:

2.1.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans SAN B 08 fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 14.11.2018 bis zum 14.12.2018 im Bereich Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam statt. Während der Beteiligung wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ergänzend wurde der Vorentwurf in das Internet eingestellt.

Die Ankündigung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt 12/2018 der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden 4 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.

Zu folgenden Planinhalten wurden Anregungen und Hinweise gegeben:

Zum Mischgebiet (MI), zu den „grünen Blockinnenbereichen“ und rückwärtige Baugrenze sowie zum Thema Ausschluss von Nebenanlagen im „grüne Blockinnenbereiche“.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Stellungnahmen wurden geprüft. Die Hinweise und Anregungen haben zu keiner wesentlichen Änderung der Planung geführt, wurden aber in die Begründung berücksichtigt – siehe Anlage 3A - Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit – Auslegung.

2.1.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 07.11.2018 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB), sowie die städtischen Fachbereiche angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 14.11.2018 bis 14.12.2018. Insgesamt 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich inhaltlich zum Bebauungsplan geäußert.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Stellungnahmen wurden geprüft und wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

Die Hinweise und Anregungen haben zu keiner wesentlichen Änderung der Planung geführt, wurden aber in die Begründung berücksichtigt.

Die Stellungnahme von der Evangelischen Kirchengemeinde Babelsberg wurde in der Begründung aufgenommen und geändert - siehe Anlage 3B - Abwägungsvorschlag Träger öffentlicher Belange – Auslegung.

Der Bebauungsplan wurde darauf in eine Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung gebracht.

2.2. Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung:

2.2.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.11.2019 bis einschließlich zum 22.11.2019. In diesem Zeitraum konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einsehen und Stellungnahmen beschränkt auf die Änderungen gegenüber dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung im November 2018 abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Es wurden zwei Stellungnahmen mit gleichlautendem Inhalt von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben, die sich teilweise auf die ausgelegten Änderungen bezogen.

Teilweise beziehen sich die Stellungnahmen auf Festsetzungen die nicht verändert und daher nicht erneut ausgelegt wurden. Auch wurden Punkte aus der Auslegung im November 2018 wiederholt.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Stellungnahme wurde geprüft und die Planung wurde nicht geändert – siehe Anlage 4A - Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit – Erneute Auslegung.

2.2.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 01.11.2019 wurde die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg als von der Planung betroffene Stellen / Träger öffentlicher Belange (TöB), sowie ein städtischer Bereich angeschrieben und erneut um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 07.11.2019 bis einschließlich zum 22.11.2019. Der beteiligte TÖB hat eine Stellungnahme abgegeben.

Die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg äußerte den Wunsch die Festsetzung für die bereits im Rahmen der Auslegung geänderte Grundstücksbezeichnung - Art der baulichen Nutzung - als Gemeinbedarfsfläche zu belassen und die Zweckbindung in „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zu ändern.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Stellungnahme von der Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg wurde geprüft, die Planung würde geändert - siehe Anlage 4B - Abwägungsvorschlag Träger öffentlicher Belange – Erneute Auslegung. Der Bebauungsplan wurde darauf in eine 2. Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung gebracht.

2.3. Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren 2. Erneuten (eingeschränkte) öffentliche Auslegung:

2.3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

In der Zeit vom 17.09.2020 bis einschließlich zum 02.10.2020 erfolgte eine 2. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB. In diesem Zeitraum konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einsehen und Stellungnahmen beschränkt auf die Änderung gegenüber dem Entwurf zur 1. Erneuten Auslegung im November

2019 abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Im Rahmen dieser Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

2.3.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 10.09.2020 wurde die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg als von der Planung betroffene Stellen / Träger öffentlicher Belange (TöB), angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg hatte in der Zeit vom 14.09.2020 bis zum 02.10.2020 erneut die Möglichkeit, eine Stellungnahme zur Planung abzugeben.

Die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg als einzige betroffene TÖB hat mit Schreiben vom 02.10.2020 erklärt, keine weiteren Äußerungen zum Bebauungsplan zu haben.

3. Empfehlung der Verwaltung

Sofern die Stadtverordnetenversammlung den Abwägungsvorschlägen (in den Anlagen 3A, 3B und 4A, 4B) folgt, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“ gefasst und die Begründung gebilligt werden.

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
der Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stand 30.08.2019

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 22.02.2018) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs SAN B 08 „Babelsberg Süd“ fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 14.11.2018 bis einschließlich 14.12.2018 im Bereich Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam statt. Während der Beteiligung wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ergänzend wurde der Entwurf des B-Plans in das Internet eingestellt.

Während der Auslegungsfrist sind insgesamt vier Stellungnahmen von betroffenen Grundstückseigentümern eingegangen, davon waren zwei gleichlautend.

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen und / oder Hinweisen wurden von der Öffentlichkeit angegeben:

(Die Texte geben die Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und gekürzt.)

Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bürger 1 27.11.2018	<p>Bezugnehmend auf die derzeit laufende öffentliche Auslegung des Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“ möchte ich folgendes Anliegen an Sie herantragen:</p> <p>Die Planzeichnung „Entwurf Bebauungsplan SAN B 08 Babelsberg Süd“ mit dem Stand von 22.02.2018 zeigen nicht die Bestandsgebäude auf meinem Grundstück: Jahnstraße 1, 14482 Potsdam-Babelsberg. Im alten Rahmenplan waren die beiden Nebengebäude eingezeichnet. Da derzeit kein Abriss geplant ist, bitte ich die Gebäude wie im Bestand (siehe Fotos) in die Planzeichnung aufzunehmen.</p>	<p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Grundlage des Bebauungsplans ist das aktuelle Liegenschaftskataster, das eine amtliche Plangrundlage darstellt.</p> <p>Die in Rede stehenden Nebengebäude auf dem Grundstück Jahnstraße 1 sind weder in der aktuellen Katastergrundlage (03/2019) dargestellt, noch werden sie im Brandenburgviewer der LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) geführt.</p> <p>Die Eigentümerin sollte sich an den Fachbereich Kataster und Vermessung wenden, um ggf. eine Richtigstellung des Katasters zu erreichen. Beim Brandenburgviewer steht der GeoMaerker für Änderungsbedarf zur Verfügung.</p> <p>Die beiden Nebengebäude befinden sich in dem Bereich der überbaut werden darf. Insofern stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht im Widerspruch zu dem Gebäudebestand.</p>
Bürger 2, 1. Stellungnahme 12.12.2018	<p>In der oben bezeichneten Angelegenheit sind [...] und ich als Mieter des Hauses in der Großbeerenstraße 20 in 14482 Potsdam sowie als künftige Eigentümer eines Grundstücksteils (notarieller Vertrag bereits geschlossen) vom Bebauungsplanentwurf betroffen.</p> <p>Des Weiteren erfolgt diese Mitteilung im Auftrag der Eigentümerin Frau Wera Leyseck (Vollmacht anbei).</p>	<p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Grundlage des Bebauungsplans ist das aktuelle Liegenschaftskataster, das eine amtliche Plangrundlage darstellt.</p> <p>Das in Rede stehende Gebäude auf dem Grundstück Großbeerenstraße 20 ist weder in der aktuellen Katastergrundlage (03/2019) dargestellt, noch wird es im Brandenburgviewer der LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) geführt.</p>

Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>In dem Bebauungsplanentwurf ist zum einen die sich auf dem Grundstück befindliche Garage sowie zum anderen das Gebäude auf der linken Seite des Grundstücks nicht eingezeichnet (siehe beiliegende Zeichnung). Insoweit wird hier vorsorglich auf den Bestandsschutz der Gebäude hingewiesen.</p>	<p>Die Eigentümerin sollte sich an den Fachbereich Kataster und Vermessung wenden, um ggf. eine Richtigstellung des Katasters zu erreichen. Beim Brandenburgviewer steht der GeoMaerker für Änderungsbedarf zur Verfügung.</p>
<p>Bürger 2, 2. Stellungnahme 14.12.2018</p>	<p>[...] Namens und in Vollmacht meiner Mandantin nehme ich Stellung zum Bebauungsplan SAN B 08 Babelsberg Süd. Der Bebauungsplan verstößt in mehreren Punkten gegen das geltende Recht und kann in der Art und Weise nicht erlassen werden.</p> <p><u>1. Verstoß gegen § 1 Abs. 2 PlanZV</u></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV sollen die Planungsunterlagen für den Bebauungsplan die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßenwegeplätze sowie die Geländehöhe ergeben. Insbesondere sollen die Flurstücke erkennbar sein. Der derzeitige Plan stimmt mit dem Liegenschaftskataster nicht überein, insbesondere sind die Grundstücke der Großbeerenstraße 12 nicht verzeichnet (nach meiner Zählung sind es 11 Grundstück statt nur eines Grundstückes).</p> <p>Weiterhin fehlen diverse Gebäude, so ist, wie Sie wissen, die Remise auf dem Grundstück Wattstr. 15 verkleinert sowie der Lückenschluss vorhanden. Dies lässt sich auf dem Brandenburgviewer bereits sehen.</p> <p>Weiterhin ist das Haus auf dem Grundstück 24/2 im hinteren linken Bereich nicht erfasst.</p> <p><u>2. fehlende Parzellenschärfe</u></p> <p>Weiterhin mangelt es dem Plan an der erforderlichen Parzellenschärfe. In der Örtlichkeit können die Baugrenzen im Innenbereich nicht festgestellt werden. Die Baugrenzen bemessen sich höchst selten an den Flurstücksgrenzen und nur zum Teil an den Gebäuden. Es fehlen Maßangaben oder sonstige Angaben, die es ermöglichen, die Baugrenze innerhalb der Örtlichkeit tatsächlich festzulegen.</p>	<p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Grundlage des Bebauungsplans ist das aktuelle Liegenschaftskataster, das eine amtliche Plangrundlage darstellt.</p> <p>Im Anschluss an die Auslegung wurde nochmals eine aktuelle Katastergrundlage von 03/2019 als Plangrundlage eingearbeitet. Falls Gebäude nicht dargestellt sind, sollten die Eigentümer dies mit dem zuständigen Fachbereich Kataster und Vermessung klären.</p> <p>§ 1 Abs. 2, Satz 2 PlanZV besagt auch, dass von den in § 1 Abs. 2, Satz 1 PlanZV genannten Angaben im Plan abgesehen werden kann, als sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind. Hierzu gehört beim vorliegenden Bebauungsplan beispielsweise die Geländehöhe, die aufgrund der umfassenden Bestandsbebauung sowie der Tatsache, dass das Maß der baulichen Nutzung auch weiterhin nach § 34 BauGB geregelt wird, nicht erforderlich ist.</p> <p>Die Planzeichnung wird präzisiert.</p> <p>Der Hinweis wird aufgegriffen und die erforderliche Parzellenschärfe durch die Vermessung der rückwärtigen Baugrenze im Plan hergestellt.</p>

Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>3. Mischgebiet</u> Südlich der Eisenbahntrasse haben Sie ein Mischgebiet festgelegt. Dieses Mischgebiet kann aber nicht als Mischgebiet gelten, da es weitgehend die Eigenschaften eines Wohngebietes aufzeigt und derart eingeschränkt ist, dass es nicht mehr den Maßstäben des Mischgebietes nach § 6 BauNVO entspricht.</p> <p>Es sind keine Nutzungen möglich, die nach § 6 Nr. 5 BauNVO aufgezählt sind.</p> <p>Aus der Begründung lässt sich entnehmen, dass die Einzelhandelsbetriebe sowie auch die sonstigen Betriebe möglichst nur der Versorgung der umliegenden Bewohner dienen soll. Auch das sind Maßstäbe, die eher ins allgemeine Wohngebiet passen.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe sind nur insoweit zulässig, als das es sich um Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 4 der BauNVO handelt oder diese standortge-</p>	<p>Die Planung wird nicht geändert:</p> <p>Die getroffenen Einschränkungen des Mischgebietes nach § 6 BauNVO führen nicht dazu, dass der Maßstab des Mischgebietes verloren geht. Es ist regelmäßig davon auszugehen, dass das breite Nutzungsspektrum im MI gemäß BauNVO in der konkreten Situation zu städtebaulichen Spannungen führen würde, so dass im Bebauungsplan Einschränkungen erforderlich sind.</p> <p>Das Mischgebiet dient im vorliegenden Fall bereits im Bestand dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störendem Gewerbe. Im Bebauungsplan werden lediglich verschiedene im spezifischen Geltungsbereich des Bebauungsplans städtebaulich nicht gewünschte gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen. Dazu gehören die aufgrund der Struktur des Gebietes ungeeigneten und flächenintensiven Gartenbaubetriebe, Lagerplätze und Tankstellen, die zudem beträchtliche unerwünschte Auswirkungen haben.</p> <p>Die Festsetzung eines MI begründet sich auf der grundlegenden Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe im Gegensatz zu einem WA, welches seiner Zweckbestimmung nach vorwiegend dem Wohnen dient, sodass die Wohnnutzung ein erheblich größeres Gewicht hat. Die Ausweisung eines MI erfolgt insofern um dem Gewerbe an dieser Stelle eine stärkere Gewichtung zu geben, als es in einem WA möglich wäre.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Stellungnahme sich auf § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO bezieht. Allerdings sind Nutzungen im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 5 im Bebauungsplan SAN B 08 nicht ausgeschlossen, d.h. sie sind zulässig.</p> <p>Die Festsetzung und Einschränkung des Einzelhandels im Mischgebiet beruht auf den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens der Landeshauptstadt Potsdam (vgl. Kap. A.3.4.4).</p> <p>Das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam wird zeitnah überarbeitet. Die textliche Festsetzung zum Ein-</p>

Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>recht dimensioniert sind. Die standortgerechte Dimensionierung begründen Sie mit einer analogen Anwendung von § 4 BauNVO, so dass auch hier die Maßstäbe eines allgemeinen Wohngebietes heranzuziehen sind. Es verbleiben sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Schank- und Speisewirtschaften. Diese können jedoch nur weitestgehend in dem engen Rahmen erlaubt werden, so dass es auch auf eine Anwendung von § 4 BauNVO hinauslaufen könnte. Das anvisierte Mischgebiet ist derart beschränkt, dass es seine eigentliche Natur nicht mehr hervorbringen kann, sondern vielmehr ein Wohngebiet ist, das etwas mehr als das übliche allgemeine Wohngebiet darf. Damit entspricht die Natur dessen, was Sie festlegen wollen, vielmehr dem eines allgemeinen Wohngebietes mit Ausnahmen.</p> <p>Vorsorglich teile ich auch mit, dass gegen den Bebauungsplan spricht, dass jegliche sexualbezogenen Geschäfte ausgeschlossen sind. Damit hat sich die Beklagte nicht auseinandergesetzt. Insbesondere ist unklar, warum der Verkauf von Gegenständen für Erwachsene (der typische Beate-Uhse-Shop) in einem Mischgebiet nicht möglich sein soll. Das Mischgebiet dient nicht der Durchsetzung moralischer Ziele.</p>	<p>zelhandel wird insofern überarbeitet. Weiterhin wird die Zulässigkeit von Einzelhandel im MI ebenso begrenzt wie im WA. Die getroffenen Einschränkungen des Mischgebietes führen nicht dazu, dass der Maßstab des Mischgebietes im Sinne der BauNVO verloren geht. Vergleiche auch Stellungnahme zu Punkt 3.</p> <p>Die Beschränkung des Mischgebietes gemäß textlicher Festsetzung 1.3 bezieht sich auf die Beschränkung der sonstigen Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Demnach sind Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schauellung von Personen sowie jede Art von Sexshows unzulässig.</p> <p>Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es die Erfolge der Sanierung weiterzuführen und diese nicht durch Nutzungen zu gefährden, die sich städtebauliche negativ auf das Stadtbild auswirken können. Bei den ausgeschlossenen Betrieben handelt es sich um solche, die sich regelmäßig durch auffallende Werbung, Lärmbelästigung etc. städtebaulich negativ auswirken können. Insofern ist davon auszugehen, dass diese Nutzungen regelmäßig mit der Wohnnutzung in Konflikt geraten. Im Zuge einer strategischen gesamtstädtischen Planungen können diese Nutzungen an sensiblen Stellen im Stadtgebiet ausgeschlossen werden, wenn dafür in anderen Bereichen der Stadt Flächen zur Verfügung stehen.</p> <p>Waren, die in einem Laden für Ehehygiene verkauft werden, sind im Mischgebiet hingegen zulässig. Sie sind unter den jeweiligen Sortimenten Textilien, Zeitschriften, kosmetische Artikel, Geschenkartikel, Fotoerzeugnisse, Spielwaren, Schmuck zu finden. Ersatzweise kann man sie auch unter der Kategorie sonstiger Facheinzelhandel fassen.</p>

Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>4. Grünfläche</u></p> <p>Im Inneren der Blockbebauung wünschen Sie eine Grünstruktur. Es sollen grüne Blockinnenbereiche entstehen, die Grünflächen sind. Festgelegt wurden jedoch Pflanzbestimmungen, die nichts mit einer Grünfläche zu tun haben. Die Festlegung einer Bepflanzung nach § 9 Nr. 25 BauGB ist überall und jederzeit als ergänzende Festlegung möglich. Derzeit sind die Blockinnenbereiche als Mischgebiete ausgewiesen, die nicht bebaut werden dürfen. Dadurch kann das von Ihnen erklärte Ziel der Begrünung der Innenflächen nicht erreicht werden. Abgesehen von der fehlenden Parzellenschärfe und der Überplanung vorhandener Gebäude fehlt die Möglichkeit, hier tatsächlich das erklärte Planungsziel Grünfläche durchzusetzen. Soweit Sie im Bebauungsplan die gärtnerische Anlegung der Grundstücksflächen wünschen und festlegen, so ist das nicht von § 9 Nr. 25 BauGB gedeckt. § 9 Nr. 25 BauGB ermöglicht lediglich die Festlegung konkreter Arten der Begrünung, bezogen auf jede Art der Nutzung. Derzeit ist also ein Mischgebiet festgelegt, dass begrünt werden soll. Dem entspricht die Typisierung der Bau- und Nutzungsverordnung und des Baugesetzbuches nicht. Wenn Sie eine Grünfläche haben wollen, so müssten Sie diese festlegen. Anders können Sie eine gärtnerische Nutzung nicht durchsetzen, insbesondere nicht nach § 9 Nr. 25 BauGB.</p> <p><u>5. Nebenanlagen</u></p> <p>Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Flächen sind vollständig untersagt. Damit untersagen Sie auch Spielplätze und ähnliche Anlagen, die in Grünflächen typisch sind. Aufgrund der Untersagung der Spielflächen werden angesichts der Spielplatzverordnung der Stadt Potsdam Wohnbebauungen nahezu unmöglich. Gleiches gilt in Hinblick auf die Stellplatzverordnung, die zumindest die Fahrradstellplätze in den Grünflächen ermöglichen könnte. Aber auch das</p>	<p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Die rückwärtige Baugrenze wurde zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung, die sich am historischen Vorbild orientiert, festgesetzt. Die Bebauung erfolgt straßenbegleitend und ggf. zusätzlich in 2. Reihe. Der hintere Teil der Baugrundstücke ist jedoch von Bebauung frei zu halten und gärtnerisch anzulegen. Grundstücksübergreifend entstehen so zusammenhängende Grünbereiche im Inneren der Blöcke, die eine städtebauliche und stadökologische Qualität aufweisen.</p> <p>Aufgrund der im Einzelfall vorhandenen und genehmigten und / oder erhaltenswerten Bausubstanz wird ein erweiterter Bestandsschutz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeräumt.</p> <p>Die geforderte Festlegung der rückwärtigen Grundstücksfläche als Grünfläche im Sinne § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB wäre nicht fach- und sachgerecht. Grünflächen können zwar mit einer breiten Palette von Nutzungsmöglichkeiten und Zweckbindungen festgesetzt werden. Es handelt sich dabei um Parkanlagen, Zeltplätze, Dauerkleingärten und Erholungsgärten – d.h. Grünflächen, die sowohl öffentlich, als auch privat sein können. Nicht jedoch werden auf diese Weise private Hausgärten festgesetzt, die dem festgesetzten Hauptnutzungszweck dienen.</p> <p>Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Nr. 13.2.1 der PlanZV und ist durch die Kommentierung und Rechtsprechung in der verwendeten Form gedeckt.</p> <p>Die Planung wird in der textlichen Festsetzung 2 geändert.</p> <p>Zunächst einmal ist durch das festgesetzt Mischgebiet gem. § 6 BauNVO weiterhin ein Mischung aus Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören vorgesehen. Die BauNVO eröffnet mit § 12 Abs. 6 BauNVO die Möglichkeit Stellplätze und Garagen in bestimmten Teilen</p>

Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ist nach dem derzeitigen Bebauungsplan nicht möglich. Mit diesen Abwägungen haben Sie sich offensichtlich nicht auseinandergesetzt, insbesondere da aufgrund des festgesetzten Mischgebietes eine Wohnbebauung weiterhin gewünscht ist. Die dafür notwendigen Stellplätze für Fahrräder und Spielplätze könnten im Blockinnenbereich ihren Platz finden, dürfen es nach dem derzeitigen Bebauungsplan aber nicht. Für einige Grundstücke ist es völlig ausgeschlossen, Spielplätze zu etablieren. Insbesondere entspricht das auch nicht dem Sanierungsplan, der tatsächlich begrünte Blockinnenbereiche festlegt. Abgesehen davon, dass der Sanierungsplan hinsichtlich der Blockinnenbereiche nochmals deutlich geändert wurde und die dort vorhandenen Grünbereiche nicht umgesetzt wurden, fehlt es an der konkreten Festlegung solcher Grünbereiche. Es besteht auch keine Notwendigkeit, die im Sanierungsplan festgelegten grünen Bereiche deutlich auszuweiten. Eine weitere Begrünung oder eine Ausweitung der Grünbereiche in die vorhandene akzeptierte Bebauung ist völlig unverständlich. Die gesamte Festlegung des Blockinnenbereichs ist zum beabsichtigten Zweck widersprüchlich und der Zweck nicht erreichbar. Ein Mischgebiet ohne Bebauung kann nicht erreicht werden, die gärtnerische Festlegung lässt sich nur mit einer Grünfläche ermöglichen.</p>	<p>von Baugebieten auszuschließen. Dies ist hier genutzt worden, da Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten der angestrebten gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen zuwiderlaufen würden.</p> <p>Die meisten Grundstücke, sofern sie überhaupt mit Kraftfahrzeugen befahrbar sind, bieten auch außerhalb der Flächen zum Anpflanzen ausreichend Platz für Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Nebenanlagen.</p> <p>Der Bebauungsplan dient der Verstetigung der Sanierungsziele auch nach dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme. In diesem Sinne werden die Ziele der Sanierungsmaßnahme, die durch den Sanierungsrahmenplan konkretisiert wurden in den Bebauungsplan übernommen. Hierzu gehören die „grünen Blockinnenbereiche“ in denen Stellplätze für Kfz und Fahrräder unzulässig sind.</p> <p>Die Kritik an der Unzulässigkeit von Spielplätzen, die der Wohnnutzung auf dem Grundstück zugeordnet sind, außerhalb der Baugrenze wird aufgegriffen. Es wird aus diesem Grund eine textliche Festsetzung aufgenommen, die regelt, dass Kinderspielgeräte ausnahmsweise zugelassen werden. Die Beschaffenheit und die Ausstattung orientieren sich an § 5 der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam, wobei die angegeben Ausstattung nicht als Mindestmaß sondern als maximal zulässig anzusehen ist.</p>
Bürger 3 14.12.2018	Stellungnahme gleichlautend wie Stellungnahme Bürger 2, 2. Stellungnahme	Abwägungsvorschlag gleichlautend wie zur 2. Stellungnahme Bürger 2.

Stand 30.08.2019

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand 30.08.2019

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans (22.02.2018)

Mit Schreiben vom 07.11.2018 wurden 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 14.11.2018 bis einschließlich 14.12.2018 zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs SAN B 08 „Babelsberg Süd“ aufgefordert.

Die nachfolgend aufgeführten 7 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Rückmeldung gegeben:

- EWP-Energie und Wasser Potsdam GmbH
- STEP Stadtentsorgung Potsdam GmbH
- Bistum Berlin Erzbischöfliches Ordinariat, Liegenschaften
- Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Berlin
- Regiobus Potsdam Mittelmark
- Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH
- Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg

Insgesamt liegen 20 Stellungnahmen sowie die Mitteilung zu den Zielen der Raumordnung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung vor.

Davon hatten folgenden 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine Anregungen oder Hinweise, waren in ihren Belangen nicht betroffen oder bezogen sich auf ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

- Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. mit Schreiben vom 12.11.2018
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost mit Schreiben vom 11.12.2018
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH mit Schreiben vom 22.11.2018
- Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG für EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH mit Schreiben vom 13.11.2018
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien – Region Ost mit Schreiben vom 22.11.2018
- Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, DS Potsdam mit Schreiben vom 16.11.2018
- VIP Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH mit Schreiben vom 20.11.2018
- Landesamt für Bauen und Verkehr, Außenstelle Potsdam mit Schreiben vom 06.12.2019
- Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit, Regionalbereich West mit Schreiben vom 29.11.2018
- Industrie- und Handelskammer Potsdam mit Schreiben vom 12.12.2018
- Kreishandwerkerschaft Potsdam mit Schreiben vom 03.12.2018
- Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V., Regionalbereiche Ost- und Südbrandenburg mit Schreiben vom 21.11.2018
- Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 14.11.2018
- Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 22.11.2018

Stellungnahmen mit Anregungen und / oder Hinweisen gaben folgende 7 Behörden und Träger öffentlicher Belange ab:

(Die Texte geben die Originalstellungnahmen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.)

	Behörde oder Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Landesamt für Umwelt	Die übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. [...] Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Potsdam.	
1.1	Landesamt für Umwelt Abt. Wasserwirtschaft 1 und 2 22.11.2018	<p>Belange der Wasserwirtschaft</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Zu genannten Bebauungsplan wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung zuletzt mit Schreiben vom 16.05.2017 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Da es auch zu dem leicht geänderten Geltungsbereich des Planes bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis aus der frühzeitigen Beteiligung bezog sich auf eine Grundwassermessstelle, die im Bereich öffentlichen Straßenlandes liegt. Es erfolgte keine Änderung des Bebauungsplans (B-Plan).</p>
1.2	Abt. Technischer Umweltschutz 2 03.12.2018	<p>Belange des Immissionsschutzes, Gz:194/18 [...]</p> <p>Beurteilung</p> <p>Zu dem B-Plan Nr. SAN B 08 im Sanierungsgebiet wurde zuletzt mit Datum vom 18. Mai 2017 unter dem Gz: 078/18 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Die geforderte Festsetzung zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wurde unter die textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Dem Amtsblatt für Brandenburg vom 7. November 2018 konnte entnommen werden, das im Land Brandenburg die DIN 4109-1:2018 eingeführt wurde.</p> <p>Dem entsprechend sind in Abhängigkeit von den sich gemäß DIN 4109-2:2018 ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegeln und den betroffenen unterschiedlichen Raumarten, Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämm-</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme enthält Hinweise; Bedenken und Anregungen werden nicht vorgetragen. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht.</p>

	Behörde oder Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018 zu stellen. Das bisherige System der Lärmpegelbereiche entfällt.</p> <p>Eine Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens zu den B-Plänen Nr. SAN B 07 und SAN B 08 im Sinne der DIN 4109:2018 erscheint aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegenüber dem B-Plan keine Bedenken.</p>	
2.	<p>E.DIS Netz GmbH, Regionalbereich West Brandenburg; Betrieb Verteilnetze Fläming – Mittelmark 06.12.2018</p>	<p>Als Anlage erhalten Sie die Bestandspläne mit unseren eingezeichneten Verteilungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigefügten Bestandspläne gemäß Tabelle im Formular „Bestandsplan-Auskunft“ auf Vollständigkeit und beachten Sie die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH. Die Hinweise sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Eine Kopie der als Anlage beiliegenden „Bestandsplan-Auskunft“ senden Sie uns bitte unterzeichnet als Empfangsbestätigung zu.</p> <p>[...]</p> <p>Wir übergeben Ihnen folgende Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz vor Verteilungsanlagen: „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH“.</p> <p>Vor Beginn der Arbeiten bitten wir Sie, uns unbedingt zu informieren.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Der Bestandsplan der E.DIS stellt die im B-Plan vorhandenen Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH dar. E.DIS Kabelanlagen (hier ausschließlich Fernmeldeanlagen) verlaufen demnach im öffentlichen Straßenland der Großbeerenstraße, in der Siemens- und Heinrich-von-Kleist-Straße. Die „Bestandsplan-Auskunft“ hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen im Bebauungsplan, da es keine Regelungen zur Aufteilung des öffentlichen Straßenraums gibt.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Eine Information der E.DIS Netz GmbH ist bei der Bauausführung in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH zu berücksichtigen.</p>
3.	<p>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming 16.11.2018</p>	<p>Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Durch das Einlegen der Beschwerde wird die Rechtskraft der Urteile gehemmt (§ 133 Absatz 4 Verwaltungsgerichts-</p>	<p>Die Begründung wird in Kapitel A.3.1.1 aktualisiert.</p>

	Behörde oder Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>ordnung). Weitere Informationen erhalten Sie unter nachstehendem Link: http://www.havelland-flaeming.de/regionalplan.html. Im Übrigen verweisen wir auf die zum Vorentwurf abgegebenen Stellungnahmen vom 19.05.2017.</p>	
4.	<p>Gemeinsame Landesplanungs- abteilung Referat GL 5 28.11.2018</p>	<p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.) [...]</p> <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt. • Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. • Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von diesem Schreiben unberührt. • Unter Bezugnahme auf Artikel 20 des Landesplanungsvertrages bitten wir Sie, uns den Bauleitplan nach seinem Inkrafttreten als Abdruck oder per E-Mail zu übersenden, oder ggf. die Einstellung des Verfahrens mitzuteilen. [...] 	<p>Die Begründung wird in Kapitel A.3.1.4 aktualisiert. Die Hinweise zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden aufgenommen und die Begründung zum B-Plan in Kapitel A.3.1.4 aktualisiert.</p>
5.	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäo- logisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum 12.11.2018</p>	<p>Im westlichen Bereich des o.g. Vorhabens ist derzeit ein Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert.</p> <p>2019 Potsdam Babelsberg Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit</p> <p>Es folgen Auflagen und Allgemeine Auflagen für Bauausführungen im Bereich des Bodendenkmals [...].</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf das Bodendenkmal eingegangen. Die Auflagen und Hinweise beziehen sich auf die Durchführung von Baumaßnahmen, nicht auf die Bauleitplanung.</p>

	Behörde oder Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege 10.12.2018	Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung: Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen: Im Untersuchungsgebiet befindet sich die auf Seite 26 der Begründung zum BP genannten Denkmale. Es ist sicherzustellen, dass die Denkmale und ihre Umgebung durch das Vorhaben in ihrer Wirkung und Substanz nicht beeinträchtigt werden. Die Freihaltung der Freiflächen im Bereich der Denkmale ist sicherzustellen. [...]	Zur Kenntnis genommen. Allgemeine Hinweise, keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.
7.	Evangelische Kirche in Potsdam Kirchengemeinde Babelsberg 07.12.2018	Bitte um Erklärung bzw. Berichtigung: Die Schulstraße 8c ist Gemeindehaus mit kirchlicher Widmung, also Gottesdienst-raum/Gebäude. In der Schulstraße 10a ist unser Gemeindekindergarten in gemeindlichem Eigentum.	Die Planung wird geändert. Das Grundstück Schulstraße 8c wird von der evangelischen Kirchengemeinde Babelsberg als Gemeindehaus zu kirchlichen Zwecken genutzt. Die Festsetzung wird geändert und die Nutzungsart Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kirchliche Zwecke wird festgesetzt. Die Planung wird geändert. Das Grundstück Schulstraße 10a wird durch eine konfessionelle Kindertagesstätte genutzt. Kindertagesstätten sind als „Anlagen für soziale Zwecke“ auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Der Wunsch der Evangelischen Kirchengemeinde wird hier jedoch aufgegriffen und der Standort Schulstraße 10a dauerhaft als Fläche für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Eigentumsituation entscheidet nicht über die Nutzungsart eines Grundstückes.

Stand 30.08.2019

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
der Erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Stand 18.05.2020

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 30.08.2019) im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 3 Abs. 2 i.V.m § 4a BauGB

Die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs SAN B 08 „Babelsberg Süd“ fand gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 07.11.2019 bis einschließlich 22.11.2019 im Bereich Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam statt. Während der Beteiligung wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung - beschränkt auf die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans - gegeben. Ergänzend wurde der Entwurf des B-Plans in das Internet eingestellt.

Während der Auslegungsfrist sind insgesamt zwei Stellungnahmen von betroffenen Bürgern eingegangen, inhaltlich sind beide Stellungnahmen zum größten Teil gleichlautend.

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen und / oder Hinweisen wurden von der Öffentlichkeit angegeben:

(Die Texte geben die Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und gekürzt.)

Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bürger 1 26.11.2019	[...] Inhaltlich: Zu 1. – entfällt – Zu 2. Die erforderliche Parzellenschärfe für die Baugrenze ist nicht hergestellt. Zu 3. Ich verweise vollumfänglich auf meine Stellungnahme vom 14.12.2018, deren Inhalt Sie nicht geprüft haben oder zumindest nicht abwogen. Weiterhin verstößt die Entwicklung des Gebietes südlich der Gleise gegen den FNP. Dieser weist nur in einem deutlich geringerem Maße gemischte Baufläche aus. Die Grundstücke südlich der Schulstraße sind als Wohnbaufläche 1 ausgewiesen. Eine Abweichung vom Flä-	 Zu 2. Parzellenschärfe Der Hinweis zur fehlenden Parzellenschärfe aus der ersten Auslegung wurde bereits in der Plangrafik berücksichtigt und die erforderliche Parzellenschärfe durch Vermassung der rückwärtigen Baugrenze im Plan hergestellt. Zu 3. Mischgebiet Die Festsetzung der gemischten Baufläche im Bereich Schulstraße / Großbeerenstraße war nicht Bestandteil der erneuten, eingeschränkten Auslegung des Bebauungsplans. Die benannte Stellungnahme vom 14.12.2018 wurde abgewogen. Der Bebauungsplan stellt eine höhere Konkretisie-

Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>chennutzungsplan ist nicht begründet.</p> <p>Eine gleichzeitige Änderung des FNP scheint nicht zu erfolgen. Damit kann das Gebiet nicht als Mischgebiet festgelegt werden. So lautet auch die Begründung im FNP, der lediglich die Entwicklung in Wohngebiete zulässt.</p> <p>Abgesehen davon dient die Entwicklung des Mischgebiets wohl dem Erhalt der Struktur. Gleichwohl sind auf der gegenüberliegenden Seite deutlich mehr Läden/Gewerbe zu finden als im Mischgebiet. Das Wohnen überwiegt deutlich und das gewünschte Mischgebiet/die gewünschte Durchmischung wird auch in den nächsten 20 Jahren kaum zu erreichen sein.</p> <p>Eine hinreichende Abwägung fand nicht statt.</p> <p>Zu 4. Blockinnenbereich</p> <p>Sie legen weiterhin den Blockinnenbereich als unbebaubares Mischgebiet mit Pflanzbindung und dem kompletten Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen u. a. (u. a. Trampoline!) fest und erlauben max. die notwendigen Spielgeräte.</p> <p>Dabei verfestigen Sie weiterhin die Umgebung der Festlegung als Grünbereich. In den Sanierungszielen, die Sie zur Begründung heranziehen, soll eine Grünfläche geschaffen werden. Es ist völlig unklar, warum diese nicht festgelegt wird.</p> <p>Die Festlegung eines anderen Gebiets unter Beschränkung dergestalt, dass eine faktische Grünfläche geschaffen wird, ist nicht möglich. Ein nicht bebaubares Mischgebiet ist keine Grünfläche.</p> <p>Die Nichtnutzung der Grundstücksbereiche als Lager/Stellfläche/für Nebengebäuden läuft der Festsetzung als Mischgebiet entgegen. Gerade die gewollte gemischte Nutzung führt dazu, dass die hinteren Flächen für Nebengebäude genutzt werden können.</p> <p>Insbesondere wird in der Begründung ausdrücklich festgelegt, dass private Grünflächen zu schaffen sind. Diese werden auch mit privaten Gärten begründet. Das kann aber nicht über ein Mischgebiet erreicht werden, vor allem nicht, wenn Gewerbe erwünscht ist (wer soll dann den Privatgarten nutzen?).</p>	<p>rungsstufe der verbindlichen Bauleitplanung dar, als der FNP, wodurch gewisse Abweichungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gegenüber dem FNP dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 entsprechen. Die Abweichungen zum FNP werden in Kapitel A.3.3 der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend erläutert.</p> <p>Zu 4. Blockinnenbereiche</p> <p>Es wird auf die Abwägung im Rahmen der 1. Auslegung verwiesen:</p> <p>„Die Planung wird nicht geändert.“</p> <p><i>Die rückwärtige Baugrenze wurde zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung, die sich am historischen Vorbild orientiert, festgesetzt. Die Bebauung erfolgt straßenbegleitend und ggf. zusätzlich in 2. Reihe. Der hintere Teil der Baugrundstücke ist jedoch von Bebauung frei zu halten und gärtnerisch anzulegen. Grundstücksübergreifend entstehen so zusammenhängende Grünbereiche im Inneren der Blöcke, die eine städtebauliche und stadtoökologische Qualität aufweisen.</i></p> <p><i>Aufgrund der im Einzelfall vorhandenen und genehmigten und / oder erhaltenswerten Bausubstanz wird ein erweiterter Bestandsschutz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeräumt.</i></p> <p><i>Die geforderte Festlegung der rückwärtigen Grundstücksfläche als Grünfläche im Sinne § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB wäre nicht fach- und sachgerecht. Grünflä-</i></p>

Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zu 5.</p> <p>Es bleibt bei der Festsetzung „Verbot von Nebenanlagen und Stellplätzen in den nichtüberbaubaren Flächen“.</p> <p>Damit wird das Bauen nahezu unmöglich gemacht. Weiterhin weder berücksichtigt noch abgewogen ist die Tatsache, dass nach der Stellplatzordnung Fahrrad- und PKW-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden müssen. Wie soll das gehen, wenn die Baugrenze direkt an den bestehen Häusern entlang gezogen wird? Hier würde auch kein städtebaulicher Vertrag zu Umgehung des Bebauungsplans möglich sein.</p> <p>Damit sind für das Grundstück 24/1 jegliche Umnutzungen ausgeschlossen. Das haben Sie nicht abgewogen.</p> <p>Im Unterschied zu den Sanierungszielen, in dennoch ein gewisser Rand um das Haus auf dem Grundstück 24/1 gezogen ist, verbleibt neben dem Haus faktisch keine Möglichkeit für Nebenanlagen.</p> <p>Ein Spielplatz ist unzulässig, weil er wegen des Bestandsschutzes nicht gebraucht wird. Eine Nutzungsänderung ist unzulässig, weil keine Stellplätze nachgewiesen werden können.</p> <p>Bei der Abwägung müsste zumindest das geltende Recht der Stadt Potsdam (hier die Stellplatzsatzung) berücksichtigt und einbezogen</p>	<p><i>chen können zwar mit einer breiten Palette von Nutzungsmöglichkeiten und Zweckbindungen festgesetzt werden. Es handelt sich dabei um Parkanlagen, Zeltplätze, Dauerkleingärten und Erholungsgärten – d.h. Grünflächen, die sowohl öffentlich, als auch privat sein können. Nicht jedoch werden auf diese Weise private Hausgärten festgesetzt, die dem festgesetzten Hauptnutzungszweck dienen.</i></p> <p><i>Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Nr. 13.2.1 der Anlage zur PlanZV und ist durch die Kommentierung und Rechtsprechung in der verwendeten Form gedeckt.“</i></p> <p>Zu 5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche Zunächst einmal stellen die Flurstücke 24/1 und 24/2 ein Grundstück dar, da sie unter einer lfd. Nr. im Grundbuch geführt werden (Stand Abwägung).</p> <p>Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurden Ausnahmen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche konkretisiert.</p> <p>Auf dem in Rede stehenden Grundstück Großbeerensstraße 20 sind ausreichend Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen im Bereich der bebaubaren Flächen vorhanden. Umnutzungen sind auf dem Grundstück unter Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen möglich. Beim in Rede stehenden Grundstück im Mischgebiet bietet die Neuordnung der Bebauung und Nutzung auf Grundlage eines Bebauungskonzeptes variable Möglichkeiten.</p>

Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>werden. Das ist nicht geschehen. Auch in der Begründung findet sich dazu kein Wort.</p> <p>Es ist auch unklar, warum ein gewünschtes Mischgebiet mit Pflanzbindung keine (größer als notwendigen) Spielplätze oder Nebenanlagen verträgt.</p> <p>Die Ausführung, die meisten Grundstücken böten ausreichen Platz für Stellplätze, ist für das Grundstück 24/1 obsolet. Es hat keinen Platz.</p> <p>Auch für das Grundstück 24/2 ist nach den Zielen der Entwicklung ein Lückenschluss geplant. Wohin sollen die Parkplätze? Hier wäre im Sinne der Abwägung der Interessen der Grundstückseigentümer eine Verschiebung der Baugrenze oder eine Ausnahme für Stellplätze denkbar.</p> <p>6. Bestandsschutz</p> <p>Die neue Regelung 2.5 führt dazu, dass auch der Wortlaut von Nr. 1 vor lit. a) in § 35 Abs. 4 BauGB gilt, die Ausnahme und der Bestandschutz also nur für landwirtschaftliche Gebäude gewollt ist. Hier hätte lediglich der Wortlaut übernommen werden müssen.</p> <p>Hinzu kommt, dass die Regelung nur die Wohngebiete betrifft, nicht aber die Mischgebiete.</p> <p>Die Abwägung dazu fehlt.</p> <p>Meine Mandantschaft trifft das höchstwahrscheinlich, weil ein Teil des Bürohauses über die gezogene Grenze geht (ist aber noch nicht eingezeichnet).</p> <p>7. Befestigung der Wege</p> <p>Unbegründet und ohne Hinweis bleibt die Änderung von Nr. 3.1. Nun sollen die Stellplätze und Zuwegungen nicht mehr im „erforderlichen“ Maße, sondern nur noch luft- und wasserdurchlässig hergestellt werden.</p>	<p>In der Begründung eines Bebauungsplans müssen nicht alle geltenden Kommunal Satzungen und Gesetze abgewogen werden. Diese gelten im gesamten Stadtgebiet auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplans und sind grundsätzlich zu berücksichtigen.</p> <p>6. Bestandsschutz</p> <p>Die textliche Festsetzung 2.5 nutzt die in § 35 Abs. 4 Nr. 1 a) bis d) BauGB formulierten Voraussetzungen, um die Voraussetzungen für die ausnahmsweise mögliche Änderung und Nutzungsänderung für zulässigerweise errichtete Gebäude zu definieren. Der Bezug zu den landwirtschaftlichen Gebäuden wird jedoch nicht hergestellt.</p> <p>Die Regelung bezieht sich nur auf Allgemeine Wohngebiete, da im Mischgebiet keine schützenswerte Bebauung außerhalb der Baugrenze vorhanden ist, für die eine Änderung oder Nutzungsänderung intendiert wäre.</p> <p>7. Befestigung von Wegen</p> <p>Die Festsetzung ist nicht Bestandteil der erneuten Auslegung, sie wurde seit der Auslegung nicht geändert.</p>

Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Hier fehlt jegliche Abwägung.</p> <p>8. Erneuerung der Nebengebäude Statt des erweiterten Bestandschutzes für zulässige Nebengebäude erlauben Sie nun nur noch die Erneuerung. Auch das ist eine Verschlechterung gegenüber vor, die weder abgewogen noch publiziert wurde.</p> <p>9. Verfahren [...] Die Auslegung erfolgte ohne gesonderten Hinweis auf die veränderten Grundstück/Haussituation sowie ohne Hinweis auf die Änderungen 3.1 und 2.4. Insbesondere die verkürzte Zeit führt dazu, dass jede Änderung kenntlich gemacht werden muss, damit der Bürger diese erkennt.</p>	<p>8. Erneuerung Nebengebäude Die Festsetzung ist nicht Bestandteil der erneuten Auslegung. Im Übrigen entspricht die TF 2.4 neu der TF 2.3 zum Zeitpunkt der ersten Auslegung. Es wurde hier keine Änderung vorgenommen.</p> <p>9. Verfahren Änderungen in TF 2.4 und 3.1 gegenüber dem ausgelegten B-Planentwurf sind diesseits nicht bekannt. Eine veränderte Grundstückssituation, die sich anscheinend auf das in Rede stehende Grundstück an der Großbeerenstraße bezieht, ist nicht bekannt. Die im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) Auslegung in Rede stehenden Änderungen wurden gesondert dargestellt, erläutert und bildlich untersetzt. Die Dauer der Auslegung wurde im Sinne § 4a BauGB Abs. 3 angemessen verkürzt auf 14 Tage.</p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>
<p>Bürger 2 28.11.2019</p>	<p>[...]</p> <p>Inhaltlich: Zu 1. meiner Stellungnahme vom 14.12.2018 Die Planzeichnung entspricht weiterhin nicht § 1 Abs. 2 PlanZV. Es fehlt weiterhin das Gebäude auf der linken Seite des Grundstückes 24/1. Das ist für meine Mandantschaft von erheblicher Bedeutung, denn die textliche Festlegung Nr. 2.5 trifft das Gebäude vermutlich, weil es sich zu einem (kleinen) Teil hinter der Bebauungsgrenze befindet.</p>	<p>Zu 1. Katastergrundlage Es wird auf die Abwägung im Rahmen der 1. Auslegung verwiesen: „Die Planung wird nicht geändert.“ <i>Grundlage des Bebauungsplans ist das aktuelle Liegenschaftskataster, das eine amtliche Plangrundlage darstellt.</i> <i>Das in Rede stehende Gebäude auf dem Grund-</i></p>

Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zu 2. Die erforderliche Parzellenschärfe für die Baugrenze ist nicht hergestellt.</p> <p>Zu 3. – keine weitere Stellungnahme –</p> <p>Zu 4. Blockinnenbereich Sie legen weiterhin den Blockinnenbereich als unbebaubares Mischgebiet mit Pflanzbindung und dem kompletten Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen u. a. (u. a. Trampoline!) fest und erlauben max. die notwendigen Spielgeräte. Dabei verfestigen Sie weiterhin die Umgebung der Festlegung als Grünbereich. In den Sanierungszielen, die Sie zur Begründung heranziehen, soll eine Grünfläche geschaffen werden. Es ist völlig unklar, warum diese nicht festgelegt wird. Die Festlegung eines anderen Gebiets unter Beschränkung dergestalt, dass eine faktische Grünfläche geschaffen wird, ist nicht möglich. Ein nicht bebaubares Mischgebiet ist keine Grünfläche. Die Nichtnutzung der Grundstücksbereiche als Lager/Stellfläche// für</p>	<p><i>stück Großbeerstraße 20 ist weder in der aktuellen Katastergrundlage (03/2019) dargestellt, noch wird es im Brandenburgviewer der LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) geführt.</i></p> <p><i>Die Eigentümerin sollte sich an den Fachbereich Kataster und Vermessung wenden, um ggf. eine Richtigstellung des Katasters zu erreichen. Beim Brandenburgviewer steht der GeoMaerker für Änderungsbedarf zur Verfügung“.</i></p> <p>Zu 2. Parzellenschärfe Der Hinweis zur fehlenden Parzellenschärfe aus der ersten Auslegung wurde bereits in der Plangrafik berücksichtigt und die erforderliche Parzellenschärfe durch Vermessung der rückwärtigen Baugrenze im Plan hergestellt.</p> <p>Zu 4. Blockinnenbereiche Es wird auf die Abwägung im Rahmen der 1. Auslegung verwiesen: „Die Planung wird nicht geändert.“ <i>Die rückwärtige Baugrenze wurde zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung, die sich am historischen Vorbild orientiert, festgesetzt. Die Bebauung erfolgt straßenbegleitend und ggf. zusätzlich in 2. Reihe. Der hintere Teil der Baugrundstücke ist jedoch von Bebauung frei zu halten und gärtnerisch anzulegen. Grundstücksübergreifend entstehen so zusammenhängende Grünbereiche im Inneren der Blöcke, die eine städtebauliche und stadtoökologische Qualität aufweisen.</i></p>

Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Nebengebäuden läuft der Festsetzung als Mischgebiet entgegen. Insbesondere wird in der Begründung ausdrücklich festgelegt, dass private Grünflächen zu schaffen sind. Diese werden auch mit privaten Gärten begründet. das kann aber nicht über ein Mischgebiet erreicht werden.</p> <p>Zu 5. Es bleibt bei der Festsetzung „Verbot von Nebenanlagen und Stellplätzen in den nichtüberbaubaren Flächen“. Damit wird das Bauen nahezu unmöglich gemacht. Weiterhin weder berücksichtigt noch abgewogen ist die Tatsache, dass nach der Stellplatzordnung Fahrrad- und PKW-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden müssen. Wie soll das gehen, wenn die Baugrenze direkt an den bestehen Häusern entlang gezogen wird? Hier würde auch kein städtebaulicher Vertrag zu Umgehung des Bebauungsplans möglich sein. Damit sind für das Grundstück 24/1 jegliche Umnutzungen ausgeschlossen. Das haben Sie nicht abgewogen. Im Unterschied zu den Sanierungszielen, in den noch ein gewisser</p>	<p><i>Aufgrund der im Einzelfall vorhandenen und genehmigten und / oder erhaltenswerten Bausubstanz wird ein erweiterter Bestandsschutz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeräumt.</i></p> <p><i>Die geforderte Festlegung der rückwärtigen Grundstücksfläche als Grünfläche im Sinne § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB wäre nicht fach- und sachgerecht. Grünflächen können zwar mit einer breiten Palette von Nutzungsmöglichkeiten und Zweckbindungen festgesetzt werden. Es handelt sich dabei um Parkanlagen, Zeltplätze, Dauerkleingärten und Erholungsgärten – d.h. Grünflächen, die sowohl öffentlich, als auch privat sein können. Nicht jedoch werden auf diese Weise private Hausgärten festgesetzt, die dem festgesetzten Hauptnutzungszweck dienen.</i></p> <p><i>Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Nr. 13.2.1 der Anlage zur PlanZV und ist durch die Kommentierung und Rechtsprechung in der verwendeten Form gedeckt.“</i></p> <p>Zu 5. Nicht überbaubare Grundstücksgrenze Zunächst einmal stellen die Flurstücke 24/1 und 24/2 ein Grundstück dar, da sie unter einer lfd. Nr. im Grundbuch geführt werden (Stand Abwägung).</p> <p>Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurden Ausnahmen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche konkretisiert.</p> <p>Auf dem in Rede stehenden Grundstück Großbeerensstraße 20 sind ausreichend Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen im Bereich der bebaubaren Flächen</p>

Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Rand um das Haus auf dem Grundstück 24/1 gezogen ist, verbleibt neben dem Haus faktisch keine Möglichkeit für Nebenanlagen.</p> <p>Ein Spielplatz ist unzulässig, weil er wegen des Bestandsschutzes nicht gebraucht wird. Eine Nutzungsänderung ist unzulässig, weil keine Stellplätze nachgewiesen werden können.</p> <p>Bei der Abwägung müsste zumindest das geltende Recht der Stadt Potsdam (hier die Stellplatzsatzung) berücksichtigt und einbezogen werden. Das ist nicht geschehen. Auch in der Begründung findet sich dazu kein Wort.</p> <p>Es ist auch unklar, warum ein gewünschtes Mischgebiet mit Pflanzbindung keine (größer als notwendigen) Spielplätze oder Nebenanlagen verträgt.</p> <p>Die Ausführung, die meisten Grundstücken böten ausreichen Platz für Stellplätze, ist für das Grundstück 24/1 obsolet. Es hat keinen Platz.</p> <p>Auch für das Grundstück 24/2 ist nach den Zielen der Entwicklung ein Lückenschluss geplant. Wohin sollen die Parkplätze? Hier wäre im Sinne der Abwägung der Interessen der Grundstückseigentümer eine Verschiebung der Baugrenze oder eine Ausnahme für Stellplätze denkbar.</p> <p>6. Bestandsschutz</p> <p>Die neue Regelung 2.5 führt dazu, dass auch der Wortlaut von Nr. 1 vor lit. A) in § 35 Abs. 4 BauGB gilt, die Ausnahme und der Bestandsschutz also nur für Landwirtschaftliche Gebäude gewollt ist. Hier hätte lediglich der Wortlaut übernommen werden müssen.</p> <p>Hinzu kommt, dass die Regelung nur die Wohngebiete betrifft, nicht aber die Mischgebiete.</p> <p>Die Abwägung dazu fehlt.</p> <p>Meine Mandantschaft trifft das höchstwahrscheinlich, weil ein Teil des Bürohauses über die gezogene Grenze geht (ist aber noch nicht eingezeichnet).</p>	<p>vorhanden. Das Konzept für das Gesamtgrundstück muss die Inhalte des Bebauungsplans umsetzen. Umnutzungen sind auf dem Grundstück unter Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen möglich. Beim in Rede stehenden Grundstück im Mischgebiet bietet die Neuordnung der Bebauung und Nutzung auf Grundlage eines Baukonzeptes variable Möglichkeiten.</p> <p>In der Begründung eines Bebauungsplans müssen nicht alle geltenden Kommunalordnungen und Gesetze abgewogen werden. Diese gelten im gesamten Stadtgebiet auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplans und sind grundsätzlich zu berücksichtigen.</p> <p>6. Bestandsschutz</p> <p>Die textliche Festsetzung 2.5 nutzt die in § 35 Abs. 4 Nr. 1 a) bis d) BauGB formulierten Voraussetzungen, um die Voraussetzungen für die ausnahmsweise mögliche Änderung und Nutzungsänderung für zulässigerweise errichtete Gebäude zu definieren. Der Bezug zu den landwirtschaftlichen Gebäuden wird jedoch nicht hergestellt.</p> <p>Tatsächlich bezieht sich diese Regelung nur auf Allgemeinde Wohngebiete. Die Regelung kann nicht für Mischgebiete gewählt werden, da eine Nutzungsänderung im Mischgebiet auch vom jeweils bestehenden Mischungsverhältnis abhängt.</p>

Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>7. Befestigung der Wege Unbegründet und ohne Hinweis bleibt die Änderung von Nr. 3.1. Nun sollen die Stellplätze und Zuwegungen nicht mehr im „erforderlichen“ Maße, sondern nur noch luft- und wasserdurchlässig hergestellt werden. Hier fehlt jegliche Abwägung.</p> <p>8. Erneuerung der Nebengebäude Statt des erweiterten Bestandschutzes für zulässige Nebengebäude erlauben Sie nun nur noch die Erneuerung. Auch das ist eine Verschlechterung gegenüber vor, die weder abgewogen noch publiziert wurde.</p> <p>9. Verfahren Entgegen § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB erfolgte keine Stellungnahme zu meiner Stellungnahme. Die Auslegung erfolgte ohne gesonderten Hinweis auf die veränderten Grundstück/Haussituation sowie ohne Hinweis auf die Änderungen 3.1 und 2.4. Insbesondere die verkürzte Zeit führt dazu, dass jede Änderung kenntlich gemacht werden muss, damit der Bürger diese erkennt.</p> <p>Rein vorsorglich teile ich mit, dass meine Mandantschaft ggf. Entschädigungsansprüche nach §§ 41, 42 BauGB geltend machen wird, soweit der Plan rechtskräftig wird.</p>	<p>7. Befestigung von Wegen Die Festsetzung ist nicht Bestandteil der erneuten Auslegung, sie wurde seit der Auslegung nicht geändert.</p> <p>8. Erneuerung Nebengebäude Die Festsetzung ist nicht Bestandteil der erneuten Auslegung. Im Übrigen entspricht die TF 2.4 neu der TF 2.3 zum Zeitpunkt der ersten Auslegung. Es wurde hier keine Änderung vorgenommen.</p> <p>9. Verfahren Änderungen in TF 2.4 und 3.1 gegenüber dem ausgelegten B-Planentwurf sind diesseits nicht bekannt. Eine veränderte Grundstückssituation, die sich anscheinend auf das in Rede stehende Grundstück Großbeerenstraße 20 bezieht, ist nicht bekannt. Die im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) Auslegung in Rede stehenden Änderungen wurden gesondert dargestellt, erläutert und bildlich untersetzt. Die Dauer der Auslegung wurde im Sinne § 4a BauGB Abs. 3 angemessen verkürzt auf 14 Tage.</p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>

Stand 18.05.2020

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
der Erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Stand 18.05.2020

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 30.08.2019) im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs SAN B 08 „Babelsberg Süd“ gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde die evangelische Kirchengemeinde Babelsberg erneut beteiligt, da diese von den Änderungen des B-Plans betroffen sein könnte. Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 07.11.2019 bis einschließlich 22.11.2019 beschränkt auf die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs statt.

Folgende Stellungnahme mit Anregungen und / oder Hinweisen wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Öffentlichkeit abgegeben:

(Die Texte geben die Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und gekürzt.)

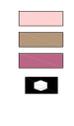
Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg 29.11.2019	<p>[...]</p> <p>Mit Schreiben vom 07.12.2018 hat die Kirchengemeinde Babelsberg im Rahmen der B-Plan Auslegung unter anderem um die Änderung der Festsetzung als Mischgebiet für die Schulstraße 8c gebeten. Diesem Antrag wurde entsprochen und die Fläche ist nun als Gemeinbedarf ausgewiesen.</p> <p>Anfang des Jahres 2019 sind nun in unserer Kirchengemeinde konzeptionelle Überlegungen zur weiteren Nutzung des Gemeindehauses Schulstraße 8c bzw. Bau eines Gemeindezentrums in der Karl-Liebnecht-Str. 28/Lutherstr.1 entstanden.</p> <p>Aufgrund der Bevölkerungsprognose im Frühjahr dieses Jahres für die Landeshauptstadt Potsdam wurde auch die Entwicklung im Evangelischen Kirchenkreis und in unserer Gemeinde untersucht. Das prognostizierte Wachsen unserer Kirchengemeinde führt zu einem ansteigenden Bedarf an gemeindlicher Arbeit und damit einhergehend zu einem größeren Raumbedarf, so dass die konzeptionellen Überlegungen weiterentwickelt worden sind. Es ist zu erwarten, dass ein neues Gemeindezentrum entstehen muss. Über dieses Ansinnen sind Sie bereits unterrichtet worden.</p> <p>Die Nutzung der Schulstraße 8c wird sich in absehbarer Zeit ändern, so dass um eine Festsetzung als Mischgebiet im B-Plan für die Schulstraße 8c gebeten wird.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird geändert.</p> <p>Aufgrund der wachsenden Kirchengemeinde Babelsberg ergibt sich ein größerer Raumbedarf, aus dem Überlegungen für den Bau eines neuen Gemeindezentrums an der Karl-Liebnecht-Str. 28/Lutherstr.1 hervorgegangen sind. Aus diesem Grund wünscht die Kirchengemeinde die Möglichkeit eines flexibleren Umgangs hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung. Zunächst wurde die Festsetzung eines Mischgebietes gewünscht. Nach Gesprächen mit dem Gemeindegemeinderat wurde sich darauf verständigt, die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche zu belassen und die Zweckbindung in „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zu ändern. Damit soll der Gemeindegemeindeaal an der Schulstraße 8c auch im Fall einer Aufgabe des Standortes durch die Kirche weiterhin dem Stadtteil und seinen Bewohnern zur Verfügung stehen.</p>

Stand 18.05.2020

Bebauungsplan SAN B 08 "Babelsberg Süd"

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Mindestbepflanzung der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie



Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Lärmgebiet



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



Begrenzung Denkmalbereich



angrenzende Bebauungspläne



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke
1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06.03.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Potsdam, den _____ Hersteller der Planunterlage

2. Austerlegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am _____ die Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den _____ Oberbürgermeister

3. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann einsehbar werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Potsdam, den _____ Oberbürgermeister

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von der Verletzung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den _____ Oberbürgermeister

Die Kopenikusstraße, die mit ihrem nordwestlichen Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans SAN B 08 liegt, stellt eine gemäß § 31 BImBodSchG geschützte Allee dar.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

Die Regenwasserabfuhr der privaten Grundstücke hat gemäß Abwasserbeseitigungs- und -abgabensatzung (AWS) der Landeshauptstadt Potsdam, derzeit vom 01.03.2017 (Amtsblatt 3/2017) auf den Grundstücken zu erfolgen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Gestaltungsatzung aufgestellt.

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelstraße 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage eingesehen werden.

Stand Liegenschaftskataster: März 2019
Lageplan: ETRZ 89
Gemarkung: Babelsberg
Flur: 1, 11, 12, 13, 14, 17
Flurstücke: diverse

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Kataster und Vermessung
www.potsdam.de

Übersichtsplan Babelsberg Süd (ohne Maßstab)

Legende der Plangrundlage
Flur 1
843
Gebäude

Fluglinien- und -nummern (ALK)
Flurstücksgrenzen und -nummern (ALK)
Gebäude

Hersteller: Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Kataster und Vermessung

Stand Liegenschaftskataster: März 2019
Lageplan: ETRZ 89
Gemarkung: Babelsberg
Flur: 1, 11, 12, 13, 14, 17
Flurstücke: diverse

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Kataster und Vermessung
www.potsdam.de

Übersichtsplan Babelsberg Süd (ohne Maßstab)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in den Erdgeschoss Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.2 In den Mischgebieten (MI) sind folgende nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig:
- Lagerplätze
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.3 In den Mischgebieten (MI) sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Boreilbetriebe, Einrichtungen zur Schauhaltung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

1.4 Im gesamten Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise als in den Erdgeschossen standortgerecht dimensionierte Läden zulässig, wenn sie dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksfläche
2.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.2 Ausnahmsweise dürfen auf Grundstücken mit mehr als 300 m² nicht überbaubare rückwärtiger Grundstücksfläche bis zu zwei Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Geräteschuppen, Gewächshäuser), mit einem Bruttoflächeninhalt von insgesamt max. 30 m² errichtet werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.3 Ausnahmsweise dürfen im Bereich der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche Kinderspielflächen mit einer Fläche von max. 100 m² errichtet werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Erneuerung vorhandener Gebäude, die durch eine genehmigte Hauptnutzung genutzt sind, zulässig. (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO)

2.5 Ausnahmsweise ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die Änderung und Nutzungsänderung zu einer im WA allgemein zulässigen Nutzung vorhandener Gebäude zulässig, wenn es die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 a bis d BauGB erfüllt. (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO)

3. Befestigung von Flächen, Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur
3.1 Grundstücksflächen, Steilränge und Zonen sind in wasser- und luftschlüssigkeit wesentliche Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke
4.1 Die nicht überbaubare bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Auf mindestens 50 % der Fläche sind heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; § 14 BauNVO)

4.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang 10/12 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf der Fläche zum Anpflanzen vorhandenen Bäume anzurechnen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5. Immissionsschutz
5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohnungen und Gebäuden ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erzielendes resultierendes Luftschalllärmmass (Rw,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

- Für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile mindestens 35 dB(A) (Büroräume 30 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB(A) (Büroräume 35 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB(A) (Büroräume 40 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich VI gelegenen Gebäudeteile mindestens 50 dB(A) (Büroräume 45 dB(A))

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalllärmmasse zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geprüfter prognostizierter Außen-Lärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berechnet wurde.

Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden, deren Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI liegen und die zu den Hauptflügelrängen (Schienerwege und Hauptstraßen) gerichtet sind, mindestens ein Außenhalterraum von Wohnungen und Gebäuden von diesen abgewandt sein. Bei Wohnungen und Gebäuden mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von dieser Straße abgewandt sein.

Ist diese Grundorientierung nicht umsetzbar, so muss der erforderliche Lärmschutz für diese Aufenthaltsräume bei Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen durch zusätzliche passive Maßnahmen erbracht werden. Diese müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen (z.B. schalldämmende Lüftungseinrichtungen) und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes garantiert wird. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet, das als städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Süd“ im Sinne § 136 ff. BauGB förmlich festgesetzt ist. (Inkrafttreten der Sanierungsatzung am 17.07.1993 durch Bekanntmachung im Amtsblatt 7/1993 der Landeshauptstadt Potsdam).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bereich, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist (Rechtskraft 21.09.1992, Amtsblatt 9/1992 der Landeshauptstadt Potsdam).

Einzeln Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen als Einzeldenkmäler unter Denkmalschutz (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BldgSchG).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der eingetragenen Bodendenkmäler Nr. 2019, Dorkem deutsches Mittelalter, Dorkem Neuzelt (§ 4 Abs. 1 BldgSchG).

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen in dem festgesetzten Denkmalbereich „Nowawes“ (Rechtskraft 01.12.2000 durch Bekanntmachung im Amtsblatt 15/2000 der Landeshauptstadt Potsdam).

Die Kopenikusstraße, die mit ihrem nordwestlichen Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans SAN B 08 liegt, stellt eine gemäß § 31 BImBodSchG geschützte Allee dar.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

Die Regenwasserabfuhr der privaten Grundstücke hat gemäß Abwasserbeseitigungs- und -abgabensatzung (AWS) der Landeshauptstadt Potsdam, derzeit vom 01.03.2017 (Amtsblatt 3/2017) auf den Grundstücken zu erfolgen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Gestaltungsatzung aufgestellt.

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelstraße 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage eingesehen werden.

Stand Liegenschaftskataster: März 2019
Lageplan: ETRZ 89
Gemarkung: Babelsberg
Flur: 1, 11, 12, 13, 14, 17
Flurstücke: diverse

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Kataster und Vermessung
www.potsdam.de

Übersichtsplan Babelsberg Süd (ohne Maßstab)

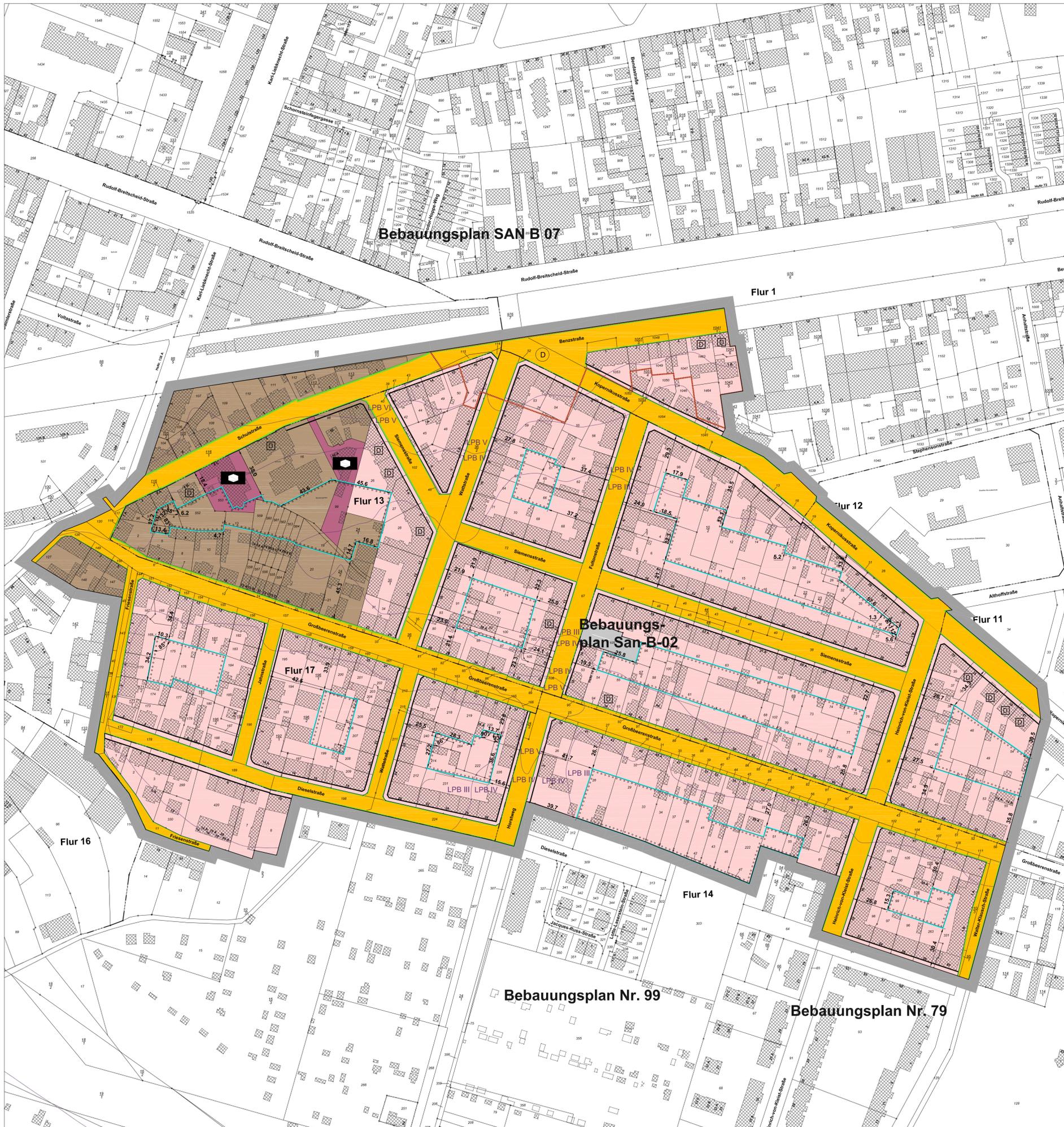
Legende der Plangrundlage
Flur 1
843
Gebäude

Fluglinien- und -nummern (ALK)
Flurstücksgrenzen und -nummern (ALK)
Gebäude

Hersteller: Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Kataster und Vermessung

Stand Liegenschaftskataster: März 2019
Lageplan: ETRZ 89
Gemarkung: Babelsberg
Flur: 1, 11, 12, 13, 14, 17
Flurstücke: diverse

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Kataster und Vermessung
www.potsdam.de





**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan SAN B 08
„Babelsberg Süd“**

Begründung

Datum:
16.10.2020

Planungsstand:
Satzungsbeschluss

Art des Plans / Verfahrens:
Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsgegenstand.....	6
A.1	Anlass und Erforderlichkeit	6
A.2	Beschreibung des Plangebiets.....	6
A.2.1	Räumliche Lage.....	6
A.2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
A.2.3	Gebiets- / Bestandssituation	8
A.2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
A.2.5	Erschließung.....	8
A.2.6	Technische Infrastruktur.....	9
A.2.7	Boden und Altlasten	9
A.2.8	Freiflächen.....	9
A.3	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....	9
A.3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	10
A.3.1.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	10
A.3.1.2	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	11
A.3.1.3	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	12
A.3.1.4	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	12
A.3.2	Landschaftsplanung	13
A.3.3	Flächennutzungsplan	13
A.3.4	Stadtentwicklungskonzepte.....	14
A.3.4.1	STEK Wohnen.....	14
A.3.4.3	STEK Verkehr.....	15
A.3.4.4	STEK Einzelhandel	16
A.3.5	Benachbarte Bebauungspläne.....	18
A.3.6	Sonstige Satzungen	19
A.3.6.1	Sanierungssatzung.....	19
A.3.6.2	Erhaltungssatzung.....	19
A.3.6.3	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen.....	19
A.4	Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB	21
B.	Planinhalte und Planfestsetzungen.....	22
B.1	Ziele und Zwecke der Planung	22
B.2	Entwicklung der Planungsüberlegungen	22
B.3	Begründung der Festsetzungen.....	22
B.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
B.3.1.1	WA- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	23
B.3.1.2	MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	24
B.3.1.3	Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	26
B.3.1.4	Befestigung von Flächen, Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)	28
B.3.1.5	Mindestbepflanzung von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	28

B.3.1.6	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	28
B.3.1.7	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	30
B.3.2	Nachrichtliche Übernahmen.....	30
B.3.2.1	Denkmalschutz	30
B.3.2.2	Erhaltungssatzung.....	31
B.3.2.3	Gestaltungssatzung.....	31
B.4	Flächenbilanz	31
C.	Auswirkungen des Bebauungsplans	32
C.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	32
C.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	32
C.3	Soziale Auswirkungen	32
C.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	32
C.5	Finanzielle Auswirkungen	32
C.5.1	Verfahrenskosten	32
C.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten.....	32
C.5.3	Grunderwerb.....	33
C.5.4	Planungsschaden	33
D.	Verfahren.....	34
D.1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	34
D.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren	34
D.2.1	Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden.....	34
D.2.1.1	Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans	34
D.2.1.2	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	35
D.2.1.3	Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs...	35
D.2.1.4	2. Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	36
D.2.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen ...	36
D.2.2.1	Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	36
D.2.2.2	Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Auslegung	36
D.2.2.3	Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Erneuten (eingeschränkten) Auslegung	38
D.2.2.4	Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der 2. Erneuten (eingeschränkten) Auslegung	39
D.3	Planungssichernde Maßnahmen.....	39
E.	Abwägung – Konfliktbewältigung.....	40
E.1	Abwägung der betroffenen Belange	40
E.1.1	Abwägung städtebaulicher Belange	40
E.1.2	Abwägung der Umweltbelange	42
E.1.2.1	Immissionsschutz	42
E.1.3	Abwägung der sozialen Belange	44
E.1.4	Abwägung ökonomischer Belange	44

E.1.5	Abwägung der Belange der Infrastruktur	44
E.1.6	Abwägung weiterer Belange	45
F.	Rechtsgrundlagen	46
G.	Textliche Festsetzungen	47

A. Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über die Geltungsdauer der Sanierungssatzung „Babelsberg Süd“ hinaus soll für das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat aus diesem Grund am 05.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ beschlossen.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Struktur, insbesondere der gebietstypischen un bebauten Blockinnenbereiche, soll die Wohnnutzung gesichert werden.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung besteht andernfalls die Gefahr einer Bebauung der Blockinnenbereiche und einer Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen.

A.2 Beschreibung des Plangebiets

A.2.1 Räumliche Lage

Der Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“ (im Folgenden nur Bebauungsplan SAN B 08 genannt) umfasst weitgehend das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“. Die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ wurden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam im Jahr 1993 festgesetzt.

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ stellt zusammen mit dem Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ den historischen Kern des Potsdamer Stadtteils Babelsberg dar. Babelsberg liegt südöstlich des Potsdamer Zentrums und ist mit rund 23.500 Einwohnern¹ der größte Stadtteil von Potsdam. Dabei ist Babelsberg für Potsdam nicht nur ein bedeutender Wohnstandort, sondern auch ein wichtiger und gut erschlossener Gewerbe- und Dienstleistungsstandort.

Durch die Lage zwischen dem Zentrum von Potsdam und Berlin verfügt Babelsberg über eine günstige Standortqualität, die durch die gute Verkehrsanbindung (S-Bahn, Straßenbahn, Busse sowie Straßen und Autobahn) unterstützt wird.

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ liegt südlich der Bahnlinie und des S-Bahnhofs Babelsberg. Es grenzt im Südosten an den Städtebaulichen Entwicklungsbereich Babelsberg.

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 orientiert sich an der Gebietsabgrenzung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Süd“, das eine Fläche von 27,8 ha umfasst.

Ausgenommen aus dem Gebiet ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans SAN-B-02 „Spielplatz Fultonstraße“, der zur Sicherung und Erweiterung des Spielplatzes an der Fultonstraße 12 im Jahr 2006 festgesetzt wurde.

¹ Quelle: Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam, Bevölkerung nach Stadtteilen Stand: 31.12.2016 (Die Zahlen beziehen sich auf die Einwohner mit Hauptwohnsitz in Potsdam.)

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 133 „Großbeerenstraße“ (DS 11/SW/0909) überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich des SAN B 08. Der Bebauungsplan Nr. 133 ist im weiteren Verfahren so anzupassen, dass er sich nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ überschneidet.

Die Grundstücke Dieselstraße 49 und 50 sind bereits Bestandteil des Entwicklungsbebauungsplans Nr. 79 „Heinrich-von-Kleist-Straße“ und wurden aus diesem Grund aus dem Umgriff des Bebauungsplans SAN B 08 herausgelassen.

Der Lutherplatz sowie der Schulstandort an der Stephenson- und Kopernikusstraße wurden aus dem Bebauungsplangebiet herausgelassen, da hier kein Regelungsbedarf gesehen wird.

Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 06.06.2018 vor der öffentlichen Auslegung insofern verändert, als das die südöstliche Ecke des Bebauungsplans herausgenommen wurde. Betroffen ist eine Fläche von rund 3.780 m² bestehend aus Gemarkung Babelsberg, Flur 14, Flurstück 9/1, auf dem sich das Abwasserpumpwerk der EWP befindet sowie Teilflächen des Grundstückes 10/3 (ehemaliger Graben, Landeshauptstadt Potsdam) und Teilflächen der Grundstücke 9/2 und 16/3, die im Eigentum eines privaten Investors stehen. Obwohl die betroffenen Flächen direkt an der Dieselstraße liegen, stellen sie im Bestand planungsrechtlich einen Außenbereich im Sinne § 35 BauGB dar.

Die nicht im Sanierungsgebiet gelegenen Teilflächen der Flurstücke 10/3, 9/2 und 16/3 liegen im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen „An der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg“. Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wird insgesamt ein Konzept zur teilweisen Bebauung sowie zum Erhalt und zur Neuordnung der Gartenflächen südlich der Dieselstraße erarbeitet. Es erscheint sinnvoll, das Ergebnis dieser Planungen für die o.g. Flächen abzuwarten und ggf. das Planungsrecht für die Grundstücke insgesamt in einem gesonderten Bebauungsplan zu regeln.

In Anpassung an den Städtebaulichen Rahmenplan von Januar 2011 wurde Gemarkung Babelsberg, Flur 1, Flurstück 1043/4 ebenfalls mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.06.2018 vor der öffentlichen Auslegung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Das am Rande des Sanierungsgebietes Babelsberg Süd gelegene Flurstück steht in Eigentum und Nutzungseinheit mit angrenzenden Grundstücken außerhalb des Sanierungsgebiets.

Der Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von rund 22 ha und wird begrenzt von der Karl-Liebknecht-Straße südlich der Bahn bis zur Großbeerenstraße 1 (westliche Grundstücksgrenze), Großbeerenstraße 1 bis 5 (ungerade Hausnummern), Friesenstraße (West- und Südgrenze), südlich rückwärtige Grundstücksgrenzen Dieselstraße 9 – 15 (ungerade Hausnummern), südliche Begrenzung Dieselstraße bis Horstweg, Horstweg 4 (südliche Grenze), Großbeerenstraße 45 bis 63 (südliche Grundstücksgrenze), Heinrich-von-Kleist-Straße 13 (südliche Grenze), Dieselstraße 52 – 60, Walter-Klausch-Straße (östlicher Gehweg), Großbeerenstraße 74 (östlicher Gehweg), Kopernikusstraße ab Nr. 41 bis 13 (ungerade Hausnummern), Benzstraße 6, 7b, Bahntrasse bis Karl-Liebknecht-Straße.

Die Grundstücke befinden sich zu rund 90 % in privatem Eigentum, 10 % stehen in Kommunaleigentum.

A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ und damit der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 ist vorwiegend durch gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser geprägt, die im Zuge der Entwicklung von Neuendorf als Industriestandort als Mietshäuser für Arbeiter errichtet wurden. Vorherrschend ist dabei eine drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung mit zum Teil wertvollen Jugendstilfassaden und charakteristischen Vorgärten.

Die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ haben seit Festlegung der Sanierungssatzungen 1993 eine sehr positive Entwicklung genommen. Ablesbar ist dies vor allem an der Entwicklung der Bevölkerung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 ist die Bevölkerung zwischen 1991 und 1998 zunächst um 29 % gesunken ist (von etwa 3.000 Einwohner). Seit dem Tiefpunkt 1998 (2.140 Einwohner) steigt die Bevölkerungszahl stetig an und erreichte im Jahr 2016 rund 3.820 Einwohner.

Ein Anteil von rund 20 % Kindern und Jugendlichen an der Bevölkerung gegenüber dem Potsdamer Durchschnitt von 17,2 % (Stand 2016) belegt, dass Babelsberg zu einem beliebten Standort für junge Familien geworden ist.

Darin kommen indirekt die Fortschritte der Sanierung seit 1999 zum Ausdruck, in dem Gebäude saniert, Leerstände beseitigt und Baulücken und Brachflächen bebaut wurden. 90 % der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 wurden vor 1949 errichtet, 10 % kamen nach 1991 hinzu. Während 1999 erst etwa ein Viertel der Gebäude umfassend saniert war, sind es heute rund 90 %.

Das Plangebiet weist eine überwiegende Wohnnutzung auf. Im Umfeld des S-Bahnhofs Babelsberg sowie in der Großbeerenstraße gibt es vereinzelt Einzelhandelsnutzungen und Gastronomiebetriebe. An der Schulstraße befinden sich Standorte der Evangelischen Kirchengemeinde sowie eine Jugendherberge des Deutschen Jugendherbergswerk (DJH).

A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Zur Konkretisierung der Sanierungsziele und als Grundlage für die Entscheidung über die sanierungsrechtliche Genehmigung im Sinne § 144 f. BauGB wurde im Januar 1999 erstmalig ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt und von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Im Januar 2011 erfolgte die Fortschreibung der Sanierungsziele, die ebenfalls von den Stadtverordneten beschlossen wurden. Der Rahmenplan stellt den Bestand an erhaltenswerten und nicht erhaltenswerten Gebäuden dar und zeigt gebäudescharf Neubaupotentiale auf. Quartiersspezifisch sind die rückwertigen Grünzonen als begrünte Blockinnenbereiche im städtebaulichen Rahmenplan definiert. Dieser Bereich ist von Bebauung weitgehend frei zu halten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB in Verbindung mit den im städtebaulichen Rahmenplan von Januar 2011 konkretisierten Sanierungszielen. Die Gestaltung der Gebäude unterliegt den gestalterischen Sanierungszielen von Dezember 1998, die durch eine Gestaltungssatzung ersetzt werden sollen

A.2.5 Erschließung

Da das Plangebiet einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil umfasst, ist ein historisch gewachsenes Straßennetz vorhanden. Durch die Sanierung der einzelnen Straßen entsprechend ihrer Kategorie in Verbindung mit Veränderungen der Anbindung von Babelsberg an das umgebende übergeordnete Straßennetz konnte eine bessere Verteilung des Verkehrs und eine Verkehrsberuhigung in den letzten Jahren erreicht werden. Abgesehen von Ab-

schnitten der Rudolf-Breitscheid-Straße, gilt in den Sanierungsgebieten „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ Tempo 30.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 ist der Großteil der Straßen saniert. Entsprechend wurde in diesem Zusammenhang in den letzten 15 Jahren auch die technische Infrastruktur erneuert.

A.2.6 Technische Infrastruktur

Alle Grundstücke sind versorgungstechnisch erschlossen. Die hierzu erforderlichen Leitungen befinden sich fast ausschließlich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 liegt nicht im Fernwärmevorranggebiet².

Die Regenwasserentsorgung der privaten Grundstücke hat gemäß Abwasserbeseitigungs- und Abgabensatzung (AWS) der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) vom 01.03.2017 (Amtsblatt 3/2017) auch auf diesen zu erfolgen. Die entsprechende städtische Infrastruktur kann nur das Regenwasser der öffentlichen Bereiche aufnehmen.

A.2.7 Boden und Altlasten

Der durchschnittliche Grundwasserstand liegt bei ca. 1,5 m unter dem Gelände und steht damit sehr oberflächennah. Die südlich der Dieselstraße gelegenen sogenannten Nuthewiesen waren bis zum Bau der Nuthestraße Schwemmland der Nuthe und weisen aus diesem Grund Torfablagerungen auf. Der Boden im Bebauungsplangebiet SAN B 08 hat eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

Ein Altlastenverdacht besteht nicht.

A.2.8 Freiflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Aus diesem Grund sind die begrünten Blockinnenbereiche sowohl für den Biotop- und Artenschutz, als auch für die Freizeit und Erholung der Bewohner besonders wichtig.

Die Kopernikusstraße, die mit ihrem nordwestlichen Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans SAN B 08 liegt, stellt eine gemäß § 31 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Allee dar.

A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Süd“ ist weitgehend abgeschlossen. Die bauliche Sanierung hat einen Stand von rund 90 % erreicht. Dies betrifft die Gebäude ebenso wie die Infrastruktur. Die Sanierungssatzung soll in den nächsten Jahren aufgehoben werden. Der erreichte Zustand soll auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung, verbunden mit dem Wegfall des sanierungsrechtlichen Instrumentariums, gesichert werden.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung besteht die Gefahr einer Bebauung der grünen Blockinnenbereiche und einer Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen.

² Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.10.1993.

A.3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

A.3.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

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

Ziele der Raumordnung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235) das ab seinem Inkrafttreten am 01.02.2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet.
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt wurde.

Der LEP B-B war am 15.05.2009 in Kraft getreten (Verordnung vom 31.03.2009), zwischenzeitlich vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.6.2014 für unwirksam erklärt worden (nur die Brandenburger Verordnung) und nach Beschluss der Landesregierung Brandenburg am 28.04.2015 rückwirkend zum 15.05.2009 wieder in Kraft gesetzt worden. Seit dem 01.07.2019 ist der LEP B-B durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) (GVBl. II, 2019, Nr. 35) abgelöst.

Regionalplan

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.02.2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming (RPG HF) wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30.10.2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden und der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 unwirksam. Auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 die Regionalversammlung Havelland-Fläming die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Nach der Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 2020 war die Beschlussfassung auf Grund einer am 30.04.2019 in Kraft getretenen Änderung des Regionalplanungsgesetzes RegBkPIG erforderlich geworden. Nach § 2 c des geänderten Gesetzes hat die Regionalplanungsgemeinschaft nach dem Unwirksamwerden eines Regionalplans, der Regelungen zur Windenergienutzung beinhaltet hat, die Pflicht eine Neuaufstellung unverzüglich zu beschließen, um unter anderem erneut Regelungen für die Windenergienutzung festzulegen.

Die Regionalplanerischen Entwicklungsgrundsätze des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 sah als Grundsatz 2.1.1 vor, dass Vorrangräume für die Siedlungsentwicklung in der Region genutzt und in ihnen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. In einem solchen Vorrangraum Siedlungsentwicklung liegt das Plangebiet des Bebauungsplans.

Außerdem ist das Planvorhaben räumlichen Funktionsschwerpunkten eines Oberzentrums sowie für die Grundversorgung des Stadtteils Potsdam Babelsberg gemäß der Grundsätze 2.2.1 und 2.2.2 des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 zugeordnet. In diesen räumlichen Funktionsschwerpunkten sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge bzw. von Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Der Bebauungsplan steht mit den vorgenannten regionalplanerischen Grundsätzen in Übereinstimmung.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung erfolgte durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung. Mit Schreiben vom Schreiben vom 16.05.2017 bewertet die Gemeinsame Landesabteilung den Bebauungsplan wie folgt: „Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der Nutzungsprägung stehen Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten im Bebauungsplan SAN B 08 nicht entgegen.“

Am 21.03.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG HF) zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

Die Regulierung der Siedlungsentwicklung ergibt sich nun ausschließlich aus den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes LEP HR (siehe A.3.1.3 und A.3.1.4). Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben oder Restriktionen, welche ausschließlich auf dem Regionalplan beruhen.

Die Planung ist mit den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans Havelland-Fläming verträglich. Die Funktion der Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum ist ebenso gültig, wie die mit der Planung verfolgten Grundsatzzielstellungen (Siedlungsbeschränkung auf die zentralen Orte, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Entwicklung verkehrsvermeidender Strukturen).

A.3.1.2 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

- Der Geltungsbereich des Verfahrens liegt im Stadtteil Babelsberg und grenzt südlich an das Stadtteilzentrum an. Der Grundsatz der zentralörtlichen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 wird berücksichtigt. Durch das Verfahren wird eine zentralörtliche Siedlungsentwicklung angestrebt.
- Das Verfahren berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bei der Siedlungsentwicklung gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007. Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum der Landeshauptstadt Potsdam. Eine wesentliche Neuversiegelung von Grundstücksflächen erfolgt nicht.
- Möglichkeiten zur Verkehrsvermeidung gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 werden durch das Verfahren befördert. Der Stadtteil Babelsberg ist durch die S-Bahn, Straßenbahnen und Busse hervorragend durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen.
- Der Grundsatz der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gemäß § 5 Abs. 4 LEPro 2007 wird durch das Verfahren gestützt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört teilweise zu dem Babelsberger Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils, der im STEK Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam festgelegt ist. Durch die Planungsziele werden die Stärkung des Einzelhandels in dieser städtebaulich integrierten innerstädtischen Lage sowie die Überwindung der bestehenden Funktionsschwäche angestrebt.

- Eine Inanspruchnahme von Freiraum gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 durch Infrastrukturtrassen kann innerhalb des Verfahrens ausgeschlossen werden.
- Die Nutzbarkeit qualitativ hochwertiger Grün- und Freiflächen als siedlungsbezogene Freiräume gemäß § 6 Abs. 3 LEPro 2007 wird durch das Verfahren nicht eingeschränkt, da es sich hier um einen innerstädtischen Standort handelt, der bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

A.3.1.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der aus dem LEPro abgeleitete Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) traf Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung.

Die Planung entspricht demnach den Zielen der Landesplanung.

- Die Landeshauptstadt Potsdam ist ein Oberzentrum.
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 3.2 (G) war zu berücksichtigen, da sich das Plangebiet innerhalb der engeren und weiteren Pufferzone im Teilbereich Potsdam der UNESCO-Welterbestätten „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ befindet. Eine Beeinträchtigung der Erlebbarkeit der Potsdamer Kulturlandschaft durch die Störung von Blickbeziehungen können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entstehen, da keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise vorgenommen werden.
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 4.1 (G) wird berücksichtigt. Die Siedlungsentwicklung erfolgt unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb des Gestaltungsraum Siedlung und unter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur. Das Prinzip der räumlichen Funktionsbündelung und Nutzungsmischung wird durch die Festsetzung besonderer Wohngebiete berücksichtigt und somit eine ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung gewährleistet.
- Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 innerhalb des „Gestaltungsraums Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Festlegung LEP B-B Punkt 4.5 (Z)).
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 5.1 Abs. 1 (G) wird berücksichtigt. Die Planung steht dem Erhalt großräumiger Freiraumverbundstrukturen nicht entgegen.
- Gemäß Festlegung LEP B-B Punkt 5.2 (Z) ist der festgelegte Freiraumverbund, in dem unter anderem besonders hochwertige Freiraumfunktionen eingebunden sind, zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des festgelegten Freiraumverbunds.

A.3.1.4 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Am 19.07.2016 haben das Brandenburger Kabinett und der Berliner Senat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) beauftragt. Es erfolgten zwei Beteiligungsverfahren (2016 und 2018) – an beiden war die Landeshauptstadt Potsdam beteiligt.

Am 01.07.2019 ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35). Der LEP HR löst den LEP B-B ab.

Der Geltungsbereich befand sich gemäß Festlegungskarte 1 innerhalb des „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und keiner quantitativen Beschränkung unterliegt (Ziel 4.5 LEP B-B).

Die Entwicklung neuer gewerblicher Siedlungsflächen wurde gemäß Ziel 4.2 LEP B-B durch die Festlegung nicht begrenzt.

Mit Wirkung des LEP HR (ab 01.07.2019) muss auch der Abgleich mit dem darin dargestellten Gestaltungsraum Siedlung vorgenommen werden, dieser wurde bis auf eine Flächenerweiterung in der Pirschheide unverändert beibehalten, sodass die Planungsabsicht auch den Festsetzungen des LEP HR entspricht.

A.3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam ist als Fachplan des Flächennutzungsplans (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam gemeinsam mit diesem überarbeitet worden.

Der Landschaftsplan (Stand: 19.09.2012) beinhaltet gemäß § 7 Abs. 1 BbgNatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Die landschaftsplanerischen Inhalte fließen nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans ein (Sekundärintegration).

Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 liegt im Teilraum 11 (Babelsberg Süd / Medienstadt) des Landschaftsplans. Der Teilraum umfasst neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auch den Entwicklungsbereich Babelsberg und die Medienstadt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 wird folgendes Ziel formuliert:

- Erhalt und Wiederherstellung ortsbildprägender, vorwiegend gründerzeitlicher Bau- und Vegetationsstrukturen.

A.3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam vom 30.01.2013 (geändert durch den Beitritt zur Maßgabe der Genehmigungsbehörde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.01.2014) ist das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche der Dichtestufe W1 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bis 1,6 dargestellt.

Südlich an den S-Bahnhof Babelsberg angrenzend ist eine gemischte Baufläche der Dichtestufe M1 mit einer GFZ von 0,8 bis 1,6 dargestellt.

Gemäß der Begründung zum FNP können aus gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen folgende Gebietstypen der Baunutzungsverordnung entwickelt werden:

- gemischte Bauflächen: Kern-, Misch- und Dorfgebiete
- Wohnbaufläche: Wohngebiete

Für Teile von Bauflächen mit einer Größe unterhalb der Darstellungsschwelle des FNP (2 ha), wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, auch für Flächen bis zu einer Größe von 5 ha, kann in einem B-Plan eine andere als die im FNP dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, wenn diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung vereinbar ist sowie der Charakter und die Funktion des dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleiben. Unter diesen genannten Voraussetzungen ist es möglich zudem folgende Gebietstypen nach Baunutzungsverordnung aus der gemischten Baufläche und Wohnbauflächen zu entwickeln:

- gemischte Bauflächen: Wohngebiete, Gewerbegebiete
- Wohnbauflächen: Kern-, Misch- und Dorfgebiete

Die von den Darstellungen im FNP abweichenden Baugebiete im Bebauungsplan können aufgrund der Darstellungsschwelle ebenfalls aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

A.3.4 Stadtentwicklungskonzepte

A.3.4.1 STEK Wohnen

Das Ziel der Potsdamer Wohnungspolitik ist die Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit angemessenem Wohnraum und der Erhalt einer möglichst ausgewogenen Sozialstruktur. Die Sicherung einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung und der Erhalt der Attraktivität des Wohnstandorts Potsdam sind weitere zentrale Leitziele (vgl. S. 177).

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

Für die Sanierungsmaßnahmen „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ kann festgestellt werden, dass sie einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der oben genannten Leitziele leisten konnten. Die Einwohnerzahl ist in den Gebieten seit 1999 durch die Beseitigung von Leerständen und Schaffung neuer Wohnungen infolge von Dachausbauten, kleinteiligen Verdichtungen sowie der Bebauung von Baulücken und Brachflächen gestiegen. Die schrittweise Sanierung der Gebäude und der Straßen hat über die letzten 20 Jahre zu einer deutlichen Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des historischen Stadtkerns von Babelsberg als Wohnstandort geführt.

Der Bebauungsplan SAN B 08 soll vor allem sicherstellen, dass die durch den Sanierungsprozess erreichte bauliche und städtebauliche Qualität des Stadtteils erhalten bleibt und damit als attraktiver Bestandteil des Wohnstandorts Potsdam gesichert wird.

A.3.4.2 STEK Gewerbe

Als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt Potsdam werden im Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe) der Landeshauptstadt Potsdam von 2010 (Vorlage 10/SVV/0952, Beschluss der SVV vom 26.01.2011) Leitlinien formuliert. Zu den Zielen und Leitlinien gehören:

- Infrastruktur für den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Potsdam sichern und verbessern (u.a. Sicherstellung einer ausreichenden, zeit- und nachfragegerechten Versorgung mit Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Qualitäten).
- Möglichkeiten zur Unterstützung der lokal verankerten Wirtschaft ausschöpfen (u.a. Sicherung und Verbesserung der standort- und gebäudebezogenen Rahmenbedingungen für die Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks).
- „Stärken Stärken“ und klares Profil schaffen (u.a. Ausrichtung der flächen- und immobilienbezogenen Planungen und Maßnahmen der Landeshauptstadt Potsdam auf die spezifischen Stärken des Wirtschaftsstandorts, unter anderem Wissenschaftslandschaft, Branchenkompetenzfelder, hohe Qualität weicher Standortfaktoren, Landeshauptstadt).
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (u.a. sparsamer Umgang mit Flächen durch die vorrangige Nutzung von Entwicklungs- und Verdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich oder Siedlungsrandbereich).

- Kooperation und Abstimmungen verbessern (u.a. ressortübergreifende, verwaltungsinterne Abstimmungen bezogen auf einzelne wichtige Erweiterungs-, Ansiedlungs- oder Entwicklungsvorhaben).
- Konsistenz und Verbindlichkeit der Leitlinien erhöhen (u.a. klare Orientierung von Politik- und Verwaltungshandeln an beschlossenen Konzepten).

Die Stadt Potsdam weist einen hohen Bedarf an Gewerbeflächen auf, die insbesondere von kleinen und mittleren Unternehmen genutzt werden können. Laut des STEK Gewerbe der Landeshauptstadt Potsdam ergibt sich zwischen 2010 und 2020 ein zusätzlicher Flächenbedarf in Höhe von 67,4 ha. Im gleichen Zeitraum würde ein Flächenpotenzial von 28,1 ha durch parallele Schrumpfungsprozesse und Geschäftsaufgaben verfügbar. Somit ergibt sich ein saldierter Flächenbedarf von 39,3 ha.

Im Gewerbeflächensicherungskonzept aus dem Jahre 2012 wurde diese Prognose bestätigt und zudem analysiert wie die Versorgungssituation von verschiedenen Standorttypen ausgeprägt ist. Hierbei wurde ebenfalls geprüft, welche Flächen von den ausgewiesenen Arealen keine bis nur leichte Entwicklungshemmnisse aufweisen. Hierbei wurde deutlich, dass für den Standorttyp höherwertiges Gewerbegebiet eine signifikant unzureichende Versorgungssituation gegeben ist. Im Falle des Standorttyps einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort sind zudem gar keine Flächen mit lediglich geringen Aktivierungshemmnissen im Stadtgebiet gegeben. Die Situationen für das produzierende Gewerbe sowie die Wissenschafts-, Technologie und Medienstandorte werden als problematisch, respektive gravierend eingestuft. In den darauffolgenden Jahren verstärkte sich die Situation noch zusätzlich. So waren laut Aussage der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Potsdam im Jahr 2015 lediglich 10 ha der dargestellten benötigten rund 40 ha kurzfristig verfügbar. Zudem gäbe es einen Rückstau an nicht bedienten Nachfragen aus den letzten Jahren. Hiervon seien viele Potsdamer Unternehmen betroffen. Ein besonderer Mangel an Gewerbeflächen bestünde zudem in den südlichen Stadtgebieten und allgemein im Bereich der höherwertigen Gewerbegebiete.

A.3.4.3 STEK Verkehr

Das Stadtentwicklungskonzept Verkehr (STEK Verkehr) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 beschlossen.

Es ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie 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. Deshalb müssen alle Planungen und Ressourcen auf die Stärkung der Verkehrsmittel des „Umweltverbundes“ ausgerichtet werden.

Das Konzept wurde als Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans von 2001 erarbeitet. Die Fortschreibung wurde aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wie die anhaltende Bevölkerungszunahme und positive wirtschaftliche Entwicklung sowie die 2003 erfolgten Eingemeindungen erforderlich.

Mit dem Beschluss bildet das Szenario „Nachhaltige Mobilität“ die Grundlage der weiteren Verkehrsentwicklung. Mit Umsetzung der darin enthaltenen Maßnahmen kann erreicht werden, dass die Verkehrsmittelanteile sich deutlich zugunsten des Umweltverbundes (Fußgänger-, Rad- und Öffentlicher Personennahverkehr) verändern.

Im Binnenverkehr (Verkehr mit Quelle und Ziel innerhalb der Stadt) kann erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 24 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell-/Zielverkehr geprägt ist, wird aber weiterhin eine leichte Zunahme prognostiziert. Hier sind im Weiteren gemeinsam mit den Nachbargemein-

den Maßnahmen umzusetzen, die insbesondere den Berufs- und Ausbildungspendlerverkehr nach Potsdam stärker auf die Verkehrsarten des Umweltverbundes verlagern.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet SAN B 08 wird dies durch die direkte Nachbarschaft zum Babelsberger Zentrum mit dem S-Bahnhof Babelsberg und verschiedenen Bus- und Straßenbahnanbindungen erreicht.

A.3.4.4 STEK Einzelhandel

Das Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam wurde erstmals am 10.09.2008 von den Stadtverordneten beschlossen. Es bildet das strategische Rahmenkonzept für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Am 07.05.2014 wurde die Fortschreibung des Konzepts beschlossen. Dieses löst das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020. Als Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird voraussichtlich im Januar 2021 das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Es definiert die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Potsdam, benennt Instrumente und formuliert Umsetzungsempfehlungen für einen Zeitraum bis etwa 2030.

Das STEK Einzelhandel verfolgt weiterhin das Konzept einer Zentrenhierarchie. Die Zentren werden unterschieden in das Hauptzentrum (Potsdamer Innenstadt), Stadtteilzentren (Babelsberg)) und Nahversorgungszentren.

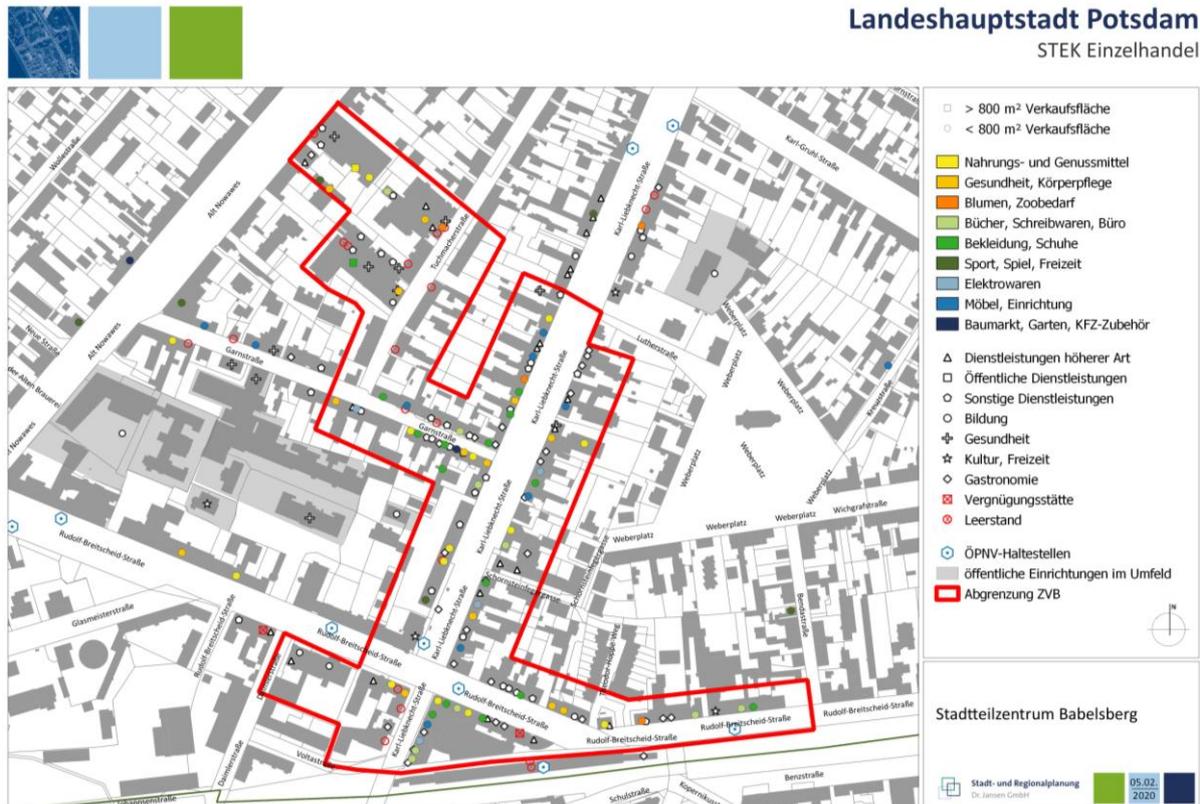
Als übergeordnete Ziele werden u.a. formuliert:

- die Sicherung der bestehenden Zentren sowie die Attraktivierung und Weiterentwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktion Potsdams;
- Erhalt / Stärkung der polyzentrischen Versorgungsstrukturen;
- Erhalt / Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt und der Identität der Zentren;
- Erhalt / Stärkung einer flächendeckenden Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren wird eine konsequente bauleitplanerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung empfohlen. Dabei ist in jedem einzelnen Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob der Bebauungsplan und die einzelnen Festsetzungen den genannten städtebaulichen Zielen dienen, erforderlich und verhältnismäßig sind.

Nach der Potsdamer Innenstadt ist das Stadtteilzentrum Babelsberg der wichtigste zentrale Versorgungsbereich in Potsdam. Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel (nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente) ist zur Erhaltung und Stärkung der polyzentrischen Struktur in Potsdam auch in den Stadtteilen möglich.

Abgeleitet aus dem Mindeststandard an Sortimenten des LEP HR definiert das STEK Einzelhandel eine aktuelle „Potsdamer Sortimentsliste“.



STEK Einzelhandel, Landeshauptstadt Potsdam 2020, Stadtteilzentrum Babelsberg

Potsdamer Sortimentsliste gem. STEK Einzelhandel (S. 122, Tab. 43)

nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
- Apotheke, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Zentrenrelevante Einzelhandelssortimente

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Haushaltselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumen-erde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptiker
- Foto- und optischer Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Antiquitäten und Gebrauchsgüter

nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (nicht abschließend)

- großteilige Camping- und Sportgeräte
- Elektrogroßgeräte
- Beleuchtungsartikel
- Möbel, Küchen
- Baumarktsortiment, Baustoffe
- Sicht- und Sonnenschutz
- Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße, Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde
- KFZ Zubehör

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Das Stadtteilzentrum Babelsberg ist durch eine hohe Anzahl an vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Im STEK Einzelhandel wird es als klassisches Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils eingestuft, das erhalten und gestärkt werden soll. Das heißt neben einem vielfältigen Nahversorgungsangebot sollten hier auch künftig sonstige zentrenrelevante Sortiment angeboten werden.

Das Stadtteilzentrum Babelsberg liegt nördlich der S-Bahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07 „Babelsberg Nord“.

A.3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“ grenzt im Südwesten an die im Entwicklungsbereich Babelsberg gelegenen Bebauungspläne Nr. 99 „Horstweg Ost“ und Nr. 79 „Heinrich-von-Kleist-Straße“. Dort sind die direkt an den Bebauungsplan SAN B 08 grenzenden Flächen im Sinne einer Arrondierung des durch gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser geprägten Sanierungsgebietes „Babelsberg Süd“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan SAN B 08 an den Bebauungsplan SAN B 07 an, der für das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ aufgestellt wird.

Aus dem Umgriff des Bebauungsplans SAN B 08 ist der Bebauungsplan SAN-B-02 „Spielplatz Fultonstraße“ herausgelassen. Dieser wurde im April 2006 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Grundlage für die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes auf den Grundstücken Fultonstraße 12 und Siemensstraße 17 (teilweise) zu schaffen.

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 133 „Großbeerstraße“ (DS 11/SW/0909) überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich des SAN B 08. Der Bebauungsplan Nr. 133 ist im weiteren Verfahren so anzupassen, dass er sich nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ überschneidet. Die im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 133 formulierten Ziele und Festsetzungen werden in dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 133 sind im Aufstellungsbeschluss formuliert. Danach soll durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Warensortimenten in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans das Leitbild des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam in Hinsicht auf zukünftige Nutzungsänderungen und Grundstücksverkäufe planungsrechtlich umgesetzt werden. Zentrenrelevante Randsortimente sollen Flächenbeschränkt auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein.

Für den Bebauungsplan Nr. 133 gibt es seit 2011 einen Aufstellungsbeschluss. Dieser wurde vor dem Einzelhandelskonzept 2014 und dem STEK Einzelhandel aufgestellt. Die Festsetzungen zum Einzelhandel im SAN B 08 entsprechen weitgehend bereits den Zielen des STEK Einzelhandel. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133 ist bei Fortführung der Planung so anzupassen, dass er sich nicht mit dem SAN B 08 überlagert.

A.3.6 Sonstige Satzungen

A.3.6.1 Sanierungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes „Babelsberg Süd“.

Die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ wurden 1993 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam förmlich festgesetzt.³ Im Jahre 2002 fanden Vorbereitende Untersuchungen zur Erweiterung der Sanierungsgebiete statt. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 30.10.2002 wurde das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ um die Blöcke 5 und 16 erweitert. Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ umfasst aktuell eine Fläche von 74,4 ha und das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ 27,8 ha.

Durch die Ausweisung der Sanierungsgebiete werden vorrangig drei Ziele verfolgt:

- Die Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner in Babelsberg sind zu verbessern. Dies soll im Einklang mit dem Erhalt und der Wiederherstellung des historisch geprägten Stadtraums erfolgen. Der Denkmalsbereich und die Einzeldenkmale sind denkmalgerecht zu erhalten und zu erneuern.
- Die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit des Zentrums von Babelsberg ist unter anderem durch die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben weiter zu stärken.
- Der Erneuerungsprozess ist so zu gestalten, dass die Bewohner und Gewerbetreibenden Mitspracherechte bei der Entwicklung des Gebietes haben und die Chance erhalten, auch nach einer Modernisierung ihre Wohnungen und Geschäftsstandorte zu nutzen (Vermeidung von Verdrängungsprozessen).

A.3.6.2 Erhaltungssatzung

Im November 1991 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam für die beiden Untersuchungsgebiete „Babelsberg Nord / Weberviertel“ (89,5 ha) und „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger“ (46,3 ha) zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart der Gebiete jeweils eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB⁴. Hiermit verbunden war das eindeutige politische Signal für die Erhaltung und Wiederherstellung des historisch geprägten Stadtteils.

Das Bebauungsplangebiet SAN B 08 liegt innerhalb der Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger“. Die Satzung umfasst auch den mittelalterlichen Siedlungskern „Neuendorfer Anger“.

Die im Bebauungsplan SAN B 08 liegenden Gebietsteile werden laut Begründung zur Erhaltungssatzung durch eine drei- bis viergeschossige, überwiegend geschlossene Wohnbebauung der Gründerzeit und des Jugendstils charakterisiert, die über eingezäunte Vorgärten verfügen.

A.3.6.3 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

³ Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Nord“ vom 29.06.1993 (veröffentlicht im Amtsblatt 7/93 vom 16.07.1993) und Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Süd“ vom 29.06.1993 (veröffentlicht im Amtsblatt 7/93 vom 16.07.1993)

Rückwirkend nochmals in Kraft gesetzt durch die Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 8/2001 der Stadt Potsdam vom 26. Juli 2001

⁴ Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord/Weberviertel“ vom 10.08.1992 und Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger“ vom 10.08.1992 (alle veröffentlicht im Amtsblatt, Sonderdruck / 92 vom 21.08.1992 und Amtsblatt 9/92 vom 21.09.1992)

Denkmalbereich (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG)

Im Oktober 2000 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Nowawes“ beschlossen. Damit ist der seit 1991 bestehende Denkmalbereich „Alte Ortslage der Kolonie Nowawes“ durch Satzung geschützt (rechtskräftig am 01.12.2000 mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Jahrgang 11 Nr. 15 vom 30.11.2000).

Der Denkmalbereich umfasst im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 lediglich den nördlich an der Ecke Wattstraße mit Schulstraße und Kopernikusstraße gelegenen Bereich mit den Grundstücken Schulstraße 16, Wattstraße 2, Benzstraße 1 bis 6 und Kopernikusstraße 1, 3 und 10.

Baudenkmale (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG)

In den Sanierungsgebieten „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ befinden sich insgesamt 225 Einzeldenkmale. Diese liegen überwiegend im Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 befinden sich elf Baudenkmale.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg die in Kapitel B.3.3.1 benannten Baudenkmale aufgeführt.

Die Regelungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Bodendenkmale (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG)

Im westlichen Bereich des o.g. Vorhabens ist derzeit das Bodendenkmal 2019, Potsdam / Babelsberg Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit registriert. Es unterliegt den Regelungen im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff §§ 1 Abs. 1 2 Abs. 1 – 2).

Gestaltungssatzung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans SAN B 08 wird gemäß § 81 Abs. 1 BbgBO eine Gestaltungssatzung „Babelsberg Süd“ aufgestellt.

Die gestalterischen Sanierungsziele, die einer Verbesserung des Ortsbildes und der Wahrung der schützenswerten Bausubstanz dienen, sollen in die Gestaltungssatzung überführt werden und damit die angestrebte langfristige Entwicklung gesichert werden.

A.3.6.4 Sonstige Planungen in der Umgebung

Die DB Netz AG beabsichtigt in den nächsten Jahren die Erneuerung der fünf S-Bahn-Brücken Plantagenstraße, Anhaltstraße, Wattstraße, Karl-Liebknecht-Straße und Daimlerstraße.

Zudem sollen die Stützmauern an der Eisenbahnüberführung Wattstraße in der Benzstraße und Schulstraße erneuert werden. Für die Errichtung der Stützmauern wird gegebenenfalls dauerhafter Grunderwerb erforderlich sein, da sich die vorhandenen Stützwände auf den Bahngrenzen befinden.

Perspektivisch ist der 2-gleisige Ausbau der S-Bahn-Strecke zwischen Wannsee und Potsdam vorgesehen. Hierfür werden Anpassungen der Gleisanlagen und des Bahndammes der S- und Fernbahn erforderlich. Gegebenenfalls ist hierfür Grunderwerb notwendig.

A.4 Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB

Der Bebauungsplan SAN B 08 dient der geordneten Nachverdichtung von bereits bebauten Flächen im Innenbereich. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da sich durch ihn in dem Gebiet nach § 34 der sich Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der nur die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche regelt, wird weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, so dass keine zusätzlichen Flächen durch den Bebauungsplan versiegelt werden. Im Bebauungsplan SAN B 08 werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzkategorien nach Naturschutzrecht sind durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht betroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgebiete.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die materiellen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren vorliegen. Somit kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Für das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über die Geltungsdauer der Sanierungssatzung hinaus ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Für die im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme mit Hilfe des sanierungsrechtlichen Instrumentariums erreichten Ziele besteht die Gefahr, dass sie nach Aufhebung der Sanierungssatzung nicht nachhaltig gesichert werden können. Dazu gehören in erster Linie eine Bebauung der Blockinnenbereiche sowie die Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Struktur, insbesondere der gebietstypischen unbebauten Blockinnenbereiche, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans SAN B 08 die Wohnnutzung gesichert werden.

B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Zur Konkretisierung der Sanierungsziele und als Grundlage für die Entscheidung über die sanierungsrechtliche Genehmigung im Sinne § 144 f. BauGB wurde im Januar 1999 erstmalig ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt und von den Stadtverordneten beschlossen. Im Januar 2011 erfolgte die Fortschreibung der Sanierungsziele, die ebenfalls von den Stadtverordneten beschlossen wurden. Der Rahmenplan stellt den Bestand an erhaltenswerten und nicht erhaltenswerten Gebäuden dar und zeigt gebäudescharf Neubaupotentiale auf. Quartiersspezifisch sind die rückwertigen Grünzonen als begrünte Blockinnenbereiche im städtebaulichen Rahmenplan definiert. Dieser Bereich ist von Bebauung weitgehend frei zu halten.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Süd“ ist weitgehend abgeschlossen. Die bauliche Sanierung hat einen Stand von rund 90 % erreicht. Dies betrifft die Gebäude ebenso wie die Infrastruktur. Die Sanierungssatzung soll in den nächsten Jahren aufgehoben werden. Der erreichte Zustand soll auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung, verbunden mit dem Wegfall des sanierungsrechtlichen Instrumentariums, gesichert werden.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung besteht die Gefahr einer Bebauung der Blockinnenbereiche und einer Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen.

Zur Sicherung der Sanierungsziele werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aus Städtebaulichen Rahmenplan für die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ abgeleitet.

B.3 Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan SAN B 08 enthält Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke sowie zu den Verkehrsflächen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Kleinklimas und der Bodenfunktion sind die Blockinnenbereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Gleichzeitig wird die Wohnnutzung durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, unter Beschränkung von Nutzungen, die eine Wohnnutzung erschweren, gesichert

B.3.1 Art der baulichen Nutzung

B.3.1.1 WA- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das durch eine Bebauung mit gründerzeitlichen Mehrfamilienhäusern geprägte Plangebiet wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll die vorhandene Prägung als Wohnstandort festgeschrieben werden.

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

Die räumliche Entwicklung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Potsdam wurde bisher auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes von 05/2014 gesteuert. Das Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel wird als Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes voraussichtlich Anfang 2021 von den Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (vgl. Kapitel A.3.4.4.).

Den Ansiedlungsgrundsätzen des STEK Einzelhandel kann entnommen werden, welche Betriebe sich mit welchen Sortimenten an welchen Standorten grundsätzlich ansiedeln / erweitern sollen (vgl. Kapitel A.3.4.4.). Für Babelsberg ergibt sich daraus, dass:

- im Stadtteilzentrum – und den entsprechenden MI – große Spielräume für Ansiedlungen für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten bestehen
- an sonstigen integrierten Standorten – und dazu können aufgrund der Wohnbebauung vereinfacht alle MI und WA außerhalb der MI im Stadtteilzentrum gezählt werden – im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nachbarschaftsläden allgemein und weitere nicht-großflächige Betriebe, die der Gebietsversorgung dienen, ausnahmsweise möglich sein sollen; im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sollen auch im MI ausschließlich Läden zur Gebietsversorgung (analog § 4 BauNVO) ausnahmsweise möglich sein.

Die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dienen, zum Schutz der Wohnbebauung und zur Stabilisierung und Konzentration des Einzelhandels auf das Stadtteilzentrum Babelsberg, im Allgemeinen Wohngebiet eingeschränkt. Aus diesem Grund erfolgt durch Textliche Festsetzung 1.1 eine Einschränkung des Einzelhandels im Allgemeinen Wohngebiet, so dass Läden, die der Nahversorgung dienen hier nur ausnahmsweise zulässig sind und räumlich auf das Erdgeschoss beschränkt sind. Darüber hinaus müssen die Läden dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sein. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Die allgemein zulässigen Läden sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, da eine Einzelfallprüfung notwendig ist, ob der konkret ansiedlungswillige Laden aufgrund seiner Größe und Sortimentsstruktur tatsächlich der Versorgung des Gebietes dient.

Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sollen sich auf den fußläufigen Nahbereich orientieren und haben eine entsprechende Nahversorgungsfunktion. Sie sind standortgerecht dimensioniert und lassen als solche nicht erwarten, dass sie die Erhaltung und Entwicklung des Stadtteilzentrums beeinträchtigen.

Durch die Begrenzung auf die Erdgeschosse und die Ausrichtung auf den öffentlichen Straßenraum soll der Bezug zu den für Babelsberg typischen Ladenlokalen hergestellt werden. Ziel der Sanierungsmaßnahme ist der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Im gesamten Gebiet verteilt weisen Gebäude Ladenlokale mit erhaltenswerten Schaufenstern aus der Entstehungszeit der Gebäude auf, die zu erhalten sind und hierfür sinnvollerweise eine Nutzung durch Handel oder Dienstleistung angestrebt wird.

Der Verkauf von selbst produzierten oder verarbeiteten Waren im „Ladenhandwerk“ soll untergeordnet auch möglich sein.

Mit der Festsetzung wird das Ziel des STEK Einzelhandel umgesetzt und das klassische Stadtteilzentrum Babelsberg, welches nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt, gestärkt. Um den Einzelhandel in den vorhandenen kleinteiligen Ladenlokalen im Stadtteilzentrum (als Mischgebiet festgesetzt) zu konzentrieren, wird der zulässige Einzelhandel in den Allgemeinen Wohngebieten in Babelsberg reglementiert.

Ziel dieser einschränkenden Festsetzung ist auch die Steuerung einer geordneten Ansiedlung von Discountern, welche bezüglich ihrer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit liegen und deshalb im Rahmen der Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, durchaus zulässig sind.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 Abs. 1 (Integrationsgebot) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B), der im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans zu Grunde gelegt wurde.

B.3.1.2 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Der Bereich des Bebauungsplangebietes südlich des S-Bahnhofs Babelsberg an der Karl-Liebnecht-, Schul- und Großbeerenstraße sowie am Lutherplatz (Großbeerenstraße 1,3,5) ist durch eine besondere Nutzungsmischung aus Wohnen, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, Läden und Gastronomiebetrieben gekennzeichnet, überwiegend sind jedoch auch diese Bereiche durch Wohnnutzung geprägt.

Um die besondere Eigenart dieses Gebiets zu sichern, die Wohnnutzung zu erhalten und in angemessener Weise fortzuentwickeln und dabei auch die mit der Wohnnutzung zu vereinbarenden gewerblichen Nutzungen zu stärken und Neuansiedlungen zu ermöglichen, werden die Grundstücke in diesem Bereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sollen nur zulässig sein, sofern es sich nicht um Wettbüros, Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt. Dies wird durch die entsprechende textliche Festsetzung 1.3 geregelt.

Darüber hinaus werden Tankstellen, Lagerplätze und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Die nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Störungen der Wohnnutzung sind durch Einrichtungen der Verwaltung nicht grundsätzlich zu erwarten, sondern ausschließlich bei einer Häufung dieser Nutzungen. Allerdings ist aufgrund der Bestandssituation nicht davon auszugehen, dass es nennenswerte Ansiedlungen bzw. Umnutzungen zu Verwaltungseinrichtungen geben wird.

Tankstellen widersprechen der angestrebten baulichen Struktur und sind aufgrund ihrer Maßstäblichkeit städtebaulich nicht in den Bestand integrierbar. Darüber hinaus sind durch

die mit Tankstellen verbundenen Emissionen Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen zu befürchten.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Laut STEK Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam stellt das nördlich des Bebauungsplans SAN B 08 gelegene Stadtteilzentrum Babelsberg ein klassisches Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils dar, dessen Angebot neben einem vielfältigen Nahversorgungsangebot auch sonstige zentrenrelevante Sortimente beinhalten soll. Um das Stadtteilzentrum hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken, ergibt sich für die Mischgebietsflächen südlich der S-Bahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08, die nicht innerhalb des Stadtteilzentrums liegen der Bedarf, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO einzuschränken. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO.

Ausgangspunkt ist auch hier der vorstehend zum WA dargestellte Ansiedlungsgrundsatz, dass auch im MI Ausnahmen im Sortimentsbereich möglich sein sollen. Zudem ist der Bereich überschaubar. Daher können die Anwendungsfälle der entsprechenden Nutzungen auch allenfalls in eingeschränkter Anzahl verwirklicht werden, so dass eine eingeschränkte Wirkung besteht. Mithin ist es hier jedenfalls vertretbar, keine starre Aufzählung von Sortimenten in der textlichen Festsetzung aufzunehmen.

Die im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Läden sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, da eine Einzelfallprüfung notwendig ist, ob der konkret ansiedlungswillige Laden aufgrund seiner Größe und Sortimentsstruktur tatsächlich der Versorgung des Gebietes dient.

Läden mit Sortimenten der Nahversorgung, die der Versorgung des Gebietes dienen und sich auf den fußläufigen Nahbereich orientieren, werden eine entsprechende Nahversorgungsfunktion besitzen. Standortgerecht dimensioniert lassen sie als solche nicht erwarten, dass sie die Erhaltung und Entwicklung des Stadtteilzentrums beeinträchtigen.

Läden mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, welche nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, lassen bei standortgerechter Dimensionierung ebenfalls nicht erwarten, dass sie die Erhaltung und Entwicklung des Stadtteilzentrums beeinträchtigen.

In der Potsdamer Sortimentsliste ist definiert, um welche Sortimente es sich bei zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung handelt. Die Potsdamer Sortimentsliste in Kapitel A.3.4.4 benannt.

Ziel dieser einschränkenden Festsetzungen ist die Sicherung einer flächendeckenden Grund-/Nahversorgung auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. So kann durch eine Steuerung im Einzelfall die flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei der dispersen Siedlungsstruktur der Landeshauptstadt Potsdam sichergestellt werden.

Zur Stärkung des Umweltverbundes kommen auch ergänzend zu der Potsdamer Sortimentsliste die eigentlich im nicht zentrenrelevanten Geschäftsbereich zulässigen Sortimente: „Fahrradladen, Fahrradteile und -zubehör“ in Betracht. Dies ist eine sinnvolle Sortimentserweiterung um „Bike & Ride“ am S-Bahnhof Babelsberg zu fördern.

Durch die Begrenzung auf die Erdgeschosse und die Ausrichtung auf den öffentlichen Straßenraum soll der Bezug zu den für Babelsberg typischen Ladenlokalen hergestellt werden. Ziel der Sanierungsmaßnahme ist der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Im gesamten Gebiet verteilt weisen Gebäude Ladenlokale mit erhaltenswerten Schaufenstern aus der

Entstehungszeit der Gebäude auf, die zu erhalten sind und hierfür sinnvollerweise eine Nutzung durch Handel oder Dienstleistung angestrebt wird.

Der Verkauf von selbst produzierten oder verarbeiteten Waren im „Ladenhandwerk“ soll untergeordnet auch möglich sein.

B.3.1.3 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ befinden sich auf den Grundstücken Schulstraße 8c und Schulstraße 10a Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

Das Grundstück Schulstraße 8c wird von der Evangelischen Kirchengemeinde als Gemeindehaus zu kirchlichen Zwecken genutzt. Perspektivisch ist ggf. auch eine andere Nutzung des Gebäudes mit dem Gemeindesaal vorgesehen. Aus diesem Grund wird das Grundstück Schulstraße 8c als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Das Grundstück Schulstraße 10a wird durch eine konfessionelle Kindertagesstätte genutzt. Das Grundstück hat die besondere Zweckbindung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Damit werden die Einrichtungen der Evangelischen Kirchengemeinde Babelsberg an der Schulstraße als Gemeinbedarf dauerhaft gesichert.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinien

Der Südbereich von Babelsberg weist als Wohngebiet der Gründerzeit grundstücksbezogene Vorgärten auf. Nur entlang der Großbeeren-, Schul- und Friesenstraße sind solche Vorgärten nicht (mehr) vorhanden.

Durch die Festsetzung von Baulinien soll weiterhin sichergestellt werden, dass die Gebäude entlang der Straßen in der gleichen Flucht stehen und die Vorgärten erhalten bleiben. Die Flächen zwischen den Baulinien und der Straßenbegrenzungslinie dürfen abgesehen von Zuwegungen und Zufahrten nicht versiegelt werden oder mit Stellplätzen oder Nebenanlagen bebaut werden.

Baugrenzen

Die Grünstruktur im Bebauungsplangebiet SAN B 08 ist zum großen Teil durch grundstücksbezogene Grünflächen im rückwärtigen Teil der Grundstücke geprägt. Diese rückwärtigen Grünflächen ergeben innerhalb der einzelnen Blöcke die „grünen Blockinnenbereiche“, deren Erhalt und Entwicklung ein wesentliches Sanierungs- und Planungsziel darstellt. Durch das Fehlen öffentlicher Grünflächen im Gebiet besteht hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes sowie der Freizeitfunktion die Notwendigkeit private Grünflächen zu schaffen, zu qualifizieren und zu erhalten.

Wohnungsnahе öffentliche Grünflächen findet man im Geltungsbereich des Bebauungsplans hingegen nicht. Ein öffentlicher Spielplatz besteht im Bebauungsplan SAN-B-02 „Spielplatz Fultonstraße“, der als Insel aus dem Geltungsbereich des SAN B 08 herausgelassen wurde.

Die Straßen mit den Straßenbäumen und den (abgesehen von der Großbeerenstraße) überwiegend vorhandenen privaten Vorgärten vermitteln dennoch einen durchgrünten Gesamteindruck.

Ziel der Sanierungsmaßnahme war unter anderem die Bebauung mit Gebäuden und Nebengebäuden sowie die Versiegelung durch Erschließungs- und Stellplatzanlagen auf die Blockrandzone zu konzentrieren. Durch den Abbruch nicht mehr benötigter Nebengebäude und Versiegelungen wurden sukzessive grüne Blockinnenbereiche geschaffen bzw. erweitert. Diese gilt es nun dauerhaft zu sichern. Aus diesem Grund erfolgt die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze gem. § 23 BauNVO. Durch die Festsetzung dieser rückwärtigen Baugrenze ergeben sich im inneren der Blöcke zusammenhängende Flächen, die von Bebauung frei zu halten und zu bepflanzen sind. Eine entsprechende Umgrenzung dieser Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, dient dazu, die Qualität eines „grünen Blockinnenbereiches“ zu sichern. Auch die Ausnahme dient nach ihrer Art dem Zweck eines „grünen Blockinnenbereichs“. Auf Grundstücken, die in einem Umfang von mehr als 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche aufweisen, dürfen ausnahmsweise bis zu zwei Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen, mit einem Bruttorauminhalt von insgesamt max. 30 m³ errichtet werden. Das angegebene Maß orientiert sich an handelsüblichen Geräteschuppen.

Darüber hinaus dürfen in den „grünen Blockinnenbereich“ ausnahmsweise Kinderspielplätze errichtet werden. Diese sind allerdings in Größe und Ausstattung begrenzt auf die Mindestausstattung gemäß § 4 und § 5 der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23.06.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt Jahrgang 17, Nr. 12 vom 24.08.2006). Maximal kann diese Mindestanforderung innerhalb der durch Baugrenze als nicht überbaubar festgesetzten Fläche errichtet werden. Damit soll die Möglichkeit bestehen, Kinderspielplätze im Grünen anzuordnen, statt sie im ggf. bereits stark ausgenutzten überbaubaren Grundstücksteil unterzubringen. Die Qualität der Kinderspielplätze auf den Baugrundstücken soll dadurch

erhöht werden. Die zusätzliche Errichtung von Swimmingpools, Trampolinen und über die Mindestanforderung hinausgehende Spielgeräte ist nicht zulässig, da als definiertes Ziel des Bebauungsplans die Sicherung der „grünen Blockinnebereiche“ im Vordergrund steht.

Innerhalb der Grünflächen befinden sich vereinzelt Remisen und Gebäude, die erhaltenswert sind und in denen eine Wohn- oder Gewerbenutzung zulässigerweise entstanden ist. Diese Gebäude genießen einen erweiterten Bestandsschutz im Sinne § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO, der allgemein auf Erneuerungen begrenzt ist. Ausnahmsweise ist im WA innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch die Änderung und Nutzungsänderung zu einer im WA allgemein zulässigen Nutzung vorhandener Gebäude zulässig, wenn es sich um erhaltenswerte Bausubstanz handelt und die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 a bis d BauGB erfüllt sind. Die Regelung bezieht sich nicht auf Mischgebiete, da im Mischgebiet keine schützenswerte Bebauung außerhalb der Baugrenze vorhanden ist, für die eine Änderung oder Nutzungsänderung intendiert wäre.

B.3.1.4 Befestigung von Flächen, Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Mit dem Ziel einer bodenschonenden Befestigung von Flächen sollen Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege wasser- und luftdurchlässig befestigt werden. Eine bodenschonende Befestigung dient zur Anreicherung des Grundwasserhorizontes sowie zur Verbesserung des Klimas dienen.

B.3.1.5 Mindestbepflanzung von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Begrünungs- und Grünerhaltungs-Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen möglich.

Das unter Kapitel B.3.1.3 beschriebene städtebauliche Ziel der Erhaltung der historischen Baustruktur, verbunden mit den „grünen Blockinnenbereichen“, soll durch die Kombination der Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze mit einer Fläche zum Anpflanzen erreicht werden. Die in Babelsberg vorherrschende Blockrandbebauung ist dadurch gekennzeichnet, dass unmittelbar hinter den Vorderhäusern befestigte Nutzflächen sowie Remisen, Seitenflügel und Nebengebäude bestehen. Daran schließen sich rückwärtig von jeher Gärten mit Obstbäumen und Beeten an. Um diesem Charakter auch weiterhin gerecht zu werden, regelt die textliche Festsetzung 4.2, dass innerhalb der gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang 10/12 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Babelsberg ist weitgehend von einer Durchgrünung der privaten Grundstücke geprägt, während wohnungsnah öffentliche Grünflächen nur in sehr begrenzten Umfang vorhanden sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Insbesondere im Zusammenhang mit der Verdichtung an den Blockrändern ist die Nutzungsqualität dieser Freiflächen auch unter dem Aspekt der Verbesserung der natürlichen Umwelt sowie der Erhaltung und Weiterentwicklung von Grünflächen zu verbessern. Aus diesem Grund wird das gärtnerische Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in einer textlichen Festsetzung geregelt.

B.3.1.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes SAN B 08 direkt südlich der auf einem Wall verlaufenden Bahntrasse der Deutschen Bahn (S-Bahn, Regionalbahn, vereinzelt Fernverkehr, gelegentlich Güterverkehr) sowie an stark befahrenen Straßen (Großbeerenstraße und Nuthestraße in der näheren Umgebung) wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

eine Schalltechnische Untersuchung⁵ durchgeführt. Herangehensweise, Ergebnisse und Abwägung zur Schalltechnischen Untersuchung werden im Kapitel E. „Abwägung - Konfliktbewältigung“, E.1.2.1 „Immissionsschutz“ vertiefend dargestellt.

Im vorliegenden Kapitel wird lediglich auf die aus dem Schallschutz resultierenden Festsetzungen eingegangen.

Sowohl die Bahnlinie als auch die Wohnbebauung entlang der Bahn bestehen seit etwa 100 Jahren in der heutigen Form. Obwohl es sich um eine Bestandssituation handelt, verlangt die Bauleitplanung die Bewältigung der Immissionskonflikte, die durch Überplanung störepfindlicher Nutzungen entlang von Verkehrswegen entstehen.

Die DIN 4109 enthält die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Für die Bemessung des passiven Schallschutzes werden die maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen, die aus den vereinfachten Summenpegeln aller sich möglicherweise überlagernden Geräuschquellen vor Ort ermittelt werden. Aus diesen maßgeblichen Außenlärmpegeln, die sich aus dem berechneten Tages-Beurteilungspegel und einem pauschalen Zuschlag von 3 dB(A) ergeben, werden die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 ermittelt.

Für die Prognose-Variante des Bebauungsplans wurden durch die KSZ Ingenieurbüro GmbH Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt, die in den Bebauungsplan übernommen werden und zur Bestimmung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden dienen. Diese Lärmpegelbereiche wurden in einer Höhe 20 m ermittelt. Diese werden entsprechend der baulichen Höhen in den einzelnen Bereichen in den Bebauungsplan übernommen und sind Grundlage für die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen.

Im Bebauungsplan liegen die Lärmpegelbereiche III, IV, V und VI vor. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohnräumen, Schlaf- und Kinderzimmern) ist gemäß DIN 4109 im Lärmpegelbereich III ein resultierendes Luftschalldämm-Maß von 35 dB(A) einzuhalten, im Lärmpegelbereich IV von 40 dB(A), im Lärmpegelbereich V von 45 dB(A) und im Lärmpegelbereich VI von 50 dB(A). Bei Bürogebäuden liegen die Werte für Schalldämmung der Außenbauteile um jeweils 5 dB(A) niedriger.

Die Einhaltung der Schalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche wird als textliche Festsetzung aufgenommen. Erforderlich werden die Maßnahmen bei Neubau sowie bei baugenehmigungsrelevanten Maßnahmen (Umnutzung, Umbau, der in die Statik des Gebäudes eingreift). Der Bestand ist nicht nachzurüsten.

Eine lärmschutztechnisch günstige Gestaltung der Gebäudenutzungen und der Wohnungsgrundrisse soll ebenfalls zum passiven Schallschutz beitragen. Aus diesem Grund wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI im Rahmen von Neubau, Nutzungsänderung oder Maßnahmen, die einer Baugenehmigung bedürfen, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen oder Gebäuden von der Lärmquelle abgewandt angeordnet werden muss. Bei mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Räume mit den Fenstern von der Lärmquelle abgewandt zu orientieren. Falls diese Grundorientierung nicht umgesetzt werden kann / soll, ist zur Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich oder es muss eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite sichergestellt werden.

Die beabsichtigte Gestaltungssatzung enthält Regelungen zur Gestaltung der passiven Lärmschutzmaßnahmen.

⁵ Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. SAN B 07 „Babelsberg Nord“ und Nr. SAN B 08 „Babelsberg Süd“, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 20.03.2017

B.3.1.7 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die vorhandenen öffentlichen Straßen werden durch den Bebauungsplan SAN B 08 nicht in Ihrer Lage oder Breite verändert. Im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme wurden bzw. werden die öffentlichen Straßen saniert. Die Einteilung der Verkehrsflächen (Gehweg, Fahrbahn, Stellplätze, Radweg, Straßenbäume etc.) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

B.3.2 Nachrichtliche Übernahmen

Bei nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans SAN B 08, 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 SAN B 08 können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

B.3.2.1 Denkmalschutz

Baudenkmale (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG)

Im Geltungsbereich befinden sich 13 Baudenkmale:

- Pfarrhaus der Evangelischen Kirchengemeinde Neuendorf, Schulstraße 8b
- ehem. Schulhaus Neuendorf, Schulstraße 9
- Mietwohnhaus, Wattstraße 9 / Siemensstraße 5
- Mietwohnhäuser Siemensstraße 1,3
- Mietwohnhaus, Fultonstraße 13
- Kolonistenhaus, Benzstraße 5
- Mietwohnhaus, Benzstraße 6, 6a
- Großbeerenstraße 38
- Siedlungshäuser Kopernikusstraße 35, 37, 39, 41

Für Maßnahmen am Baudenkmal und in dessen Umgebung (Gebäude, Freiflächen) ist die Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinne § 19 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz für das Land Brandenburg (BbgDSchG) erforderlich.

Bodendenkmale (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG)

Im westlichen Bereich des oben genannten Vorhabens ist derzeit ein Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 – 2) registriert.

2019 Potsdam / Babelsberg Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit.

Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 - 3, 7 Abs. 1 im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Daraus resultieren bei Bau- und Erdarbeiten Auflagen im Sinne des BbgDSchG.

Denkmalbereich (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG)

Im Geltungsbereich des SAN B 08 befinden sich die nördlich an der Wattstraße gelegenen Eckgrundstücke zur Schulstraße und zur Kopernikusstraße (Schulstraße 16 und Wattstraße 2, Kopernikusstraße 1 und 3) im Denkmalbereich „Alte Ortslage der Kolonie Nowawes“, der durch die „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Nowawes“ unter Schutz steht. Die

Lage des Denkmalbereichs wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Im gesamten Denkmalbereich ist die Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes erforderlich.

B.3.2.2 Erhaltungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd /Neuendorfer Anger“, die zur Sicherung der Städtebaulichen Eigenart des Gebietes gemäß § 172 BauGB festgelegt wurde.

B.3.2.3 Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die Gestaltungssatzung „Babelsberg Nord“ gemäß § 81 BbgBO aufgestellt.

In Erhaltungsgebieten besteht gemäß § 172 BauGB Genehmigungspflicht für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

B.4 Flächenbilanz ⁶

Allgemeines Wohngebiet (WA)	144.196 m ²
Mischgebiet (MI)	23.138 m ²
Flächen für Gemeinbedarf	2.898 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	51.820 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	221.477 m ²

⁶ Gerundete Werte

C. Auswirkungen des Bebauungsplans

C.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Der Bebauungsplan dient zur Sicherung der städtebaulichen Sanierungsziele über den Abschluss der Sanierungsmaßnahme hinaus. Mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen wird der vorhandene Stadtgrundriss und die vorhandene bauliche Struktur sowie die Nutzungsstruktur gesichert und der Rahmen für eine behutsame Weiterentwicklung gegeben.

C.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan SAN B 08 um einen Bebauungsplan nach § 13 BauGB, in dem der Zulässigkeitsmaßstab im Vergleich zum bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird. In diesem Sinne sind durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

C.3 Soziale Auswirkungen

Der Bebauungsplan SAN B 08 sichert das bestehende Wohnquartier „Babelsberg Süd“. Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung sind nur noch in sehr geringem Umfang gegeben. Diese regeln sich nach § 34 BauGB. Ein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur oder Schulen werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans SAN B 08 nicht erzeugt.

Nachhaltige Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse sind durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

C.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine erwartbaren Auswirkungen auf die technische Infrastruktur. Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung sind nur noch in sehr geringem Umfang gegeben. Diese regeln sich nach § 34 BauGB. Die technische Infrastruktur wurde im Rahmen des Sanierungsprozesses umfangreiche erneuert. Ein zusätzlicher Bedarf an technischer Infrastruktur – beispielsweise aufgrund der Ausweisung von neu zu erschließenden Bauflächen – ist nicht zu erwarten.

C.5 Finanzielle Auswirkungen

C.5.1 Verfahrenskosten

Die Kosten des Verfahrens werden aus dem Treuhandvermögen der Sanierungsmaßnahme Babelsberg finanziert.

C.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Nach dem derzeitigen Planungsstand sind keine erhöhten Herstellungs- und Unterhaltungskosten als Folge der geplanten Festsetzungen zu erwarten.

C.5.3 Grunderwerb

Die geplanten Flächenausweisungen des Bebauungsplans SAN B 08 machen keinen Grunderwerb durch die öffentliche Hand erforderlich.

C.5.4 Planungsschaden

Entschädigungsforderungen für die Änderung der Festsetzungen sind gemäß BauGB zu regeln, sofern über das erforderliche Maß hinausgehende Aufwendungen, Beschränkungen bestehender Nutzungsrechte oder wesentliche Wertminderungen der betroffenen Grundstücke vorliegen.

Mit der Herleitung von Entschädigungsansprüchen ist nicht zu rechnen.

Alle Nutzungen, die nicht in den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans SAN B 08 passen, genießen Bestandsschutz, das heißt die Änderungen ist erst dann zu gewährleisten, wenn dies freiwillig oder aus anderen Gründen erforderlich wird.

Genehmigte Hauptnutzungen innerhalb der privaten Grünflächen genießen einen erweiterten Bestandsschutz.

D. Verfahren

D.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.12.2012 eingeleitet und im Amtsblatt 02/2013 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 28.02.2013 bekannt gemacht.

D.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten sich erstmals im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) zur Planung äußern. Nach Abschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und in die weitere Planung einbezogen.

Nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über den Entwurf des Bebauungsplans erhielten die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, sich zu äußern. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan teilweise geändert.

Bezogen auf diese Änderungen wurde eine Erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Als Resultat der Erneuten Auslegung wurde der Bebauungsplan nochmals geändert, wodurch eine 2. Erneute Auslegung beschränkt auf diese Änderung erforderlich wurde. Im Rahmen der 2. Erneuten Auslegung wurden keine Anregungen und Hinweise abgegeben.

Alle Anregungen und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren wurden ausgewertet, in einer Abwägungstabelle dargestellt und auf dieser Grundlage die abschließende Fassung des Bebauungsplans erarbeitet.

D.2.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

D.2.1.1 Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.05.2017 bis 02.06.2017. In diesem Zeitraum konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den Vorentwurf des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ mit der Begründung einsehen und Stellungnahmen dazu abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt 04/2017 der Landeshauptstadt Potsdam vom 27.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.

Die Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt vom 04.05.2017 bis 02.06.2017. Mit Schreiben vom 27.04.2017 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB), sowie die städtischen Fachbereiche angeschrieben und um Stellung-

nahme zur Planung gebeten. Insgesamt 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 10 Fachbereiche haben sich zum Bebauungsplan geäußert.

D.2.1.2 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.11.2018 bis einschließlich zum 14.12.2018. In diesem Zeitraum konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einsehen und Stellungnahmen dazu abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt 12/2018 der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden 4 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.

Mit Schreiben vom 07.11.2018 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB), sowie die städtischen Fachbereiche angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 14.11.2018 bis 14.12.2018. Insgesamt 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 6 Fachbereiche / Bereiche haben sich inhaltlich zum Bebauungsplan geäußert.

D.2.1.3 Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.11.2019 bis einschließlich zum 22.11.2019. In diesem Zeitraum konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einsehen und Stellungnahmen beschränkt auf die Änderungen gegenüber dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung im November 2018 abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der erneuten öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt 13/2019 der Landeshauptstadt Potsdam vom 30.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden zwei Stellungnahmen mit gleichlautendem Inhalt von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben, die sich teilweise auf die ausgelegten Änderungen bezogen.

Mit Schreiben vom 01.11.2019 wurde die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg als von der Planung betroffene Stellen / Träger öffentlicher Belange (TöB), sowie ein städtischer Bereich angeschrieben und erneut um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 07.11.2019 bis einschließlich zum 22.11.2019. Der beteiligte TÖB sowie der städtische Bereich haben jeweils eine Stellungnahme abgegeben.

Die ausgelegten Änderungen bezogen sich auf:

- Konkretisierung bzw. Anpassung der Einzelhandelsbeschränkung an aktuelle Erkenntnisse der Verwaltung durch Änderung der Textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.4;
- Änderung Art der Nutzung Schulstraße 8c (Gemeindehaus) und Schulstraße 10a (Ki-TA) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ anstelle von Mischgebiet;
- Änderung der Überbaubaren Grundstücksfläche / Rückwärtige Baugrenzen - „grüne Blockinnenbereiche“: Konkretisierung von Ausnahmen in den „grünen Blockinnenbereichen“ durch Änderung der Textlichen Festsetzungen 2.2, 2.3 und 2.5.

D.2.1.4 2. Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

In der Zeit vom 17.09.2020 bis einschließlich zum 02.10.2020 erfolgte eine 2. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB. In diesem Zeitraum konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einsehen und Stellungnahmen beschränkt auf die Änderung gegenüber dem Entwurf zur 1. Erneuten Auslegung im November 2019 abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt. Die Ankündigung der erneuten öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt 14/2020 der Landeshauptstadt Potsdam vom 10.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen dieser Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Mit Schreiben vom 10.09.2020 wurde die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg als von der Planung betroffene Stellen / Träger öffentlicher Belange (TöB), angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg hatte in der Zeit vom 14.09.2020 bis zum 02.10.2020 erneut die Möglichkeit, eine Stellungnahme zur Planung abzugeben.

Die ausgelegte Änderung bezog sich auf die Art der baulichen Nutzung:

- Das Grundstück Schulstraße 8c soll weiterhin als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt bleiben, allerdings wird die Zweckbindung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in die Zweckbindung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert.

D.2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

D.2.2.1 Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Es liegen keine Stellungnahmen aus der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Die im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen enthielten zu folgenden Planinhalten Anregungen und Hinweise:

- Die Hinweise zu regionalplanerischen Belangen wurden aufgenommen und der Begründungstext aktualisiert.
- Von Seiten der Regional- und Landesplanung wird der Planung zugestimmt. Der Bebauungsplanentwurf steht mit den Zielen der Raumordnung im Einklang. Die relevanten Grundsätze wurden ausreichend berücksichtigt.
- Die Hinweise Auflagen zum Bodendenkmal innerhalb des Plangebietes wurden aufgenommen.

D.2.2.2 Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Auslegung Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es liegen 4 Stellungnahmen aus der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Neben Fragen zur Katastergrundlage, die nach der öffentlichen Auslegung noch einmal aktualisiert wurde, gaben zwei Bürger Anregungen und Hinweise zu folgenden Planinhalten:

Mischgebiet (MI):

Die Einschränkungen beim festgesetzten Mischgebiet führten zu der Frage, ob das Mischgebiet nicht vielmehr die Eigenschaften eines Wohngebietes aufzeigt. Die getroffenen Einschränkungen des Mischgebietes nach § 6 BauNVO führen nicht dazu, dass der Maßstab des Mischgebietes verloren geht. Es ist regelmäßig davon auszugehen, dass das breite Nutzungsspektrum im MI gemäß BauNVO in der konkreten Situa-

tion zu städtebaulichen Spannungen führen würde, so dass im Bebauungsplan Einschränkungen erforderlich sind.

Das Mischgebiet dient im vorliegenden Fall bereits im Bestand dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störendem Gewerbe. Im Bebauungsplan werden lediglich verschiedene im spezifischen Geltungsbereich des Bebauungsplans städtebaulich nicht gewünschte gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen. Dazu gehören die aufgrund der Struktur des Gebietes ungeeigneten und flächenintensiven Gartenbaubetriebe, Lagerplätze, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen, die zudem beträchtliche unerwünschte Auswirkungen haben.

Die Festsetzung eines MI begründet sich auf der grundlegenden Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe im Gegensatz zu einem WA, welches seiner Zweckbestimmung nach vorwiegend dem Wohnen dient, sodass die Wohnnutzung ein erheblich größeres Gewicht hat. Die Ausweisung eines MI erfolgt insofern um dem Gewerbe an dieser Stelle eine stärkere Gewichtung zu geben, als es in einem WA möglich wäre.

- „grüne Blockinnenbereiche“ – rückwärtige Baugrenzen:

Es wird bezweifelt, dass die angestrebten „grünen Blockinnenbereiche“ durch die gewählte Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze im Mischgebiet verbunden mit einer Pflanzfestsetzung erreicht werden können. Vorgeschlagen wird stattdessen die Festsetzung einer Grünfläche.

Die rückwärtige Baugrenze wurde zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung, die sich am historischen Vorbild orientiert, festgesetzt. Die Bebauung erfolgt straßenbegleitend und ggf. zusätzlich in 2. Reihe. Der hintere Teil der Baugrundstücke ist jedoch von Bebauung frei zu halten und gärtnerisch anzulegen. Grundstücksübergreifend entstehen so zusammenhängende Grünbereiche im Inneren der Blöcke, die eine städtebauliche und stadökologische Qualität aufweisen.

Aufgrund der im Einzelfall vorhandenen und genehmigten und / oder erhaltenswerten Bausubstanz wird ein erweiterter Bestandsschutz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeräumt.

Die geforderte Festlegung der rückwärtigen Grundstücksfläche als Grünfläche im Sinne § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB wäre nicht fach- und sachgerecht. Grünflächen können zwar mit einer breiten Palette von Nutzungsmöglichkeiten und Zweckbindungen festgesetzt werden. Es handelt sich dabei um Parkanlagen, Zeltplätze, Dauerkleingärten und Erholungsgärten – d.h. Grünflächen, die sowohl öffentlich, als auch privat sein können. Nicht jedoch werden auf diese Weise private Hausgärten festgesetzt, die dem festgesetzten Hauptnutzungszweck dienen.

Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Nr. 13.2.1 der Anlage zur PlanZV und ist durch die Kommentierung und Rechtsprechung in der verwendeten Form gedeckt.

- Ausschluss von Nebenanlagen im „grünen Blockinnenbereich“:

Kritisiert wird, dass die „grünen Blockinnenbereiche“ nicht zur Unterbringung von Stellplätzen für Autos, Fahrrädern sowie von Spielplatzflächen genutzt werden dürfen.

Die BauNVO eröffnet mit § 12 Abs. 6 BauNVO die Möglichkeit Stellplätze und Garagen in bestimmten Teilen von Baugebieten auszuschließen. Dies ist hier genutzt worden, da Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten der angestrebten gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen zuwiderlaufen würden.

Die meisten Grundstücke, sofern sie überhaupt mit Kraftfahrzeugen befahrbar sind, bieten auch außerhalb der Flächen zum Anpflanzen ausreichend Platz für Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Nebenanlagen. Der Bebauungsplan dient der Verstetigung

der Sanierungsziele auch nach dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme. In diesem Sinne werden die Ziele der Sanierungsmaßnahme, die durch den Sanierungsrahmenplan konkretisiert wurden in den Bebauungsplan übernommen. Hierzu gehören die „grünen Blockinnenbereiche“ in denen Stellplätze für Kfz und Fahrräder unzulässig sind.

Die Kritik an der Unzulässigkeit von Spielplätzen, die der Wohnnutzung auf dem Grundstück zugeordnet sind, außerhalb der Baugrenze wird aufgegriffen. Es wird aus diesem Grund eine textliche Festsetzung aufgenommen, die regelt, dass Kinderspielgeräte ausnahmsweise zugelassen werden. Die Beschaffenheit und die Ausstattung orientieren sich an § 5 der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam, wobei die angegebene Ausstattung nicht als Mindestmaß, sondern als maximal zulässig anzusehen ist. Zusätzliche Spiel- und Freizeitgeräte wie Pools und Trampoline sind nicht zulässig.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen enthielten zu folgenden Planinhalten Anregungen und Hinweise, die bei der weiteren Planung berücksichtigt wurden:

- Aufgrund einer Stellungnahme des Bereichs Stadtentwicklung wurden die Festsetzungen zur Beschränkung des Einzelhandels an die aktuellen Erkenntnisse der Landeshauptstadt Potsdam angepasst.
- Die Angaben zum Regionalplan Havelland-Fläming wurden aufgrund einer Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming aktualisiert.
- Der Hinweis der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung auf den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion wurde aufgenommen.
- Die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg bat darum, dass das durch das Gemeindehaus genutzte Grundstück Schulstraße 8c ebenso wie der Gemeindekindergarten in der Schulstraße 10a als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wird. Die Festsetzung dieser Flächen wurde aus diesem Grund von Mischgebiet zu Fläche für Gemeinbedarf geändert. Das Gemeindehaus soll die besondere Zweckbindung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und der Gemeindekindergarten die Zweckbindung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen erhalten“.

D.2.2.3 Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Erneuten (eingeschränkten) Auslegung

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) Auslegung gingen zwei nahezu inhaltsgleiche Stellungnahmen von Bürgern ein. Diese hatten bereits Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im November 2018 abgegeben, die hier teilweise wiederholt wurden. Darüber hinaus beziehen sich die Stellungnahmen auf Festsetzungen die nicht verändert und daher nicht erneut ausgelegt wurden. Das Verbot von Nebenanlagen und Stellplätzen in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wird erneut kritisiert. Allerdings stellt die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Struktur, insbesondere der gebietstypischen un bebauten Blockinnenbereiche, einen der wesentlichen Anlässe für die Aufstellung des Bebauungsplans dar. Stellplätze und Nebenanlagen stehen diesem Ziel entgegen. Die Stellungnahmen beziehen sich weiterhin auf die neu aufgenommene Textliche Festsetzung 2.5, die einen erweiterten Bestandsschutz festsetzt. Hier wird kritisiert, dass sich die Festsetzung

nicht auch auf das Mischgebiet bezieht. Die Regelung bezieht sich nicht auf Mischgebiete, da im Mischgebiet keine schützenswerte Bebauung außerhalb der Baugrenze vorhanden ist, für die eine Änderung oder Nutzungsänderung intendiert wäre.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB

Wie unter 2.2.2 dargestellt hat die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg im Rahmen der Auslegung darum, dass das Grundstück des Gemeindehauses in der Schulstraße 8c als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt wird, statt wie zuvor als Mischgebiet. Der Wunsch der Evangelischen Kirchengemeinde wurde aufgegriffen und das Grundstück Schulstraße 8c dauerhaft als Fläche für Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) Auslegung hat die Evangelische Kirchengemeinde am 29.11.2019 wiederum Stellung genommen: Aufgrund der wachsenden Kirchengemeinde Babelsberg ergibt sich ein größerer Raumbedarf, aus dem Überlegungen für den Bau eines neuen Gemeindezentrums an der Lutherstraße / Ecke Karl-Liebknecht-Straße hervorgegangen sind. Aus diesem Grund wünscht die Evangelische Kirchengemeinde die Möglichkeit eines flexibleren Umgangs hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung. Zunächst wurde die Festsetzung eines Mischgebietes gewünscht. Nach Gesprächen mit dem Gemeindegemeinderat wurde sich darauf verständigt, die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche zu belassen und die Zweckbindung in „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zu ändern. Damit soll der Gemeindegemeinderat an der Schulstraße 8c auch im Fall einer Aufgabe des Standortes durch die Kirche weiterhin dem Stadtteil und seinen Bewohnern zur Verfügung stehen.

Eine verwaltungsinterne Stellungnahme hat zur Aktualisierung des Kapitels A.3. Planerische Ausgangssituation beigetragen.

D.2.2.4 Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der 2. Erneuten (eingeschränkten) Auslegung

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der 2. erneuten (eingeschränkten) Auslegung ging keine Stellungnahme ein.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB

Die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg als einzige betroffene TÖB hat mit Schreiben vom 02.10.2020 erklärt, keine weiteren Äußerungen zum Bebauungsplan zu haben.

D.3 Planungssichernde Maßnahmen

Während der Aufstellung des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ sind keine planungssichernden Maßnahmen erforderlich, da sich der Geltungsbereich im Sanierungsgebiet befindet und Vorhaben und Rechtsvorgänge damit den besonderen genehmigungsrechtlichen Instrumentarien des Sanierungsrechts unterliegen.

E. Abwägung – Konfliktbewältigung

E.1 Abwägung der betroffenen Belange

E.1.1 Abwägung städtebaulicher Belange

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, d.h. von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sowie zwei Flächen für den Gemeinbedarf entspricht der Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die Überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gesteuert.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Die allgemein zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, werden im Bebauungsplan SAN B 08 nur ausnahmsweise zugelassen, soweit sie im Erdgeschoss liegen und dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind. Die Festsetzung soll zur Stabilisierung und Konzentration des Einzelhandels im Stadtteilzentrum von Babelsberg (nördlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegen) beitragen. Dadurch, dass im Allgemeinen Wohngebiet Läden, die der Nahversorgung dienen nur ausnahmsweise zulässig sind, wird eine Einzelfallprüfung dahingehend erforderlich, ob Größe und Sortimentsstruktur des ansiedlungswilligen Ladens tatsächlich der Versorgung des Gebietes dienen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Gewerbebetriebe. Laut statistischem Jahresbericht 2015 gab es im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Jahr 2015 insgesamt 242 Unternehmen, die in der Industrie- und Handelskammer gemeldet sind, sowie 36 Betriebe in der Handwerkskammer. Der Großteil der Unternehmen kommt aus den Bereichen Handel, Dienstleistung und Handwerk. 12 Betriebe sind dem Verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe zuzuordnen.

Eine deutliche Konzentration der Betriebe aus Handel, Dienstleistung und Handwerk besteht im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs. Aus diesem Grund ist dieser Bereich als Mischgebiet festgesetzt. Daneben befinden sich einzelne gewerbliche Nutzungen verteilt in den Bereichen, die durch Wohnen geprägt und im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (rund 64 % des Geltungsbereiches) festgesetzt sind. Diese Nutzungen genießen Bestandsschutz. Allerdings ist Ziel der Sanierungsmaßnahme auch, dass störende Betriebe nicht in den Wohngebieten bleiben, um die Wohnqualität zu schützen bzw. zu verbessern. Nicht störende Gewerbebetriebe sind im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Die vorgenommenen Einschränkungen beim festgesetzten Mischgebiet führten zu der Frage, ob das Mischgebiet nicht vielmehr die Eigenschaften eines Wohngebietes aufzeigt. Die getroffenen Einschränkungen des Mischgebietes nach § 6 BauNVO führen jedoch nicht dazu, dass der Maßstab des Mischgebietes verloren geht. Es ist regelmäßig davon auszugehen, dass das breite Nutzungsspektrum im MI gemäß BauNVO in der konkreten Situation zu städtebaulichen Spannungen führen würde, so dass im Bebauungsplan Einschränkungen erforderlich sind.

Das Mischgebiet dient im vorliegenden Fall bereits im Bestand dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störendem Gewerbe. Im Bebauungsplan werden lediglich verschiedene

im spezifischen Geltungsbereich des Bebauungsplans städtebaulich nicht gewünschte gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen. Dazu gehören die aufgrund der Struktur des Gebietes ungeeigneten und flächenintensiven Gartenbaubetriebe, Lagerplätze, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen, die zudem beträchtliche unerwünschte Auswirkungen haben.

Die Festsetzung eines MI begründet sich auf der grundlegenden Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe im Gegensatz zu einem WA, welches seiner Zweckbestimmung nach vorwiegend dem Wohnen dient, sodass die Wohnnutzung ein erheblich größeres Gewicht hat. Die Ausweisung eines MI erfolgt insofern, um dem Gewerbe an dieser Stelle eine stärkere Gewichtung zu geben, als es in einem WA möglich wäre.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Laut STEK Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam stellt das nördlich des Bebauungsplans SAN B 08 gelegene Stadtteilzentrum Babelsberg ein klassisches Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils dar, dessen Angebot neben einem vielfältigen Nahversorgungsangebot auch sonstige zentrenrelevante Sortimente beinhalten soll. Um das Stadtteilzentrum hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken, ergibt sich für die Mischgebietsflächen südlich der S-Bahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08, die nicht innerhalb des Stadtteilzentrums liegen der Bedarf, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO einzuschränken. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO.

Ausgangspunkt ist auch hier der vorstehend hinsichtlich des WA dargestellte Ansiedlungsgrundsatz, dass auch im MI Ausnahmen im Sortimentsbereich möglich sein sollen. Zudem ist der Bereich überschaubar. Daher können die Anwendungsfälle der entsprechenden Nutzungen auch allenfalls in eingeschränkter Anzahl verwirklicht werden, so dass eine eingeschränkte Wirkung besteht. Mithin ist es hier jedenfalls vertretbar, keine starre Aufzählung von Sortimenten in der textlichen Festsetzung aufzunehmen.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sollen nur ausnahmsweise als in den Erdgeschossen standortgerecht dimensionierte Läden zulässig sein, wenn sie dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind. Somit ist auch hier eine Einzelfallprüfung notwendig, ob der konkret ansiedlungswillige Laden aufgrund seiner Größe als standortgerecht dimensioniert anzusehen ist.

An der Schulstraße sind zwei Grundstücke als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbindung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Während die Festsetzung für das Kita-Grundstück unstrittig war, wurde zusammen mit der Kirche als Eigentümerin der Schulstraße 8C die Festsetzung des Gemeinbesaals in einem längeren Prozess abgewogen. Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit sozialer Zweckbestimmung soll erreicht werden, dass der Gemeinbesaal auch im Falle einer Aufgabe des Standortes durch die Kirche weiterhin dem Stadtteil und seinen Bewohnern zur Verfügung steht.

Die rückwärtige Baugrenze wurde zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung, die sich am historischen Vorbild orientiert, festgesetzt. Die Bebauung erfolgt straßenbegleitend und ggf. zusätzlich in 2. Reihe. Der hintere Teil der Baugrundstücke ist jedoch von Bebauung frei zu halten und gärtnerisch anzulegen. Grundstücksübergreifend entstehen so zusammenhängende Grünbereiche im Inneren der Blöcke, die eine städtebauliche und stadökologische Qualität aufweisen. Aufgrund der im Einzelfall vorhandenen und genehmigten und / oder erhaltenswerten Bausubstanz wird ein erweiterter Bestandsschutz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeräumt.

Die Festlegung der rückwärtigen Grundstücksfläche als Grünfläche im Sinne § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB wäre nicht fach- und sachgerecht. Grünflächen können zwar mit einer breiten Palette von Nutzungsmöglichkeiten und Zweckbindungen festgesetzt werden. Es handelt sich dabei um Parkanlagen, Zeltplätze, Dauerkleingärten und Erholungsgärten – d.h. Grünflächen, die sowohl öffentlich als auch privat sein können. Nicht jedoch werden auf diese Weise private Hausgärten festgesetzt, die dem festgesetzten Hauptnutzungszweck dienen.

Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Nr. 13.2.1 der PlanZV und ist durch die Kommentierung und Rechtsprechung in der verwendeten Form gedeckt. Die BauNVO eröffnet mit § 12 Abs. 6 BauNVO die Möglichkeit Stellplätze und Garagen in bestimmten Teilen von Baugebieten auszuschließen. Dies ist hier genutzt worden, da Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten der angestrebten gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen zuwiderlaufen würden. Die meisten Grundstücke, sofern sie überhaupt mit Kraftfahrzeugen befahrbar sind, bieten auch außerhalb der Flächen zum Anpflanzen ausreichend Platz für Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Nebenanlagen.

E.1.2 Abwägung der Umweltbelange

Abgesehen vom Immissionsschutz sind mit der vorliegenden Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, die einer Abwägung bedürfen.

Durch die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen wird der hintere Teil der Baugrundstücke überwiegend von Bebauung freigehalten, um ihn gärtnerisch anzulegen. Grundstücksübergreifend entstehen so zusammenhängende Grünbereiche im Inneren der Blöcke, die eine städtebauliche und stadökologische Qualität aufweisen.

E.1.2.1 Immissionsschutz

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan SAN B 08 hervorgerufenen oder ermöglichten erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes SAN B 08 direkt südlich der von Ost nach West verlaufenden Bahntrasse der Deutschen Bahn (S-Bahn, Regionalbahn, vereinzelt Fernverkehr, gelegentlich Güterverkehr) sowie an stark befahrenen Straßen (Großbeerstraße und in unmittelbarem Umfeld Nuthestraße) wurde das Ingenieurbüro KSZ GmbH mit einer Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan SAN B 08 (Bericht vom 20.03.2017) beauftragt, die im Folgenden zusammengefasst wird.

Für bestehende Wohnnutzungen an vorhandenen Verkehrswegen existieren in Deutschland keine verbindlichen Regelungen zur Begrenzung der Lärmimmissionen. Da es sich im vorliegenden Fall trotz der Bestandssituation um die Lärmprognose für eine städtebauliche Planung handelt, sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachten. Die Einhaltung dieser Werte hat zwar nur empfehlenden Charakter. Im Interesse gesunder Lebens- und Wohnbedingungen sollten sie jedoch gemäß BImSchG angestrebt werden. Für den Fall, dass Überschreitungen unvermeidbar sind, sollten Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Die bestandsorientierte Planung sieht für das Bebauungsplangebiet SAN B 08 die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten vor. Nach DIN 18005 Beiblatt 1 liegen die Orientierungswerte für Verkehrslärm im Allgemeinen Wohngebiet bei 55 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Im Mischgebiet werden Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) zugeordnet.

Vorgehensweise und Berechnungsverfahren

Die Immissionsrechnungen der KSZ Ingenieurbüro GmbH erfolgten mittels der im PC-Programmpaket „Soundplan“ integrierten Rechenverfahren RLS-90 und der Schall 03-2012. Die für die Berechnung relevanten Emissionsdaten für den KfZ-Verkehr wurden dem Stadtentwicklungskonzept Verkehr für das Jahr 2015 entnommen. Die prognostizierten Schwerverkehrsanteile wurden aus dem Analyse-Netz des Jahres 2015 für den Luftreinhalteplan der Landeshauptstadt Potsdam abgeleitet. Straßenbelag, Höchstgeschwindigkeit und lichtzeichengeregelten Kreuzungen wurden nach Ortsbegehung angesetzt. Für den Schienenverkehr wurden die Prognosedaten 2025 von der Deutschen Bahn übernommen. Zu- und Abschläge infolge von Brücken und Fahrbahnarten wurden in den Berechnungen berücksichtigt.

Die Berechnungen erfolgten sowohl getrennt nach den Verkehrsträgern Straße und Schiene, als auch in Summe der Wirkung aus beiden Verkehrsträgern. Darüber hinaus wurden die Beurteilungszeiträume Tag von 06:00 bis 22:00 Uhr und Nacht von 22:00 bis 06:00 Uhr differenziert betrachtet.

Die Berechnungen zu den Schallimmissionsplänen erfolgten auf einer Höhe von 20 m, da dies in etwa der Höhe der höchsten Gebäude in Babelsberg entspricht. Zusätzlich wurde auf der Rechenhöhe von 2 m ein Schallimmissionsplan für die Außenbereiche erstellt. Die Lärmpegelbereiche für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden auf einer Rechenhöhe von 20 m betrachtet.

Ergebnisse der Berechnung

Für die Gesamtgeräuschsituation ist am Tag, je nach Lage der Gebäude zur Geräuschquelle der Straßenverkehr oder der Schienenverkehr, pegelbestimmend. Dabei stellt sich der Schienenverkehr der Deutschen Bahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 als die dominierende Geräuschquelle dar.

In der Gesamtgeräuschbetrachtung ergeben sich im Bebauungsplangebiet SAN B 08 am Tag (Rechenhöhe 20 m) prognostizierte Beurteilungspegel von 50 dB(A) bis 75 dB(A). Lärmpegel über 60 dB(A) werden im Bereich der Großbeerenstraße, Schulstraße, Horstweg, Friesenstraße, Siemensstraße sowie Dieselstraße erreicht. Dabei ist die Bahntrasse als Hauptlärmquelle auszumachen. Aber auch der Verkehrslärm der nicht unmittelbar angrenzenden Nuthestraße führt zu erhöhten Beurteilungspegeln. Der Bereich, der gesundheitsgefährdende Pegel von über 70 dB(A) tagsüber erreicht, betrifft einen Streifen von ca. 20 m Breite entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes SAN B 08. In diesem Streifen befinden sich nur wenige Gebäudeteile, da hier vor allem die Straßenflächen der Schul- und der Benzstraße liegt.

In der Nacht ergeben sich nach den Prognoseberechnungen der Schalltechnischen Untersuchungen im gesamten Bebauungsplangebiet Pegel von über 45 dB(A).

Ein als gesundheitsgefährdend eingestufte Beurteilungspegel von über 60 dB(A) nachts wird in einem unregelmäßigen Streifen von durchschnittlich ca. 60 m Breite entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes SAN B 08 erreicht. Hier von sind die Gebäude an der Schulstraße und der Benzstraße sowie an den nördlichen Abschnitten von Siemens-, Watt- und Kopernikusstraße betroffen. Verantwortlich hierfür ist wiederum die Bahntrasse, auf der auch nachts Güterzüge, Regional- und S-Bahnen in Ansatz gebracht werden.

Da sowohl die auf einem ca. 5 m hohen Wall verlaufende Bahnlinie wie auch die Wohnbebauung entlang der Bahn seit etwa 100 Jahren in der heute bestehenden Form vorhanden sind, ist kein aktueller Verursacher für den Lärmkonflikt auszumachen. Die Lage der Schie-

nen auf dem Wall begünstigt die Lärmausbreitung. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand fehlen.

Insgesamt hat sich gezeigt, dass die jeweils in einer Höhe von ca. 5 m über Gelände verlaufenden Hauptimmissionsquellen Nuthestraße und Schienen in der Rechenhöhe von 20 m zu besonders hohen Beurteilungspegeln führen, während sich bei niedrigeren Rechenhöhen geringere Beurteilungspegel ergeben. Dies bestätigt auch die Betrachtung der Belastung der Außenbereiche (nur Tags), die üblicherweise in einer Höhe von 2 m erfolgt. Zwar sind in den Außenbereichen an der Schulstraße teilweise Überschreitungen des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiet (Tag) von 55 dB(A) abzulesen, diese liegen jedoch nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich. Am Schallimmissionsplan für die Außenbereiche wird deutlich, dass die Bebauung entlang der Schallquellen die Lärmausbereitung in die Tiefe des Gebietes hinein verhindert.

Empfehlungen zum Lärmschutz

Grundsätzlich sind aktive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber passiven vorzuziehen, weil damit auch die Freiflächen und Außenwohnbereiche vom Schallschutz profitieren.

Aus rein akustischer Sicht wäre daher eine Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse sinnvoll. Allerdings bestehen erfahrungsgemäß verschiedene technische Hinderungsgründe und ein geringes Interesse Seitens des Betreibers der Schienenwege für die Errichtung einer Lärmschutzwand. Im Stadtteil Babelsberg wäre auch zu befürchten, dass die Errichtung von Lärmschutzwänden auf dem bereits 5 m hohen Wall zu einer erheblichen städtebaulichen Zäsur zwischen den nördlich und südlich der Bahn gelegenen Stadtgebiet führen würde.

Ein gewisses Potential zur Verbesserung ist auch durch eine lärmoptimierte Gestaltung der Gleise gegeben. Aber auch hier ist man von den Interessen der Deutschen Bahn abhängig.

Die Errichtung von geschlossenen Gebäuderiegeln entlang der besonders lärmrelevanten Straßen / Schienen kann ebenso dazu beitragen, gesunde Aufenthaltsbedingungen in den rückwärtigen Bereichen zu schaffen.

Ansonsten kommen für das Gebiet hauptsächlich passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Aus diesem Grund wurden für die Prognose-Variante des Bebauungsplans Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt, die in den Bebauungsplan SAN B 08 übernommen werden und zur Bestimmung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden dienen.

Die Empfehlungen zu Lärmschutzfestsetzungen sind im Kapitel B.3.1.7 dargelegt.

E.1.3 Abwägung der sozialen Belange

Mit der vorliegenden Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die sozialen Belange verbunden, die einer Abwägung bedürfen.

E.1.4 Abwägung ökonomischer Belange

Mit der vorliegenden am Bestand orientierten Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die ökonomischen Belange verbunden, die einer Abwägung bedürfen.

E.1.5 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Mit der vorliegenden Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Infrastruktur verbunden, die einer Abwägung bedürfen. Die Sanierung der Straßen im Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans erfolgte im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme Babelsberg Süd.

E.1.6 Abwägung weiterer Belange

Negative Auswirkungen auf den Klimaschutz sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Vorgartenzonen und die rückwärtigen Baugrenzen sorgen für zusammenhängende, grundstücksübergreifende Gartenflächen, die sich in Verbindung mit den Pflanzfestsetzungen positiv auf das Stadtklima auswirken sollen.

F. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. S. 1728) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 (Nr. 39)).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

G. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in den Erdgeschossigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind.

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

- 1.2 In den Mischgebieten (MI) sind folgende, nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Lagerplätze,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Tankstellen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- 1.3 In den Mischgebieten (MI) sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 1.4 Im gesamten Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise als in den Erdgeschossen standortgerecht dimensionierte Läden zulässig, wenn sie dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.2 Ausnahmsweise dürfen auf Grundstücken mit mehr als 300 m² nicht überbaubarer rückwärtiger Grundstücksfläche bis zu zwei Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Geräteschuppen, Gewächshäuser), mit einem Bruttorauminhalt von insgesamt max. 30 m³ errichtet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.3 Ausnahmsweise dürfen im Bereich der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche Kinderspielplätze mit der Beschaffenheit, maximalen Größe und Ausstattung gem. § 4 und § 5 der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23.06.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt Jahrgang 17, Nr. 12 vom 24.08.2006) errichtet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.4 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Erneuerung vorhandener Gebäude, die durch eine genehmigte Hauptnutzung genutzt sind, zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO)

- 2.5 Ausnahmsweise ist im WA innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die Änderung und Nutzungsänderung zu einer im WA allgemein zulässigen Nutzung vorhandener Gebäude zulässig, wenn es die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 a bis d BauGB erfüllt.

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO)

3. Befestigung von Flächen, Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

- 3.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

- 4.1 Die nicht überbauten bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Auf mindestens 50 % der Fläche sind heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; § 14 BauNVO)

- 4.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang 10/12 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf der Fläche zum Anpflanzen vorhandenen Bäume anzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. Immissionsschutz

- 5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohnungen und Gebäuden ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

- Für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile mindestens 35 dB(A) (Bürräume 30 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB(A) (Bürräume 35 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB(A) (Bürräume 40 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich VI gelegenen Gebäudeteile mindestens 50 dB(A) (Bürräume 45 dB(A))

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer prognostizierter Außen-Lärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berechnet wurde.

Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden, deren Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI liegen und die zu den Hauptlärmquellen (Schienenwege und Hauptstraßen) gerichtet sind, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen und Gebäuden von diesen abgewandt sein. Bei Wohnungen und Gebäuden mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von dieser Straße abgewandt sein.

Ist diese Grundorientierung nicht umsetzbar, so muss der erforderliche Lärmschutz für diese Aufenthaltsräume bei Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen durch zusätzliche passive Maßnahmen erbracht werden. Diese müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes garantiert wird.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet, das als städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Süd“ im Sinne §§ 136 ff. BauGB förmlich festgesetzt ist. (Inkrafttreten der Sanierungssatzung am 17.07.1993 durch Bekanntmachung im Amtsblatt 7/1993 der Landeshauptstadt Potsdam).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bereich, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist (Rechtskraft 21.09.1992, Amtsblatt 9/1992 der Landeshauptstadt Potsdam).

Einzelne Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen als Einzeldenkmäler unter Denkmalschutz (§2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 2019, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG).

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen in dem festgesetzten Denkmalbereich „Nowawes“ (Rechtskraft 01.12.2000 durch Bekanntmachung im Amtsblatt 15/2000 der Landeshauptstadt Potsdam).

Die Kopernikusstraße, die mit ihrem nordwestlichen Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans SAN B 08 liegt, stellt eine gemäß § 31 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Allee dar.

Hinweise

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und 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 (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Die Regenentwässerung der privaten Grundstücke hat gemäß Abwasserbeseitigungs- und -abgabensatzung (AWS) der Landeshauptstadt Potsdam, derzeit vom 01.03.2017 (Amtsblatt 3/2017) auf den Grundstücken zu erfolgen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Gestaltungssatzung aufgestellt.

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage eingesehen werden.

Schalltechnische Untersuchung

zu den Bebauungsplänen

Nr. SAN B 07

im Sanierungsgebiet Babelsberg Nord

und

Nr. SAN B 08

im Sanierungsgebiet Babelsberg Süd

der Landeshauptstadt Potsdam



- Schallimmissionsschutz
- Bau- und Raumakustik
- Schall- und Vibrationsanalyse
- Erschütterungen

Notifizierte Messstelle nach §26/ 29b BImSchG
Güteprüfstelle Schall nach DIN 4109

Akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17025:2005
DAkKS D-PI-20157-01-00

KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12
13086 Berlin
Telefon: +49 (0) 30 44 00 87 93
Telefax: +49 (0) 30 44 00 87 95

Projektnummern:

16-053-10V1 (B-Plan Nr. SAN B 07)
16-054-10V1 (B-Plan Nr. SAN B 08)

Kurztitel:

Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne Nr. SAN B 07 / SAN B 08 in Pots-
dam-Babelsberg

Auftraggeber:

Landeshauptstadt Potsdam
vertreten durch den treuhänderischen
Sanierungsträger
Stadtkontor GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

Auftrag vom:

24. Oktober 2016

Bearbeiter:

Helge Schmiedel

Bericht vom:

20. März 2017

Fachlich Verantwortlicher
Dipl.-Ing.
Sebastian Langner

Bearbeiter
Dipl.-Wirt.-Ing.(FH)
Helge Schmiedel

Änderungstabelle		
Bearbeiter	Berichtsversion	Datum der Änderung

Die Ergebnisse dieses Gutachtens beziehen sich ausschließlich auf den im Text beschriebenen Untersuchungsgegenstand. Die Vervielfältigung des Berichts oder einzelner Teile hieraus ist nur mit schriftlicher Genehmigung der KSZ Ingenieurbüro GmbH gestattet. Eine darüber hinausgehende Verwendung, vor allem durch Dritte, unterliegt dem Schutz des Urheberrechtes gemäß UrhG. Die Authentizität dieses Dokuments ist nur mit Originalunterschrift gewährleistet.

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	4
2	Örtliche Situation und Ausbreitungsbedingungen	5
2.1	Bebauungsplan Nr. SAN B 07 Nord	5
2.2	Bebauungsplan Nr. SAN B 08 Süd	5
3	Orientierungs- und Richtwerte zur Beurteilung der Immissionen	6
4	Methodik	7
4.1	Vorgehensweise und Berechnungsverfahren	7
4.2	Emissionsdaten	9
4.3	Berechnungsszenarien	10
5	Ergebnisse der Berechnungen	10
5.1	Prognose-Zustand Bebauungsplan Nr. SAN B 07 „Babelsberg Nord“	10
5.1.1	Straßenverkehr	10
5.1.2	Schienenverkehr	11
5.1.3	Gesamtgeräuschsituation	11
5.2	Prognose-Zustand Bebauungsplan Nr. SAN B 08 „Babelsberg Süd“	12
5.2.1	Straßenverkehr	12
5.2.2	Schienenverkehr	13
5.2.3	Gesamtgeräuschsituation	13
6	Beurteilung und Empfehlungen zum Lärmschutz	14
6.1	Aktive Lärmschutzmaßnahmen	15
6.2	Passive Lärmschutzmaßnahmen	16
7	Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan	19
8	Literaturverzeichnis Regelwerke und Fachliteratur	21
	Anhang	22
1	Übersichtspläne	22
2	Emissionsdaten	23
3	B-Plan SAN B 07 Nord Schallimmissionspläne Straßen- und Schienenverkehr + Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2016 + Schallimmissionsplan Außenbereiche Tag	24
4	B-Plan SAN B 08 Nord Schallimmissionspläne Straßen- und Schienenverkehr + Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2016 + Schallimmissionsplan Außenbereiche Tag	25

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Potsdam stellt derzeit die Bebauungspläne SAN B 07 „Babelsberg Nord“ und SAN B 08 „Babelsberg Süd“ für Teile des Sanierungsgebietes Babelsberg auf. Aufgrund der Aufhebung der Sanierungssatzung besteht die Gefahr einer Bebauung der Blockinnenbereiche und einer Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen. Die Bebauungsplanungen sollen in den beiden Geltungsbereichen die wesentlichen Sanierungsziele über die Aufhebung der Sanierungssatzung hinaus sichern. In diesem Zusammenhang sollen die zukünftigen Nutzungen der Gebiete als Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Kerngebiete bauplanungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin wird mit entsprechenden Festsetzungen der unbebauten Blockinnenbereiche als Grünflächen eine Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse angestrebt.

Im Rahmen der Planungen sollen durch eine schallschutztechnische Untersuchung Aussagen zur zu erwartenden Lärmbelastung in den entsprechenden Geltungsbereichen getroffen werden. Die Ergebnisse der ermittelten Geräuschimmissionen werden nach dem geltenden Regelwerk (DIN 18005) beurteilt und gegebenenfalls Schallschutz-Maßnahmen empfohlen. Ferner erfolgt die Ermittlung der Außenlärmpegel bzw. resultierenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Bestimmung der notwendigen Schalldämmung der Außenbauteile. Außerdem werden Empfehlungen zu textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gegeben. Als Hauptlärmquellen im Untersuchungsgebiet sind aus schalltechnischer Sicht die Geräuschimmissionen in Form von

- Straßenverkehrslärm
- Schienenverkehrslärm (Gleiswege der Deutschen Bahn im Bereich des S-Bahnhofs Babelsberg - Personen- und Güterverkehr)
- Schienenverkehrslärm (Gleiswege der Straßenbahn der Verkehrsbetriebe Potsdam) wirksam.

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Entwürfe Bebauungspläne Nr. SAN B 07 „Babelsberg Nord“, Stand März 2015 und Nr. SAN B 08 „Babelsberg Süd“, Stand Dezember 2014 im pdf-Format, Maßstab 1:2000,
- Stadtentwicklungskonzept Verkehr für die Landeshauptstadt Potsdam, Januar 2014
- Straßenverkehrsprognose des Stadtentwicklungskonzepts Verkehr 2025 (Netzausschnitt DTV_w - Szenario „Nachhaltige Mobilität“) für den Bereich Babelsberg, Stadtverwaltung Potsdam Bereich Verkehrsentwicklung (Herr Arvid Krenz) vom 16.12.2016

- Prognosedaten für den Zugverkehr der Gleise 6024 und 6110 nach neuer Schall 03-2012, Verkehrsdatenmanagement der Deutschen Bahn AG vom 02.11.2016
- Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen Nr. SAN B 07 „Babelsberg Nord“ und Nr. SAN B 08 „Babelsberg Süd“ vom 23.01.2013
- Informationen und Notizen aus eigener Ortsbegehung

2 Örtliche Situation und Ausbreitungsbedingungen

2.1 Bebauungsplan Nr. SAN B 07 Nord

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. SAN B 07 liegt nördlich der von Ost nach West verlaufenden Bahntrasse der Deutschen Bahn. Die südliche Begrenzung erfolgt durch die Rudolf-Breitscheid-Straße, die Garnstraße und die von der Rudolf-Breitscheid-Straße abgehende Auffahrt zur Nuthestraße (L40). Nördlich ist das Gebiet durch die Pasteurstraße, den Concordiaweg und die Grenzstraße begrenzt. Die westliche Grenze stellt die Mühlenstraße und die östliche Grenze zum größten Teil die Plantagenstraße dar.

Die Flächen des Plangebietes sind vorwiegend mit Mehrfamilienhäusern bebaut, welche in weiten Teilen eine Mischung aus Wohnen, kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie aufweisen. Mehrgeschossige Wohngebäude sind im Zentrum vornehmlich vorzufinden. Der nördliche Teil von Babelsberg ist vor allem durch eingeschossige Weberhäuser bzw. auch das Nebeneinander von Weberhäusern und gründerzeitlichen Mehrfamilienhäusern geprägt.

2.2 Bebauungsplan Nr. SAN B 08 Süd

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. SAN B 08 liegt südlich der von Ost nach West verlaufenden Bahntrasse der Deutschen Bahn. Die nördliche Begrenzung erfolgt durch die Benzstraße und die Bahntrasse. Südlich ist das Gebiet durch die Friesenstraße und die Dieselstraße begrenzt. Die westliche Grenze stellen die Friesenstraße, der Lutherplatz und die Karl-Liebknecht-Straße. Die östliche Begrenzung erfolgt von Süd nach Nord auf Höhe der Walter-Klausch-Straße.

Die Flächen des Plangebietes sind ebenfalls vorwiegend mit Mehrfamilienhäusern bebaut und weisen auch eine Mischung aus Wohnen, kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie auf wobei in diesem Bereich die Wohnnutzung dominiert. Vorzufinden sind vornehmlich mehrgeschossige Wohngebäude.

Das Gelände beider Plangebiete ist mit Höhen zwischen 33 m und 39 m über NHN aus schalltechnischer Sicht als eben anzusehen.

Aufgrund der nach Informationen der Aufstellungsbeschlüsse bereits größtenteils abgeschlossenen baulichen Sanierung und Neuerrichtung von Gebäuden sind in beiden Plangebieten keine grundsätzlichen Änderungen der Gebäudeanordnungen, -höhen oder -strukturen zu erwarten. Deshalb werden die derzeit im Plangebiet vorhandenen Gebäude bei der Schallausbreitungsrechnung berücksichtigt und auf eine Berechnung bei freier Schallausbreitung verzichtet. Des Weiteren dient die Berücksichtigung der Bebauung der Untersuchung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen in den Innenbereichen.

Die Lage der Plangebiete und der Umgebung sind den Übersichtsplänen im Anhang (1-1 und 1-2) zu entnehmen.

3 Orientierungs- und Richtwerte zur Beurteilung der Immissionen

Für bestehende Wohnnutzungen an bestehenden Verkehrswegen existieren in Deutschland keine verbindlichen Regelungen zur Begrenzung der Lärmimmissionen. Die Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV ist nur für den Neubau und die wesentliche Änderung infolge erheblicher baulicher Eingriffe von Verkehrswegen anzuwenden.

Da es sich im vorliegenden Falle um die Lärmprognose für eine städtebauliche Planung handelt, sind die Festlegungen der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" [1] zu berücksichtigen. Diese DIN enthält Vorschriften zur Berechnung der Lärmimmission im Wirkungsbereich aller üblichen Lärmquellenarten.

Im Beiblatt 1 dieser DIN sind Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung enthalten. In Tabelle 1 sind diese Orientierungswerte aufgelistet. Die jeweils niedrigeren Orientierungswerte gelten für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

Die Planungen für die Flächen innerhalb der Plangebiete sehen für die Bebauung Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Kerngebiete vor. Es sind also im Falle von Allgemeinen Wohngebieten die Orientierungswerte von 55 dB(A) für den Tag und in der Nacht 45 dB(A) für Verkehr bzw. 40 dB(A) für Gewerbe heranzuziehen. Für Mischgebiete sind nach der DIN 18005 Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) für Gewerbe zugeordnet. In Kerngebieten werden Orientierungswerte von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) für Gewerbe herangezogen. Im Bereich des B-Plans Nr. SAN B 07 sind auch Gemeinbedarfsflächen geplant. Die Bewertung erfolgt nach Beiblatt 1, soweit sie schutzbedürftig sind, nutzungsabhängig.

Gebietseinstufung	Beurteilungspegel in dB(A)	
	Tag	Nacht
Nach BauNVO		
Reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40 bzw. 35
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Campingplatzgebiete	55	45 bzw. 40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete	60	45 bzw. 40
Dorf- und Mischgebiete	60	50 bzw. 45
Kern- und Gewerbegebiete	65	55 bzw. 50
sonstige schutzbedürftige Gebiete (je nach Nutzungsart)	45 bis 65	35 bis 65

Tabelle 1: Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18 005

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine Grenzwerte, die zwangsweise einzuhalten sind und bei deren Überschreitung bestimmte Konsequenzen vorgegeben sind. Ihre Einhaltung bzw. Unterschreitung ist jedoch gemäß BImSchG im Interesse gesunder Wohnbedingungen möglichst weitestgehend anzustreben. Bei unvermeidbaren Überschreitungen sollten Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Auch für die nach EU-Umgebungslärmrichtlinie in Verbindung mit der 34. BImSchV durchzuführende Lärmkartierung bzw. Lärmaktionsplanung sind keine verbindlichen Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Darüber hinaus ist zu beachten, dass dort andere Berechnungsmethoden mit anderen Beurteilungszeiträumen festgelegt sind.

Die Ergebnisse einer vorliegenden Lärmaktionsplanung sind zwar im Rahmen der Bauleitplanung abwägungsrelevant, jedoch sind die Zahlenwerte der Berechnungsergebnisse der Geräuschimmissionen nicht ohne weiteres mit denen der DIN 18005 zu vergleichen.

Die Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes hat unabhängig von der EU-Gesetzgebung weiterhin nach deutschem Recht zu erfolgen.

4 Methodik

4.1 Vorgehensweise und Berechnungsverfahren

Die Immissionsrechnungen erfolgten mittels der im PC-Programmpaket "Soundplan" (Version 7.4 vom November 2016) integrierten Rechenverfahren der RLS-90 [2] und der Schall 03-2012 [3]. Dieses Programm erfüllt die "Testaufgaben zur Überprüfung von Rechenprogrammen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" (Test 94) des

Bundesministers für Verkehr [4] sowie die Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen der DIN 45687 für Akustik-Softwareerzeugnisse zur Berechnung der Geräuschmissionen im Freien [7].

Für die Berechnungen wurde anhand der örtlichen Gegebenheiten (bestehende Hindernisse, Entfernungen, Höhenangaben ...), ausgehend von den vorliegenden Plänen sowie von den Ergebnissen der örtlichen Begehungen ein digitalisiertes Rechenmodell erstellt, in das die einzelnen Schallquellen mit ihren räumlichen Koordinaten und ihren Schallemissionsdaten eingegeben wurden.

Für die Berechnung der Schallimmissionspläne wurde das Untersuchungsgebiet in Rasterquadrate mit einer Seitenlänge von 10 m eingeteilt. Zur Berechnung eines einzelnen Pegels (Rastermittelpunkt des Schallimmissionsplanes) ermittelt das PC Programm ausgehend vom Berechnungspunkt getrennt für jeweils ein 1°-Segment sämtliche im Vollkreis von 360° um den Berechnungspunkt herumliegende Schallquellen.

Dann werden ebenfalls in 1°-Schritten die auf dem Ausbreitungswege von der Quelle zum Berechnungspunkt befindlichen Hindernisse und sonstige die Schallausbreitung beeinflussende Objekte (z. B. Höhenprofil) ermittelt. Aus allen diesen Informationen sowie aus den entsprechenden Entfernungen berechnet das Programm die sich für die einzelnen Quellen in den einzelnen 1°-Segmenten ergebenden Teilpegel. Die Anteile aller einzelnen Quellen werden logarithmisch aufsummiert und der daraus resultierende Mittelungspegel berechnet.

In den Schallimmissionsplänen wird die flächenhafte Schallausbreitung innerhalb des untersuchten Gebietes grafisch durch unterschiedliche Farben symbolisiert. Die Zuordnung der Farben zu den Pegelklassen ist aus der Legende auf den Abbildungen ersichtlich. Es wurde für Tag und Nacht mit der gleichen Farbskala gearbeitet, so dass ein unmittelbarer Vergleich der Ergebnisse der einzelnen Berechnungsvarianten möglich ist. Hierzu wurde die Farbskala in eine Klassenbreite von 5 dB(A) pro Farbton eingeteilt. Zu beachten ist, dass die grafische Darstellung der Schallimmissionspläne für eine einheitliche Höhe von 20 m über Grund vorgenommen wurde um die Schallimmissionen für das am stärksten betroffene Stockwerk der in den Bereichen vorhandenen Gebäude zu veranschaulichen. Um die Auswirkungen der geschlossenen Bebauung auf die Freibereiche innerhalb der Blockbebauung darzustellen wurden ergänzend noch Schallimmissionspläne für den jeweiligen Untersuchungsbereich in einer Rechenhöhe von 2 m über Grund berechnet und dem Anhang beigefügt. Da insbesondere von einer Nutzung der Freibereiche am Tag ausgegangen wird, wurde auf die Darstellung des Nachtzeitraums verzichtet.

Die Ergebnisse sind im Anhang in den Anhängen 3 und 4 als farbige Grafiken (Schal-
limmissionspläne) mit der Darstellung der flächenhaften Schallausbreitung und farbige
hervorgehobenen Linien mit den entsprechenden Orientierungswerten für die Ge-
bietskategorien der DIN 18005 dargestellt.

Außerdem wurden aus diesen Ergebnissen zur Ableitung von Anforderungen an den
baulichen Schallschutz die Maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2016 [6] be-
rechnet.

4.2 Emissionsdaten

Die emissionsrelevanten Ausgangsdaten für die berücksichtigten Verkehrswege Straße
und Schiene sind in tabellarischer Form im Anhang 2 zusammengefasst.

Prognose-Emissionsdaten für den Straßenverkehr

Die für die Berechnung relevanten Emissionsdaten für den Kfz-Verkehr auf den berück-
sichtigten Straßen wurden dem Stadtentwicklungskonzept (StEK-Verkehr) für das
Jahr 2025 (Szenario für nachhaltige Mobilität) entnommen. Da zum Zeitpunkt der Unter-
suchung keine prognostizierten Schwerverkehrsanteile (SV) für die Untersuchungsbe-
reiche vorlagen, wurden die prozentualen Tag-Nacht-Anteile des Schwerlastverkehrs
gemäß den Angaben der Verkehrsverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam aus dem
Analyse-Netz des Jahres 2015 für den Luftreinhalteplan verwendet und prozentual für
die jeweiligen Straßen berücksichtigt.

Auf der Basis dieser Werte erfolgte die Umrechnung auf DTV-Werte (Faktor 0,92 – Be-
reich Verkehrsentwicklung Potsdam, Herr Volkmann) und die Berechnung der Schalle-
missionspegel L_{mE} entsprechend der Vorschriften der RLS-90. Für die Straßen wurden
die entsprechenden zulässigen Höchstgeschwindigkeiten und Straßenbeläge nach den
Informationen der Ortsbegehung angesetzt. Lichtzeichengeregelte Kreuzungen wurden
nach der RLS-90 mit dem entsprechenden Zuschlag im Rechenmodell berücksichtigt.
Des Weiteren wurden auch die an der Nuthestraße L40 errichteten Lärmschutzwände
entsprechend der vorliegenden Angaben der Stadtverwaltung Potsdam in das Rechen-
modell übernommen.

Für die sonstigen umliegenden Straßen lagen keine Verkehrsdaten vor. Es wird davon
ausgegangen, dass diese Straßen vorwiegend Anwohnerverkehr aufnehmen und aus
schalltechnischer Sicht keinen immissionsrelevanten Einfluss auf die Geräuschsituation
haben. Aus diesem Grund werden sie in der Untersuchung vernachlässigt.

Prognose-Emissionsdaten für den Schienenverkehr

Die Ermittlung der Daten für den Prognosehorizont 2025 für den Schienenverkehr der Deutschen Bahn erfolgte über eine Abfrage (Anfragemail vom 01.11.2016 und Antwortmail vom 02.11.2016) beim Verkehrsdatenmanagement der Deutschen Bahn AG. Zu- und Abschläge infolge von Brücken und Fahrbahnarten wurden in der Untersuchung beachtet. Der Schienenbonus wurde nicht berücksichtigt.

Die Verkehrsdaten für den Schienenverkehr der Straßenbahnlinien 94 und 99 wurden nach Abfrage (November 2016) bei den Verkehrsbetrieben Potsdam GmbH ViP verwendet. Aufgrund der Aktualität wird von keinen geräuschrelevanten Änderungen in den kommenden Jahren ausgegangen.

Außerdem wurden Hochflur- und Niederflur-Straßenbahnen gesondert berücksichtigt. Unterschiedliche Fahrbahnarten wurden mit entsprechenden Zu- und Abschlägen berücksichtigt. Die gefahrene Höchstgeschwindigkeit ging mit 50 km/h in die Untersuchung ein. Der Schienenbonus wurde auch hier nicht berücksichtigt.

4.3 Berechnungsszenarien

Die Berechnungen für den Verkehr wurden grundsätzlich getrennt für die Einwirkzeiten tags (06:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 06:00 Uhr) für den Prognosehorizont 2025 durchgeführt.

5 Ergebnisse der Berechnungen

Die Lärmimmissionen im Untersuchungsgebiet, hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr, sind getrennt für jeden Verkehrsträger sowie auch in Summe der Wirkung von Straße und Schiene grafisch in Form von Lärmkarten in den Anhängen 3 und 4, jeweils getrennt für die einzelnen Berechnungsszenarien sowie getrennt für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht dargestellt. In den Anhängen 3-9 und 4-8 sind ergänzend noch Schallimmissionspläne für den Tag mit den Auswirkungen der Bebauung auf die Außenbereiche der Blockinnenflächen dargestellt.

5.1 Prognose-Zustand Bebauungsplan Nr. SAN B 07 „Babelsberg Nord“

5.1.1 Straßenverkehr

Anhang 3 enthält die Schallimmissionspläne für den Untersuchungsbereich des B-Plans SAN B 07 „Babelsberg Nord“. Wie den Schallimmissionsplänen (Anhang 3-1 und 3-2) zu entnehmen ist, sind bei Eintreten der prognostizierten Verkehrszahlen in weiten Teilen des Geltungsbereiches des B-Plans im Bereich der Anwohnerstraßen Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) tags und zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A) nachts zu erwarten.

Dies trifft jedoch nicht für die in unmittelbarer Nähe der verkehrsführenden Straßen Nuthestraße L40, den westlichen Teil der Rudolf-Breitscheid-Straße, die Karl-Lieb-knecht-Straße, die Straße Alt-Nowawes sowie auch für die am Kreuzungsbereich der Plantagen- und Rudolf-Breitscheid-Straße gelegenen Grundstücke zu. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht ortsabhängig in unterschiedlicher Höhe überschritten. Insbesondere im Bereich der Nuthestraße L40 aber auch im Kreuzungsbereich der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Karl-Lieb-knecht-Straße können Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) erreicht werden, was eine Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von bis zu 15 dB(A), für Mischgebiete bis zu 10 dB(A) und für Kerngebiete von bis zu 5 dB(A) bedeutet. Auch im Nachtzeitraum können die Beurteilungspegel in diesen Bereichen bis zu 60 dB(A) erreichen. Die Höhe der resultierenden Überschreitungen ist, durch die abgesenkten Orientierungswerte in der Nacht, mit denen des Tageszeitraumes zu vergleichen.

5.1.2 Schienenverkehr

Wie den Schallimmissionsplänen (Anhang 3-3 und 3-4) zu entnehmen ist führen die durch den Schienenverkehr der Linien 94 und 99 und die Gleisanlagen der Deutschen Bahn verursachten prognostizierten Geräuschimmissionen, bei separater Betrachtung, an den Fassaden entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße im östlichen Teil des B-Plangebietes, der Karl-Lieb-knecht-Straße, der Daimlerstraße und der Voltastraße zu Beurteilungspegeln bis zu 70 dB(A) und mehr. Daraus ergeben sich in einem Bereich zwischen etwa 5 m und 150 m Abstand vom nächstgelegenen Gleis des Bahndamms Überschreitungen zwischen 10 dB(A) und 1 dB(A) der Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete und Mischgebiete. Durch die erhöhte Lage (Dammlage) der Schienenwege der Deutschen Bahn sind in einem Abstand zwischen etwa 50 m und 290 m zum Bahndamm außerdem zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zwischen 15 dB(A) und 1 dB(A) zu erwarten.

5.1.3 Gesamtgeräuschsituation

Die Gesamtgeräuschsituation ist in den Schallimmissionsplänen 3-5 und 3-6 im Anhang 3 dargestellt. In der Betrachtung ist am Tag je nach Lage der Gebäude zur entsprechenden Geräuschquelle der Straßenverkehr oder der Schienenverkehr pegelbestimmend. So ist in den Innenbereichen des B-Plangebiets eher der Straßenverkehr die überwiegende Geräuschquelle wo hingegen an den äußeren Fassaden des Geltungsbereiches und in einem parallel verlaufenden Abstand von bis zu ca. 290 m vom Bahn-

damm der Schienenverkehr, insbesondere der Deutschen Bahn, die dominierende Geräuschquelle ist. Eine Ausnahme bildet hier der südwestliche Teil des Geltungsbereiches an der Nuthestraße L40.

In der Gesamtgeräuschbetrachtung (Anhang 3-5) sind am Tag Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 75 dB(A) im B-Plangebiet zu erwarten, woraus sich für die Mischgebiete an der Rudolf-Breitscheid-Straße Überschreitungen zwischen 1 dB(A) und 10 dB(A) ergeben. Für Allgemeine Wohngebiete ist im Bereich der zwischen der Rudolof-Breitscheid-Straße und der Wichgrafstraße mit Überschreitungen zwischen 1 dB(A) und 15 dB(A) zu rechnen.

Auch das Wohngebiet zwischen der Nuthestraße L40 und der Neuen Straße ist stärker von Straßenverkehrsgeräuschen betroffen. Wie dem Schallimmissionsplan (Anhang 3- 9) für den Tag zu entnehmen ist, können, trotz der Lärmschutzwände in diesem Bereich, an den Fassaden in Richtung Nuthestraße Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) und mehr als 65 dB(A) erreicht werden. Im gesamten Tageszeitraum werden nur in wenigen Blockinnenbereichen, deren Fassaden weiter entfernt von den verkehrsführenden Verkehrswegen liegen, die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Im Nachtzeitraum (Anhang 3-6) ist, außer im näheren Bereich der Nuthestraße, vorwiegend der Schienenverkehr mit seinen relativ hohen Beurteilungspegeln die pegelbestimmende Schallquelle. Das führt dazu, dass im gesamten B-Plangebiet die Nacht- Orientierungswerte sowohl für Allgemeine Wohngebiete (45 dB(A)), Mischgebiete (50 dB(A)) aber auch für Kerngebiete (55 dB(A)) überschritten werden. In einem Abstand bis zu 200 m sind Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) und knapp über 65 dB(A) zu erwarten, was Überschreitungen bis zu 20 dB(A), insbesondere für die Allgemeinen Wohngebiete und auch das Kerngebiet entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße, zur Folge hat.

5.2 Prognose-Zustand Bebauungsplan Nr. SAN B 08 „Babelsberg Süd“

5.2.1 Straßenverkehr

Anhang 3 enthält die Schallimmissionspläne (Anhang 4-1 und 4-2) für den Untersuchungsbereich des B-Plans SAN B 08 „Babelsberg Süd“. Im B-Plangebiet sind bei Eintreten der prognostizierten Verkehrszahlen ähnliche Beurteilungspegel wie im nördlichen B-Plangebiet zu erwarten. So sind entlang der verkehrsführenden Straßen Karl-Lieb-knecht-Straße/ Lutherplatz, der Großbeerenstraße, dem Horstweg sowie den südwestlich gelegenen Gebädefassaden des B-Plangebiets Beurteilungspegel zwischen 60 dB(A) und 65 dB(A) tags und zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) nachts möglich.

Diese Beurteilungspegel entsprechen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zwischen 1 dB(A) und 10 dB(A) für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete. Im Bereich der etwas weiter im Innenbereich gelegenen Anwohnerstraßen sind je nach Lage zur Geräuschquelle an den Fassaden Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 60 dB(A) am Tag und zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A) in der Nacht zu erwarten.

5.2.2 Schienenverkehr

Die Geräuschbelastung durch den Schienenverkehr erfolgt im B-Plangebiet Nr. SAN B 08 ausschließlich durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn. (Anhang 4-3 und 4-4) Aufgrund der Dammlage der Schienenwege sind in einem Abstand von bis zu 170 m Überschreitungen der Tages-Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete zu erwarten. Im Nahbereich (Mischgebiet) an der Schulstraße können mitunter sogar 70 dB(A) an den zum Bahndamm gerichteten Fassaden erreicht werden. Im Nachtzeitraum verschiebt sich die Geräuschbelastung aufgrund der abgesenkten Orientierungswerte noch einmal weiter ins Innere des B-Plangebiets, sodass in einem Abstand von etwa 90 m Beurteilungspegel bis 60 dB(A) erreicht werden können. Infolge des Schienenverkehrs ist im gesamten B-Plangebiet mit Ausnahme der südwestlichsten Gebäudereihe mit Überschreitungen der Nacht-Orientierungswerte von 50 dB(A) für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete zu rechnen. Daraus resultieren Überschreitungen zwischen 1 dB(A) und auch teilweise mehr als 20 dB(A) für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete.

5.2.3 Gesamtgeräuschsituation

In der Betrachtung der Gesamtgeräuschsituation (Anhang 4-5 und 4-6) führt die zusätzliche Geräuschbelastung durch den Schienenverkehr zu einer Verschiebung der Orientierungswertlinien. Das führt dazu, dass sowohl am Tag als auch in der Nacht im gesamten B-Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Im nördlichen Teil des B-Plangebiets ist der Schienenverkehr die dominierende Schallquelle.

Infolge der Verkehrsgeräusche sind im Untersuchungsgebiet Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zwischen 1 dB(A) und bis zu 15 dB(A) am Tag und bis zu 10 dB(A) für Mischgebiete möglich. Im Nahbereich des Bahndamms im Mischgebiet an der Schulstraße können an den zum Bahndamm gerichteten Fassaden Überschreitungen von bis zu 15 dB(A) erreicht werden. Die Beurteilungspegel liegen hier zwischen 56 dB(A) und 75 dB(A).

Im Nachtzeitraum betragen die Überschreitungen im Bereich der verkehrsführenden Straßen für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete zwischen 1 dB(A) und 10 dB(A). In einem Abstand von ca. 120 m zum Bahndamm sind sogar 10 dB(A) bis 25 dB(A) zu erwarten. Die Beurteilungspegel liegen im gesamten Untersuchungsgebiet im Nachtzeitraum zwischen 46 dB(A) und 70 dB(A).

6 Beurteilung und Empfehlungen zum Lärmschutz

Die für die beiden B-Plangebiete Nr. SAN B 07 und Nr. SAN B 08 erzielten Berechnungsergebnisse weisen im Bereich der betrachteten Verkehrswege, ähnlich wie in anderen großen Städten, im Prognose-Zustand erhebliche Geräuschimmissionen auf.

In den B-Plangebieten wird die Geräuschsituation vor allem im Nachtzeitraum durch den Schienenverkehr bestimmt. Aufgrund der erhöhten Lage der Schienenwege zwischen beiden B-Plangebieten wird die Ausbreitung dieser Immissionen begünstigt. An dieser Stelle wird auch auf das Fehlen von Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) entlang der Schienenwege zur Wohnbebauung hingewiesen.

Die durch den Straßenverkehr verursachten Geräusche haben in beiden B-Plangebieten nur am Tage und an verkehrsreichen Knotenpunkten einen wesentlichen Einfluss auf die Geräuschsituation.

Zukünftig ist unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsbelastungen, insbesondere an den im unmittelbaren Umfeld der Verkehrswege gelegenen Gebäudefassaden in den Plangebiet, besonders im Nachtzeitraum, mit Beurteilungspegeln zu rechnen, welche die allgemein anerkannten und grundrechtlich als Gesundheitsgefährdungsgrenze geltenden Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erreichen und zum Teil auch überschreiten. Aus diesem Grund sollten geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen werden.

In den Schallimmissionsplänen für die Außenbereiche (Anhänge 3-9 und 4-8) ist zu erkennen, dass in einer Höhe von 2 m in einem Großteil der Außenbereiche beider B-Plangebiete der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete am Tag eingehalten wird. Gut ist auch der Geräuscheintrag an Stellen zu erkennen an denen noch keine Gebäude vorhanden sind.

6.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Die Stadt Potsdam hat mit der 2008 beschlossenen Lärmaktionsplanung¹ bereits ein Instrument zur Identifizierung von Lärmschwerpunkten und entsprechende Maßnahmen erarbeitet, welche in den folgenden Jahren umgesetzt werden sollten.

Da nicht alle Maßnahmen aus verschiedenen Gründen zeitnah umgesetzt werden können, ist die zeitliche Planung in die Zeiträume < 5 Jahre/ mittel und langfristig/ kontinuierlich und im Zuge des parallel erfolgenden Luftreinhalteplans gegliedert.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind passiven nach Möglichkeit vorzuziehen, weil damit auch Freiflächen und Außenwohnbereiche vom Schallschutz profitieren.

Aus akustischer Sicht sind für das Plangebiet aktive Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere im Bereich der Schienenwege der Deutschen Bahn sinnvoll und werden besonders vor dem Hintergrund gesunder Wohnverhältnisse unbedingt empfohlen.

Die Durchführung dieser Möglichkeit wird erfahrungsgemäß jedoch aus Gründen, wie der im Bereich des Bahndamms verlaufenden Kabel- und Signaltrassen, der geringen Platzverhältnisse sowie des geringen Interesses seitens des Betreibers der Schienenwege als kritisch angesehen.

Im Rahmen der Handlungsempfehlungen für den Eisenbahnverkehr der Fortschreibung des Lärmaktionsplan Potsdam 2016² und aus schalltechnischer Sicht werden in den betrachteten Bereichen Lärmoptimierungspotentiale ebenfalls in der lärmoptimierten Gestaltung des Gleises bzw. der Unterbaukonstruktion und auch der Brückenkonstruktionen gesehen. Durch Unterschottermatten, besohlte Schwellen, Schienenstegdämpfer und verschäumte Schottergleise lassen sich Geräusche durch den Schienenverkehr zusätzlich bzw. alternativ mindern.

Für den Straßenbahnverkehr wird für den betrachteten Bereich Rudolf-Breitscheid-Straße sind ebenfalls verschiedene Maßnahmen zusammengetragen worden. Analog zum Lärmaktionsplan werden wesentliche Auswirkungen auf die Geräuschsituation aus schalltechnischer Sicht in Geschwindigkeitsbegrenzungen, der Erneuerung von Gleisanlagen (Rasengleise und Schienenstegdämpfer) und Kurvenschmieranlagen gesehen.

Auch der Austausch von älteren Fahrzeugmodellen gegen neue kann sich positiv auf die Geräuscentwicklung auswirken.

¹ SVU Dresden Planungsbüro Dr.-Ing. Ditmar Hunger: Lärmaktionsplan 2011 für Straßen mit 8.200 – 16.400 DTV, Haupteisenbahnstrecke > 60.000 Züge/ a, Straßenbahn **Abschlussbericht**

² SVU Dresden Planungsbüro Dr.-Ing. Ditmar Hunger: Fortschreibung Lärmaktionsplan Potsdam 2016, 2. Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.09.2016 Maßnahmenkonzept

Im Bereich der Straßen innerhalb der B-Plangebiete kommen aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzwände oder Schallschutzwälle zur Verringerung der Schallausbreitung aufgrund der örtlichen Bedingungen sowie einer mangelnden Wirksamkeit durch die geringen Abstände und die Bauhöhen der Gebäude nicht in Betracht.

Außerhalb der B-Plangebiete werden Lärmschutzwände entlang der Nuthestraße L40 (Höhe Fritz-Zubeil-Straße bis zum Park Babelsberg) empfohlen, um den Geräuscheintrag, insbesondere in den südlichen Bereich des B-Plangebiet Nr. SAN B 07 zu verringern.

Für die Untersuchungsgebiete bietet sich, wie bereits im derzeitigen Zustand in einigen Bereichen vorhanden, die Errichtung geschlossener Gebäuderiegel entlang der begrenzenden Straßen an, um für die sich ergebenden Innenbereiche gesunde Aufenthaltsbedingungen zu schaffen.

Weitere Möglichkeiten zur aktiven Lärminderung, insbesondere im Nachtzeitraum, bestehen in Reduzierungen der Höchstgeschwindigkeiten für den Kfz-Verkehr der umgebenden Straßen auf 30 km/h. Dadurch sind Minderungen der Geräuschpegel von 1 dB(A) bis 2 dB(A) möglich. Für Teile der Untersuchungsgebiete sind diese Maßnahmen im Zuge der Lärmaktionsplanung² bereits umgesetzt worden. Weitere Maßnahmen bestehen nach weiteren Informationen der Lärmaktionsplanung in der Straßenraumgestaltung hinsichtlich einer Veränderung der Fahrbahnaufteilungen und der Sanierung von Fahrbahnoberflächen. Durch den Auftrag einer speziellen Asphaltdecke (offenporiger Asphalt) in besonders geräuschintensiven Bereichen nach Untersuchungen bei Geschwindigkeiten bis 50 km/h ein Geräuschminderungspotential von bis zu 8 dB(A) bei Pkw und bis zu 5 dB(A) bei Lkw möglich.

Ansonsten kommen für das untersuchte Gebiet hauptsächlich passive Schallschutzmaßnahmen in Frage.

6.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Möglichkeiten zum passiven Schallschutz bestehen bereits im Bereich einer lärmschutztechnisch günstigen Gestaltung der Gebäudenutzungen und der Wohnungsgrundrisse. Schlaf- und Kinderzimmer bzw. Räume, die zum ständigen Aufenthalt vorgesehen sind, sollten generell in Richtung Lärm abgewandten Hausseiten gelegt werden.

Falls Schlaf-, Kinderzimmer und Aufenthaltsräume der Gebäude mit Orientierungswertüberschreitungen in Richtung der Verkehrswege orientiert sein sollen, ist zur Gewähr-

leistung des notwendigen Luftaustausches der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich oder es muss eine Belüftung über die lärmabgewandte Fasadenseite sichergestellt werden.

Alternativ sind auch andere passive Lösungen zur Sicherstellung gesunder Wohnqualität anwendbar. So können geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen („Hamburger HafenCity-Fenster“) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen erfolgen, solange sichergestellt ist, dass die erforderlichen Schalldämmmaße des jeweiligen Bauteils eingehalten werden.

Die DIN 4109 [5] enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Für die Bemessung des passiven Schallschutzes werden die maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen. Aus diesen maßgeblichen Außenlärmpegeln, die sich aus dem berechneten Tages-Beurteilungspegel und einem pauschalen Zuschlag von 3 dB(A) ergeben, werden die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 ermittelt.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Schalldämmmaße der einzelnen Lärmpegelbereiche.

Lärmpegel-Bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches *
	in dB(A)	erf. R' W, res des Außenbauteils in dB		
I	≤ 55	35	30	-
II	56 – 60	35	30	30
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35
V	71 – 75	50	45	40
VI	76 – 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist
 ** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

Tabelle 2: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Die Anwendung der DIN 4109 war bisher nicht unproblematisch, da bei der Bemessung immer vom Beurteilungspegel Tag ausgegangen wurde. Das Regelwerk zur Beurteilung von Verkehrslärm berücksichtigt die tageszeitlich unterschiedliche Empfindlichkeit betroffener Nutzungen dadurch, dass nachts um 10 dB schärfere Richt-, Grenz- oder Orientierungswerte gelten. Beträgt der Unterschied bei den Beurteilungspegeln zwischen Tag und Nacht deutlich weniger als 10 dB, so bewirkt eine auf den Tag ausgelegte Dimensionierung der Schalldämm-Maße zu hohe Innenraumpegel im Nachtzeitraum.

Seit Juli 2016 liegt eine überarbeitete Fassung DIN 4109 [6] vor, welche die Problematik der Dimensionierung der Schalldämmmaße bei der Berechnung berücksichtigt. Unter Einbeziehung des Beurteilungspegels Nacht erfolgt die Einstufung des Lärmpegelbereichs nach folgendem Prinzip:

„Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht [L_r (Tag) – L_r (Nacht)] weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).“

Gemäß Punkt 4.4.5.7 der DIN 4109-2:2016-07 ist zur Ermittlung der Außenlärmpegel ein vereinfachter Summenpegel aller sich möglicherweise überlagernden Geräuschquellen vor Ort zu bilden. Aufgrund der prognostizierten Beurteilungspegel ergeben sich unter Berücksichtigung der Ermittlung gemäß der Punkte 4.4.4.2 und 4.4.5.3 der DIN 4109 (Straßen- und Schienenverkehr), für die Plangebiete maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 61 dB(A) und 80 dB(A) gemäß DIN 4109, welche den Lärmpegelbereichen III, IV, V und VI zuzuordnen sind.

Die Lärmpegelbereiche der DIN 4109-2:2016-07 für die Prognose-Variante des B-Plan Nr. SAN B 07 „Babelsberg Nord“ sind farblich für Gebäude mit einer maximalen Höhe bis 20,0 m im Anhang 3-7 und für Gebäude mit einer maximalen Höhe bis 10,0 m im Anhang 3-8 dargestellt. Die Lärmpegelbereiche für die Prognose-Variante des B-Plan Nr. SAN B 08 „Babelsberg Süd“ finden sich im Anhang 4-7. Da die Gebäude in diesem B-Plangebiet größtenteils Höhen zwischen 10,0 m und 20,0 m aufweisen ist hier nur die Darstellung der Lärmpegelbereiche bis 20,0 m Höhe erforderlich.

Für Gebäude, die den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen sind, ergeben sich aufgrund des nach deutschen Standards ohnehin erforderlichen hohen Niveaus der Dämmung der Außenbauteile (Stichworte: Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnung) keine zusätzlichen Forderungen aus schallschutztechnischer Sicht.

Die genannten Schalldämm-Maße sind durch übliche, nach den geltenden bauingenieurtechnischen Regeln und Normen ausgeführte Baukonstruktionen ohne weiteres zu erbringen.

Zusätzlicher Aufwand für den baulichen Schallschutz ist erst ab dem Lärmpegelbereich III erforderlich. Im Plangebiet liegen die Lärmpegelbereiche III, IV, V und VI vor.

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich III ist somit ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von 35 dB, für den Lärmpegelbereich IV von 40 dB, für den Lärmpegelbereich V von 45 dB und für den Lärmpegelbereich VI von 50 dB zu gewährleisten. Für Bürogebäude liegen die Werte für die Schalldämmung der Außenbauteile in jedem Lärmpegelbereich jeweils um 5 dB niedriger.

7 Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohnungen und Gebäuden ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

- ***Für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile mindestens 35 dB (Büroräume 30 dB)***
- ***Für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB (Büroräume 35 dB)***
- ***Für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB (Büroräume 40 dB)***
- ***Für die im Lärmpegelbereich VI gelegenen Gebäudeteile mindestens 50 dB (Büroräume 45 dB)***

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer prognostizierter Außen-Lärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berechnet wurde.

Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden, deren Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI liegen und die zu den Hauptlärmquellen (Schienenwege und Hauptstraßen) gerichtet sind, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen und Gebäuden von diesen abgewandt sein. Bei Wohnungen und Gebäuden mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von dieser Straße abgewandt sein.

Ist diese Grundorientierung nicht umsetzbar, so muss der erforderliche Lärmschutz für diese Aufenthaltsräume bei Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen durch zusätzliche passive Maßnahmen erbracht werden. Diese müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes garantiert wird.

8 Literaturverzeichnis Regelwerke und Fachliteratur

- [1] **DIN 18005** "Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Stadtplanung", Juli 2002 Beiblatt 1 zu Teil 1: „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987

- [2] **RLS 90** Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe - RLS-90. Allgemeines Rundschreiben Straßenbau des Bundesministers für Verkehr, ARS 8/1990 vom 10.4.1990 zuletzt geändert durch das Allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 17/1992 vom 18.3.1992

- [3] **Schall 03-2012** Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - SCHALL 03 - (Ausgabe 2012)

- [4] "Testaufgaben zur Überprüfung von Rechenprogrammen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (Test 94)", Bundesministers für Verkehr 1994

- [5] **DIN 4109:1989-11** "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" November 1989

- [6] **DIN 4109:2016-07** "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" Juli 2016

- [7] **DIN 45687** Akustik-Software Erzeugnisse zur Berechnung der Geräuschimmissionen im Freien - Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen Mai 2006

Anhang

1 Übersichtspläne

B-Pläne

Nr. SAN B 07 &

Nr. SAN B 08

ANHANG 1-1

Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne Nr. SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg
in der
Landeshauptstadt Potsdam

ÜBERSICHTSPLAN
B-PLAN Nr. SAN B 07 NORD

Auftragnehmer:
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12, 13086 Berlin



Auftraggeber:
Stadtkontor GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

Zeichenerklärung

- Straße
- Lärmschutzwände
- - - Schiene
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Schule
- Kindergarten
- Krankenhaus
- Signalanlage
- Immissionsort

Gebietsnutzungen

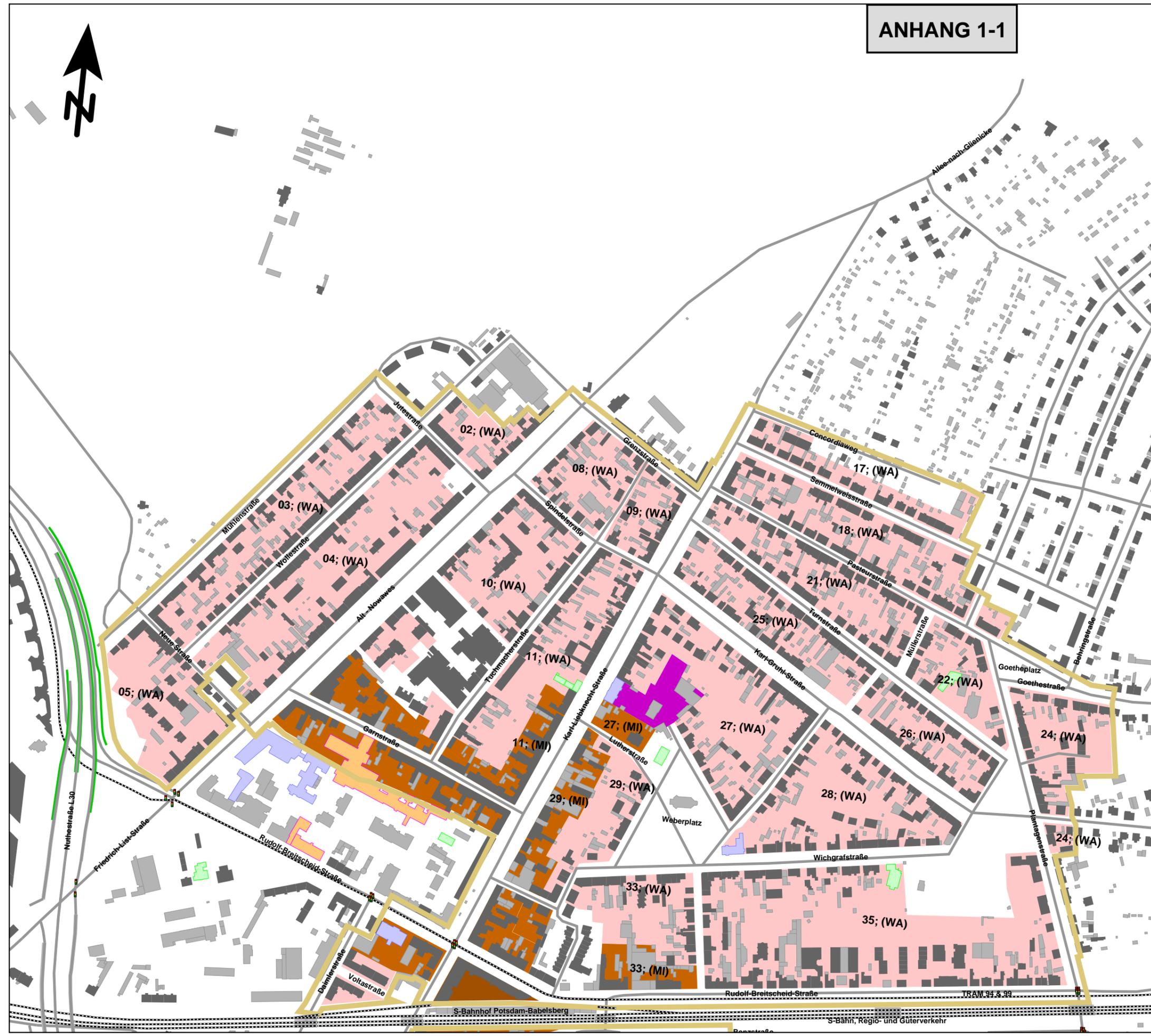
- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeine Wohngebiete
- Flächen für Gemeinbedarf
- Kerngebiete
- Mischgebiete

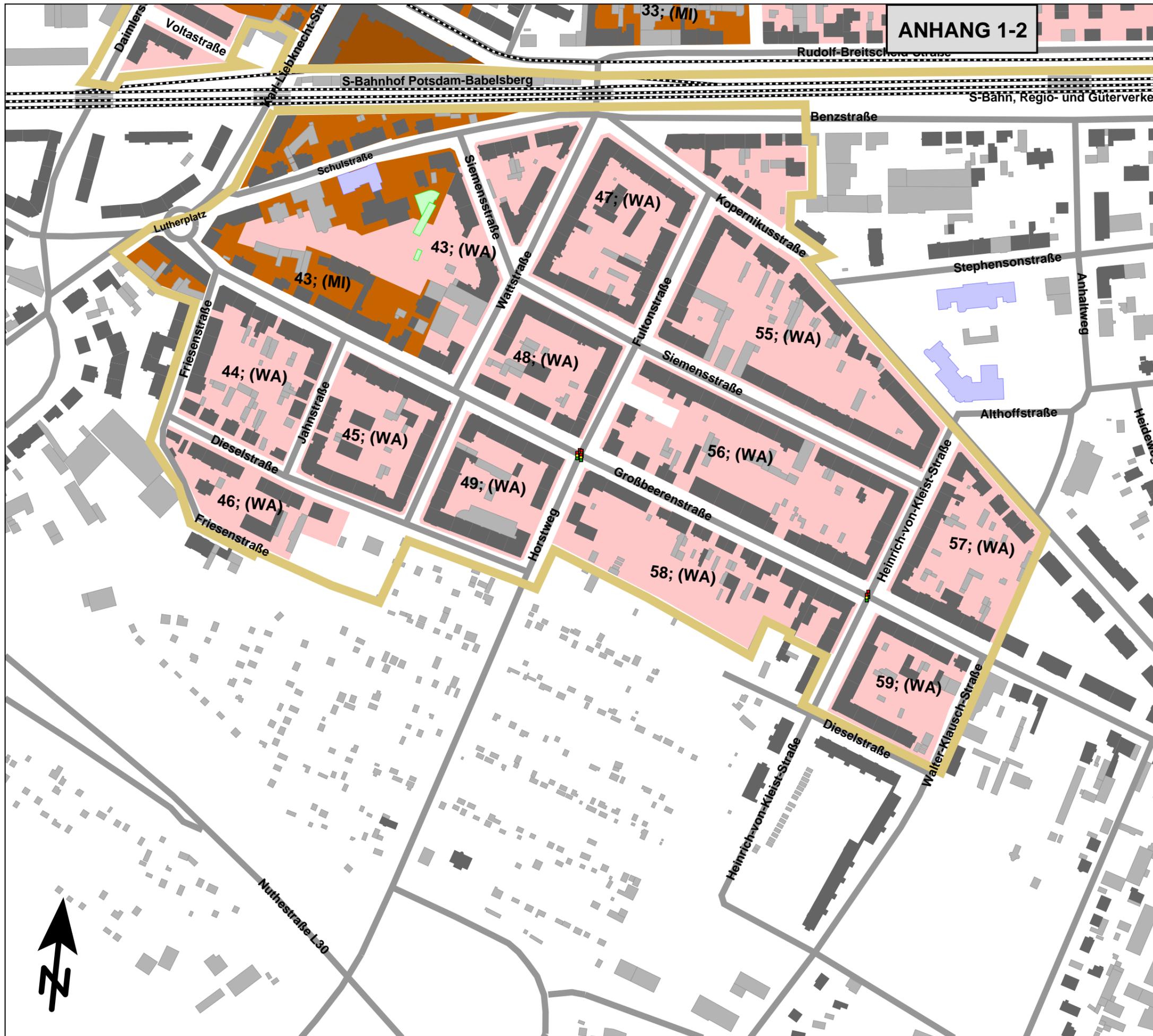
Maßstab 1:5000



Erstellt: 15.03.2017

Projekt-Nr.: 16-053-10
Übersichtsplan_SAN B 07





ANHANG 1-2

**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne Nr. SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg
in der
Landeshauptstadt Potsdam**

**ÜBERSICHTSPLAN
B-PLAN Nr. SAN B 08 SÜD**

Auftragnehmer:
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12, 13086 Berlin



Auftraggeber:
Stadtkontor GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

Zeichenerklärung

-  Straße
-  Schiene
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Schule
-  Kindergarten
-  Krankenhaus
-  Signalanlage
-  Immissionsort

Gebietsnutzungen

-  Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Mischgebiete



Maßstab 1:3000
0 30 60 90 120 m

2 Emissionsdaten

Straße Prognose &

Schiene Prognose

**Emissionsdaten
Straße Prognose**

Abschnittsname	Stationierung km	DTV Kfz/24h	Verkehrszahlen				Geschw. (v _{Pkw} / v _{Lkw})		Korrekturen			Steigung Min / Max %	Emissionspegel	
			P _T %	P _N %	M/DTV _T	M/DTV _N	T km/h	N km/h	D _{Str0(T)} dB(A)	D _{Str0(N)} dB(A)	D _{Refl}		LmE _T dB(A)	LmE _N dB(A)
Nuthestraße L40 Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
-	0+000	48162	4,0	2,0	0,060	0,008	100 / 80	100 / 80	-	-	-	0,4	73,1	63,8
-	1+119	52670	3,5	1,8	0,060	0,008	100 / 80	100 / 80	-	-	-	-1,6 / 1,0	73,3	64,1
-	1+726	48760	3,8	1,9	0,060	0,008	100 / 80	100 / 80	-	-	-	-9,7 / 2,0	73,1 - 75,9	63,8 - 66,6
-	3+452	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Friedrich-Engels-Straße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
Nuthestraße-Daimlerstraße	0+000	6900	5,4	1,6	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-0,8 / 0,6	60,3	50,8
-	0+679	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lutherplatz Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
Daimlerstraße-Großbeerenstraße	0+000	4094	5,4	1,6	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-0,4 / 0,2	58,0	48,6
-	0+097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Karl-Liebknecht-Straße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
Lutherpl.-R.-Breitscheid-Str.	0+000	7774	6,9	2,1	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	0,0 / 0,2	61,4	51,7
-	0+232	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Karl-Liebknecht-Straße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
R.-Breitscheid-Str.-Garnstraße	0+000	7176	5,4	1,6	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	0,2	58,0	48,7
-	0+125	7176	5,4	1,6	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	0,3	60,5	51,0
Garnstraße-Karl-Gruhl-Straße	0+198	6808	2,9	0,9	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	0,1	59,0	50,2
-	0+345	6808	2,9	0,9	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	0,2	56,6	48,0
K.-Gruhl-Str.-Allee n Glienicke	0+566	966	4,6	1,4	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	0,2	48,9	39,8
-	0+583	966	4,6	1,4	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	0,3 / 4,6	51,4	42,1
-	1+147	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Daimlerstraße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
F.-Engels-Str.-R.-Breitsch.-St	0+000	3542	5,5	1,7	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,5 / 0,3	54,9	45,7
-	0+310	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Friedrich-List-Straße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
Nuthestraße-R.Breitscheid-Str.	0+000	9246	2,5	2,5	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-1,4 / 1,0	60,1	52,7
-	0+609	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Emissionsdaten
Straße Prognose**

Abschnittsname	Stationierung km	DTV Kfz/24h	Verkehrszahlen				Geschw. (v _{Pkw} / v _{Lkw})		Korrekturen			Steigung Min / Max %	Emissionspegel	
			P _T %	P _N %	M/DTV _T	M/DTV _N	T km/h	N km/h	D _{Str0(T)} dB(A)	D _{Str0(N)} dB(A)	D _{Ref1}		LmE _T dB(A)	LmE _N dB(A)
Alt Nowawes Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
R.Breitscheid-Str.-Garnstraße	0+000	3266	4,5	1,4	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,4 / 0,5	54,2	45,1
Garnstraße-Allee n. Glienicke	0+214	2162	6,8	2,0	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	0,1 / 5,1	53,3	43,7
-	1+250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Garnstraße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
Alt Nowawes-Tuchmacherstr.	0+000	1196	4,8	1,4	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	2,0	2,0	-	0,1	51,9	42,8
Tuchmacherstr.-K.-Liebkn.-Str	0+215	368	7,2	2,2	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	2,0	2,0	-	0,2	47,7	38,1
-	0+357	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rudolf-Breitscheid-Straße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
Alt Nowawes-Daimlerstraße	0+000	13938	3,1	1,0	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	0,1	62,2	53,4
Daimlerstraße-K.-Liebkn.-Str.	0+298	10396	3,3	1,0	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	0,1	61,0	52,2
K.-Liebkn.-Str.-Wattstraße	0+426	5658	2,6	0,8	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	3,0	3,0	-	0,1 / 0,9	61,0	52,4
-	0+648	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wattstraße-Plantagenstraße	0+000	3726	2,6	0,8	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	3,0	3,0	-	0,0	59,2	50,5
Rudolf-Breitscheid-Straße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
Wattstraße-Plantagenstraße	0+000	3726	2,6	0,8	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-4,2	53,8	45,3
-	0+011	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rudolf-Breitscheid-Straße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
Wattstraße-Plantagenstraße	0+000	3726	2,6	0,8	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,3 / 0,7	53,8	45,3
-	0+622	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ab Plantagenstraße	0+000	5152	1,9	0,6	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	0,0	54,8	46,6
Rudolf-Breitscheid-Straße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
ab Plantagenstraße	0+000	5152	1,9	0,6	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-0,5 / 0,9	57,1	48,8
-	0+830	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Karl-Gruhl-Straße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
K.-Liebkn.-Str.-Plantagenstr.	0+000	2392	2,0	0,6	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,2 / 0,5	51,5	43,2
-	0+612	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lutherplatz Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
-	0+000	4094	5,4	1,6	0,060	0,008	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-0,7 / 0,8	58,0	47,2

**Emissionsdaten
Straße Prognose**

Abschnittsname	Stationierung km	Verkehrszahlen					Geschw. (v _{Pkw} / v _{Lkw})		Korrekturen			Steigung Min / Max %	Emissionspegel		
		DTV Kfz/24h	P _T %	P _N %	M/DTV _T	M/DTV _N	T km/h	N km/h	D _{Str0(T)} dB(A)	D _{Str0(N)} dB(A)	D _{Ref1}		LmE _T dB(A)	LmE _N dB(A)	
-	0+076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Plantagenstraße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
Benzstraße-R.-Breitscheid-Str.	0+000	5474	1,8	0,5	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	1,0	57,3	49,0	
-	0+054	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Plantagenstraße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
R.-Breitsch.-Str.-K.-Gruhl-Str	0+000	3818	2,6	0,8	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,2	53,9	45,4	
-	0+241	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Plantagenstraße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
Karl-Gruhl-Str.-Goethestr.	0+000	1426	3,4	1,0	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,1	50,0	41,3	
-	0+191	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Plantagenstraße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
Goethestr.-Pasteurstr.	0+000	644	3,8	1,1	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,1	46,8	37,9	
-	0+054	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Goethestraße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
Plantagenstr.-Behringstraße	0+000	782	3,1	0,9	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	0,1 / 0,7	47,3	38,6	
-	0+095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Behringstraße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
Goethestr.-Sammelweisstr.	0+000	1426	6,7	2,0	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	0,1 / 0,8	51,4	41,9	
-	0+264	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Pasteurstraße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
Behringstraße-Plantagenstr.	0+000	644	3,8	1,1	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,6	46,8	37,9	
Plantagenstr.-K.-Liebkn.-Str.	0+123	1288	3,8	1,1	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,3 / 0,0	49,8	40,9	
-	0+549	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Schulstraße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
K.-Liebknecht-Str.-Wattstraße	0+000	1150	2,1	0,6	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,4 / 1,8	48,4	40,0	
-	0+312	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Wattstraße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
Benzstraße-R.-Breitscheid-Str.	0+000	1932	2,5	0,8	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	2,0	2,0	-	1,4	52,9	44,4	

**Emissionsdaten
Straße Prognose**

Abschnittsname	Stationierung km	Verkehrszahlen					Geschw. (v _{Pkw} / v _{Lkw})		Korrekturen			Steigung Min / Max %	Emissionspegel		
		DTV Kfz/24h	P _T %	P _N %	M/DTV _T	M/DTV _N	T km/h	N km/h	D _{Str0(T)} dB(A)	D _{Str0(N)} dB(A)	D _{Ref1}		LmE _T dB(A)	LmE _N dB(A)	
-	0+042	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Benzstraße															
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
Wattstraße-Kopernikusstr.	0+000	3174	3,1	0,9	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	0,2	53,4	44,7	
Kopernikusstr.-	0+026	3450	2,8	0,9	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	0,1 / 0,4	56,0	47,3	
-	0+641	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kopernikusstraße															
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
Benzstraße-Fultonstraße	0+000	368	2,1	0,6	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,3	43,4	35,1	
-	0+100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Fultonstraße															
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
Kopernikusstr.-Großbeerenstr.	0+000	368	2,1	0,6	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,1 / 0,1	43,4	35,1	
-	0+235	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Großbeerenstraße															
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
Lutherplatz-Horstweg	0+000	9108	5,6	1,7	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	0,2	61,6	52,1	
-	0+034	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	0+000	9108	5,6	1,7	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	0,0	59,1	49,8	
Großbeerenstraße															
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
Lutherplatz-Horstweg	0+000	9108	5,6	1,7	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-1,1 / 0,8	59,1	49,8	
-	0+326	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Großbeerenstraße															
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
Horstweg-Pestalozzistr.	0+000	9430	4,7	1,4	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	0,1 / 0,4	58,8	49,7	
Pestalozzistr.-F.-Zubeil-Str.	0+589	11454	3,8	1,2	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	0,8	61,7	52,7	
F.-Zubeil-Str.-Kleine Straße	0+660	9844	5,4	1,6	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-0,1 / 0,7	61,8	52,4	
Kleine Straße-H.-George-Str.	1+125	10718	5,0	1,5	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-0,4 / 0,0	62,0	52,7	
-	1+927	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kleine Straße															
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
Großbeerenstr.-P.-Neumann-Str.	0+000	4140	2,4	0,7	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,4	54,1	45,7	
-	0+150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Heinrich-George-Straße															
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
ab Großbeerenstraße	0+000	6532	6,7	2,0	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,2 / 2,1	58,0	48,5	

**Emissionsdaten
Straße Prognose**

Abschnittsname	Stationierung km	Verkehrszahlen					Geschw. (v _{Pkw} / v _{Lkw})		Korrekturen			Steigung Min / Max %	Emissionspegel		
		DTV Kfz/24h	P _T %	P _N %	M/DTV _T	M/DTV _N	T km/h	N km/h	D _{Str0(T)} dB(A)	D _{Str0(N)} dB(A)	D _{Ref1}		LmE _T dB(A)	LmE _N dB(A)	
-	0+430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Paul-Neumann-Straße															
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
Benzstraße-Pestalozzistraße	0+000	4600	2,1	0,6	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-0,6 / 0,6	56,8	48,3	
Pestalozzistraße-Kleine Straße	0+220	4600	2,1	0,6	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	2,0	2,0	-	-0,2	56,4	48,1	
-	0+241	2024	2,4	0,7	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	2,0	2,0	-	-0,2 / 0,6	53,0	44,6	
-	0+556	2024	2,4	0,7	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,1 / 0,4	51,0	42,6	
Kl. Straße-An d. Sandscholle	0+842	368	2,4	0,7	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	0,0 / 0,3	43,6	35,2	
-	1+007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
An der Sandscholle															
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
P.-Neumann-Str.-Stahnsdf.Str.	0+000	368	2,7	0,8	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,7 / 0,3	43,8	35,2	
-	0+594	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Franz-Mehring-Straße															
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
P.-Neumann-Str.-Rosenstr.	0+000	1932	2,5	0,8	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,1	50,9	42,4	
-	0+313	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Pestalozzistraße															
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
P.-Neumann-Str.-Großbeerestr.	0+000	2530	1,3	0,4	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-0,5 / 0,6	53,6	45,5	
-	0+358	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Horstweg															
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
Großbeerestr.-Nuthestraße	0+000	8326	5,3	1,6	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-0,4 / 0,5	61,1	51,6	
-	0+436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Fritz-Zubeil-Straße															
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
Großbeerestr.-R.-Moos-Str.	0+000	2944	2,5	0,7	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-0,4 / 0,0	55,1	46,4	
-	0+335	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Rudolf-Moos-Straße															
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
F.-Zubeil-Str.-Nuthestr.	0+000	4232	2,1	0,6	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-2,3 / 2,0	56,4	47,9	
-	0+511	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Zu+ Abfahrt Nuthestraße Horstweg Nord															
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
Nuthestr.-R.-Moos-Str.	0+000	10166	4,3	1,3	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-2,5 / -0,2	61,5	52,3	
-	0+119	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

**Emissionsdaten
Straße Prognose**

Abschnittsname	Stationierung km	DTV Kfz/24h	Verkehrszahlen				Geschw. (v _{Pkw} / v _{Lkw})		Korrekturen			Steigung Min / Max %	Emissionspegel	
			P _T %	P _N %	M/DTV _T	M/DTV _N	T km/h	N km/h	D _{Str0(T)} dB(A)	D _{Str0(N)} dB(A)	D _{Ref1}		LmE _T dB(A)	LmE _N dB(A)
Zu+ Abfahrt Nuthestraße Horstweg Nord														
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
R.-Moos-Str.-Horstweg	0+000	9890	4,5	1,3	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-1,0 / 0,4	61,4	52,2
-	0+154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nuthestraße Abfahrt Süd														
Verkehrsrichtung: In Eingaberichtung														
auf Friedrich-List-Straße	0+000	1150	4,1	2,1	0,060	0,008	50 / 50	50 / 50	-	-	-	0,0	51,9	42,0
-	0+099	1150	4,1	2,1	0,060	0,008	50 / 50	50 / 50	-	-	-	2,2	51,9	42,0
-	0+247	1150	4,1	2,1	0,060	0,008	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-8,9 / -1,1	51,9 - 54,2	42,0 - 44,3
-	0+313	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nuthestraße Abfahrt Nord														
Verkehrsrichtung: In Eingaberichtung														
auf Friedrich-List-Straße	0+000	8786	5,9	3,0	0,060	0,008	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-8,9 / 1,4	61,5 - 63,9	51,4 - 53,7
-	0+434	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nuthestraße Abfahrt Süd														
Verkehrsrichtung: In Eingaberichtung														
auf Rudolf-Breitscheid-Straße	0+000	3358	0,7	0,7	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-9,3 / 0,4	54,4 - 57,0	47,0 - 49,6
-	0+615	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nuthestraße Auffahrt Nord														
Verkehrsrichtung: In Eingaberichtung														
von Rudolf-Breitscheid-Straße	0+000	4646	0,5	0,5	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-1,6 / 2,0	55,6	48,2
-	0+580	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nuthestraße Auffahrt Süd														
Verkehrsrichtung: In Eingaberichtung														
von Friedrich-List-Straße	0+000	6394	3,0	1,5	0,060	0,008	50 / 50	50 / 50	-	-	-	3,0 / 7,7	58,8 - 60,4	49,0 - 50,6
-	0+165	6394	3,0	1,5	0,060	0,008	50 / 50	50 / 50	-	-	-	3,5	58,8	49,0
-	0+179	6394	3,0	1,5	0,060	0,008	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-3,6 / 0,0	58,8	49,0
-	0+400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nuthestraße Auffahrt Nord														
Verkehrsrichtung: In Eingaberichtung														
von Friedrich-List-Straße	0+000	184	6,7	3,4	0,060	0,008	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-0,1 / 8,2	45,1 - 47,0	34,8 - 36,7
-	0+266	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg Potsdam**

Tabelle 2

ANHANG 2-2

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

Tram Nr. 94 und 99		Gleis:		Richtung: HO-FO			Abschnitt: 1			Km: 0+000			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
29	Combino Potsdam 6-Achsen	177,0	17,0	50	31	-	68,1	60,5	-	61,0	53,4	-	
-	Gesamt	177,0	17,0	-	-	-	68,1	60,5	-	61,0	53,4	-	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+000	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
Tram Nr. 94 und 99		Gleis:		Richtung: HO-FO			Abschnitt: 2			Km: 0+103			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
29	Combino Potsdam 6-Achsen	177,0	17,0	50	31	-	74,5	60,5	-	67,3	53,4	-	
-	Gesamt	177,0	17,0	-	-	-	74,5	60,5	-	67,3	53,4	-	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+103	Straßenbahn: feste Fahrbahn	-		-	-	-			-		-		
Tram Nr. 94 und 99		Gleis:		Richtung: HO-FO			Abschnitt: 3			Km: 0+119			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
29	Combino Potsdam 6-Achsen	177,0	17,0	50	31	-	68,1	60,5	-	61,0	53,4	-	
-	Gesamt	177,0	17,0	-	-	-	68,1	60,5	-	61,0	53,4	-	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+119	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

Tram Nr. 94 und 99		Gleis:		Richtung: HO-FO			Abschnitt: 4			Km: 0+352			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
29	Combino Potsdam 6-Achsen	177,0	17,0	50	31	-	74,5	60,5	-	67,3	53,4	-	
-	Gesamt	177,0	17,0	-	-	-	74,5	60,5	-	67,3	53,4	-	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+352	Straßenbahn: feste Fahrbahn	-		-	-	-			-		-		
Tram Nr. 94 und 99		Gleis:		Richtung: HO-FO			Abschnitt: 5			Km: 0+369			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
29	Combino Potsdam 6-Achsen	177,0	17,0	50	31	-	68,1	60,5	-	61,0	53,4	-	
-	Gesamt	177,0	17,0	-	-	-	68,1	60,5	-	61,0	53,4	-	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+369	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
Tram Nr. 94 und 99		Gleis:		Richtung: HO-FO			Abschnitt: 6			Km: 0+736			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
29	Combino Potsdam 6-Achsen	177,0	17,0	50	31	-	74,5	60,5	-	67,3	53,4	-	
-	Gesamt	177,0	17,0	-	-	-	74,5	60,5	-	67,3	53,4	-	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+736	Straßenbahn: feste Fahrbahn	-		-	-	-			-		-		

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

Tram Nr. 94 und 99		Gleis:		Richtung: HO-FO			Abschnitt: 7			Km: 1+250			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
29	Combino Potsdam 6-Achsen	177,0	17,0	50	31	-	68,1	60,5	-	61,0	53,4	-	
-	Gesamt	177,0	17,0	-	-	-	68,1	60,5	-	61,0	53,4	-	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+250	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
Tram Nr. 94 und 99		Gleis:		Richtung: HO-FO			Abschnitt: 8			Km: 1+378			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
29	Combino Potsdam 6-Achsen	177,0	17,0	50	31	-	74,5	60,5	-	67,3	53,4	-	
-	Gesamt	177,0	17,0	-	-	-	74,5	60,5	-	67,3	53,4	-	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+378	Straßenbahn: feste Fahrbahn	-		-	-	-			-		-		
Tram Nr. 94 und 99		Gleis:		Richtung: HO-FO			Abschnitt: 9			Km: 1+424			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
29	Combino Potsdam 6-Achsen	177,0	17,0	50	31	-	68,1	60,5	-	61,0	53,4	-	
-	Gesamt	177,0	17,0	-	-	-	68,1	60,5	-	61,0	53,4	-	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+424 2+437	Standardfahrbahn Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

HO_FO Wendeschleife Fontanestraäe		Gleis:		Richtung: HO-FO			Abschnitt: 10			Km: 0+000			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
29	Combino Potsdam 6-Achsen	117,0	17,0	50	31	-	66,3	58,7	-	61,0	53,4	-	
-	Gesamt	117,0	17,0	-	-	-	66,3	58,7	-	61,0	53,4	-	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+000	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
HO_FO Wendeschleife Fontanestraäe		Gleis:		Richtung: HO-FO			Abschnitt: 11			Km: 0+019			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
29	Combino Potsdam 6-Achsen	117,0	17,0	50	31	-	70,3	58,7	-	65,0	53,4	-	
-	Gesamt	117,0	17,0	-	-	-	70,3	58,7	-	65,0	53,4	-	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+019	Standardfahrbahn	-		4,0	-	-			-		-		
HO_FO Wendeschleife Fontanestraäe		Gleis:		Richtung: HO-FO			Abschnitt: 12			Km: 0+088			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
29	Combino Potsdam 6-Achsen	177,0	17,0	50	31	-	72,1	60,5	-	65,0	53,4	-	
-	Gesamt	177,0	17,0	-	-	-	72,1	60,5	-	65,0	53,4	-	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+088	Standardfahrbahn	-		4,0	-	-			-		-		

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

HO_FO Wendeschleife Fontanestraäe		Gleis:		Richtung: HO-FO			Abschnitt: 13			Km: 0+139			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
29	Combino Potsdam 6-Achsen	177,0	17,0	50	31	-	68,1	60,5	-	61,0	53,4	-	
-	Gesamt	177,0	17,0	-	-	-	68,1	60,5	-	61,0	53,4	-	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+139 1+140	Standardfahrbahn Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 14			Km: 0+000			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
30	S-Bahn Wannsee-Potsdam	192,0	34,0	90	147	-	86,7	66,1	57,4	82,2	61,6	52,9	
-	Gesamt	192,0	34,0	-	-	-	86,7	66,1	57,4	82,2	61,6	52,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+000	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 15			Km: 1+199			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
30	S-Bahn Wannsee-Potsdam	192,0	34,0	90	147	-	92,6	66,1	57,4	88,1	61,6	52,9	
-	Gesamt	192,0	34,0	-	-	-	92,6	66,1	57,4	88,1	61,6	52,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+199	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0	-	

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 16			Km: 1+233			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
30	S-Bahn Wannsee-Potsdam	192,0	34,0	90	147	-	86,7	66,1	57,4	82,2	61,6	52,9	
-	Gesamt	192,0	34,0	-	-	-	86,7	66,1	57,4	82,2	61,6	52,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+233	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 17			Km: 1+458			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
30	S-Bahn Wannsee-Potsdam	192,0	34,0	90	147	-	92,6	66,1	57,4	88,1	61,6	52,9	
-	Gesamt	192,0	34,0	-	-	-	92,6	66,1	57,4	88,1	61,6	52,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+458	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0		
S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 18			Km: 1+493			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
30	S-Bahn Wannsee-Potsdam	192,0	34,0	90	147	-	86,7	66,1	57,4	82,2	61,6	52,9	
-	Gesamt	192,0	34,0	-	-	-	86,7	66,1	57,4	82,2	61,6	52,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+493	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		



Schalltechnische Untersuchung B-Pläne SAN B 07 / SAN B 08 Sanierungsgebiet Babelsberg Potsdam

Tabelle 2

ANHANG 2-2

Emissionsdaten Schiene Prognose

S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 19			Km: 1+718			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
30	S-Bahn Wannsee-Potsdam	96,0	17,0	90	147	-	83,7	63,1	54,4	79,2	58,6	49,9	
-	Gesamt	96,0	17,0	-	-	-	83,7	63,1	54,4	79,2	58,6	49,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+718	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 20			Km: 1+840			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
30	S-Bahn Wannsee-Potsdam	96,0	17,0	90	147	-	89,6	63,1	54,4	85,1	58,6	49,9	
-	Gesamt	96,0	17,0	-	-	-	89,6	63,1	54,4	85,1	58,6	49,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+840	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0		
S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 21			Km: 1+864			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
30	S-Bahn Wannsee-Potsdam	96,0	17,0	90	147	-	83,7	63,1	54,4	79,2	58,6	49,9	
-	Gesamt	96,0	17,0	-	-	-	83,7	63,1	54,4	79,2	58,6	49,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+864	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 22			Km: 2+088		
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]					
		tags	nachts				tags			nachts		
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
30	S-Bahn Wannsee-Potsdam	96,0	17,0	90	147	-	89,6	63,1	54,4	85,1	58,6	49,9
-	Gesamt	96,0	17,0	-	-	-	89,6	63,1	54,4	85,1	58,6	49,9
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB	
2+088	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0 -	
S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 23			Km: 2+122		
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]					
		tags	nachts				tags			nachts		
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
30	S-Bahn Wannsee-Potsdam	96,0	17,0	90	147	-	83,7	63,1	54,4	79,2	58,6	49,9
-	Gesamt	96,0	17,0	-	-	-	83,7	63,1	54,4	79,2	58,6	49,9
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB	
2+122	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-	
S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 24			Km: 2+238		
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]					
		tags	nachts				tags			nachts		
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
30	S-Bahn Wannsee-Potsdam	96,0	17,0	90	147	-	89,6	63,1	54,4	85,1	58,6	49,9
-	Gesamt	96,0	17,0	-	-	-	89,6	63,1	54,4	85,1	58,6	49,9
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB	
2+238	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0 -	

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 25			Km: 2+272			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
30	S-Bahn Wannsee-Potsdam	192,0	34,0	90	147	-	86,7	66,1	57,4	82,2	61,6	52,9	
-	Gesamt	192,0	34,0	-	-	-	86,7	66,1	57,4	82,2	61,6	52,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
2+272	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 26			Km: 2+272			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
2	ICE-2 Halbzug	88,0	14,0	120	215	-	83,8	65,0	54,3	78,8	60,1	49,3	
3	ICE 2-Vollzug	88,0	14,0	120	430	-	86,8	68,0	57,3	81,8	63,1	52,3	
1	ICE 1-Zug	2,0	2,0	100	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Gesamt	178,0	30,0	-	-	-	88,5	69,8	59,0	83,6	64,8	54,1	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
2+272	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg Potsdam**

Tabelle 2

ANHANG 2-2

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 27			Km: 3+247		
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]					
		tags	nachts				tags			nachts		
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
2	ICE-2 Halbzug	88,0	14,0	120	215	-	89,7	65,0	54,3	84,8	60,1	49,3
3	ICE 2-Vollzug	88,0	14,0	120	430	-	92,8	68,0	57,3	87,8	63,1	52,3
1	ICE 1-Zug	2,0	2,0	100	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Gesamt	178,0	30,0	-	-	-	94,5	69,8	59,0	89,5	64,8	54,1
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB	Sonstige Geräusche dB			Brücke KBr dB		KLM dB
3+247	Standardfahrbahn	-		-	-	-	-			6,0		-
S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 28			Km: 3+752		
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]					
		tags	nachts				tags			nachts		
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
2	ICE-2 Halbzug	88,0	14,0	120	215	-	83,8	65,0	54,3	78,8	60,1	49,3
3	ICE 2-Vollzug	88,0	14,0	120	430	-	86,8	68,0	57,3	81,8	63,1	52,3
1	ICE 1-Zug	2,0	2,0	100	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Gesamt	178,0	30,0	-	-	-	88,5	69,8	59,0	83,6	64,8	54,1
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB	Sonstige Geräusche dB			Brücke KBr dB		KLM dB
3+752	Standardfahrbahn	-		-	-	-	-			-		-
4+826	Standardfahrbahn	-		-	-	-	-			-		-



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg Potsdam**

Tabelle 2

ANHANG 2-2

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 29			Km: 0+000			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	72,7	55,9	30,9	75,7	58,9	33,9	
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	79,1	64,5	49,9	74,9	60,3	45,6	
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	75,0	55,0	51,3	-	-	-	
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	7,0	-	120	67	-	68,4	47,0	43,3	-	-	-	
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	-	-	120	336	-	-	-	-	-	-	-	
-	Gesamt	62,0	7,0	-	-	-	81,4	65,6	54,0	78,3	62,7	45,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+000	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 30			Km: 1+208			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	78,7	55,9	30,9	81,7	58,9	33,9	
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	85,1	64,5	49,9	80,8	60,3	45,6	
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	80,9	55,0	51,3	-	-	-	
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	7,0	-	120	67	-	74,3	47,0	43,3	-	-	-	
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	-	-	120	336	-	-	-	-	-	-	-	
-	Gesamt	62,0	7,0	-	-	-	87,4	65,6	54,0	84,3	62,7	45,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+208	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0 -		



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg Potsdam**

Tabelle 2

ANHANG 2-2

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 31			Km: 1+242		
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]					
		tags	nachts				tags			nachts		
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	72,7	55,9	30,9	75,7	58,9	33,9
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	79,1	64,5	49,9	74,9	60,3	45,6
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	75,0	55,0	51,3	-	-	-
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	7,0	-	120	67	-	68,4	47,0	43,3	-	-	-
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	-	-	120	336	-	-	-	-	-	-	-
-	Gesamt	62,0	7,0	-	-	-	81,4	65,6	54,0	78,3	62,7	45,9
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB	
1+242	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-	
Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 32			Km: 1+467		
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]					
		tags	nachts				tags			nachts		
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	78,7	55,9	30,9	81,7	58,9	33,9
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	85,1	64,5	49,9	80,8	60,3	45,6
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	80,9	55,0	51,3	-	-	-
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	7,0	-	120	67	-	74,3	47,0	43,3	-	-	-
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	-	-	120	336	-	-	-	-	-	-	-
-	Gesamt	62,0	7,0	-	-	-	87,4	65,6	54,0	84,3	62,7	45,9
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB	
1+467	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0 -	



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg Potsdam**

Tabelle 2

ANHANG 2-2

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 33			Km: 1+502			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	72,7	55,9	30,9	75,7	58,9	33,9	
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	79,1	64,5	49,9	74,9	60,3	45,6	
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	75,0	55,0	51,3	-	-	-	
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	7,0	-	120	67	-	68,4	47,0	43,3	-	-	-	
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	-	-	120	336	-	-	-	-	-	-	-	
-	Gesamt	62,0	7,0	-	-	-	81,4	65,6	54,0	78,3	62,7	45,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+502	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 34			Km: 1+850			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	78,7	55,9	30,9	81,7	58,9	33,9	
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	85,1	64,5	49,9	80,8	60,3	45,6	
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	80,9	55,0	51,3	-	-	-	
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	7,0	-	120	67	-	74,3	47,0	43,3	-	-	-	
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	-	-	120	336	-	-	-	-	-	-	-	
-	Gesamt	62,0	7,0	-	-	-	87,4	65,6	54,0	84,3	62,7	45,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+850	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0 -		



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg Potsdam**

Tabelle 2

ANHANG 2-2

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 35			Km: 1+877			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	72,7	55,9	30,9	75,7	58,9	33,9	
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	79,1	64,5	49,9	74,9	60,3	45,6	
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	75,0	55,0	51,3	-	-	-	
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	7,0	-	120	67	-	68,4	47,0	43,3	-	-	-	
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	-	-	120	336	-	-	-	-	-	-	-	
-	Gesamt	62,0	7,0	-	-	-	81,4	65,6	54,0	78,3	62,7	45,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+877	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 36			Km: 2+108			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	78,7	55,9	30,9	81,7	58,9	33,9	
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	85,1	64,5	49,9	80,8	60,3	45,6	
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	80,9	55,0	51,3	-	-	-	
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	7,0	-	120	67	-	74,3	47,0	43,3	-	-	-	
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	-	-	120	336	-	-	-	-	-	-	-	
-	Gesamt	62,0	7,0	-	-	-	87,4	65,6	54,0	84,3	62,7	45,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
2+108	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0 -		



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg Potsdam**

Tabelle 2

ANHANG 2-2

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 37			Km: 2+138			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	72,7	55,9	30,9	75,7	58,9	33,9	
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	79,1	64,5	49,9	74,9	60,3	45,6	
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	75,0	55,0	51,3	-	-	-	
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	7,0	-	120	67	-	68,4	47,0	43,3	-	-	-	
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	-	-	120	336	-	-	-	-	-	-	-	
-	Gesamt	62,0	7,0	-	-	-	81,4	65,6	54,0	78,3	62,7	45,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
2+138	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 38			Km: 2+250			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	78,7	55,9	30,9	81,7	58,9	33,9	
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	85,1	64,5	49,9	80,8	60,3	45,6	
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	80,9	55,0	51,3	-	-	-	
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	7,0	-	120	67	-	74,3	47,0	43,3	-	-	-	
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	-	-	120	336	-	-	-	-	-	-	-	
-	Gesamt	62,0	7,0	-	-	-	87,4	65,6	54,0	84,3	62,7	45,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
2+250	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0 -		



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg Potsdam**

Tabelle 2

ANHANG 2-2

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 39			Km: 2+281		
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]					
		tags	nachts				tags			nachts		
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	72,7	55,9	30,9	75,7	58,9	33,9
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	79,1	64,5	49,9	74,9	60,3	45,6
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	75,0	55,0	51,3	-	-	-
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	7,0	-	120	67	-	68,4	47,0	43,3	-	-	-
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	-	-	120	336	-	-	-	-	-	-	-
-	Gesamt	62,0	7,0	-	-	-	81,4	65,6	54,0	78,3	62,7	45,9
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB	
2+281	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-	
Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 40			Km: 3+258		
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]					
		tags	nachts				tags			nachts		
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	78,7	55,9	30,9	81,7	58,9	33,9
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	85,1	64,5	49,9	80,8	60,3	45,6
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	80,9	55,0	51,3	-	-	-
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	7,0	-	120	67	-	74,3	47,0	43,3	-	-	-
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	-	-	120	336	-	-	-	-	-	-	-
-	Gesamt	62,0	7,0	-	-	-	87,4	65,6	54,0	84,3	62,7	45,9
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB	
3+258	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0 -	

Projekt-Nr.: 16-053-10
16-054-10

KSZ Ingenieurbüro GmbH Bühringstraße 12 13086 Berlin
Tel.-Nr.: 030/44 00 87 93
Fax-Nr.: 030/44 00 87 93
www.ksz-akustik.de

Seite 16 von 26



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg Potsdam**

Tabelle 2

ANHANG 2-2

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 41			Km: 3+558			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	72,7	55,9	30,9	75,7	58,9	33,9	
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	79,1	64,5	49,9	74,9	60,3	45,6	
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	75,0	55,0	51,3	-	-	-	
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	7,0	-	120	67	-	68,4	47,0	43,3	-	-	-	
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	-	-	120	336	-	-	-	-	-	-	-	
-	Gesamt	62,0	7,0	-	-	-	81,4	65,6	54,0	78,3	62,7	45,9	
Schiene- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
3+558 4+835	Standardfahrbahn Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 42			Km: 0+000			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
30	S-Bahn Wannsee-Potsdam	96,0	17,0	90	147	-	83,7	63,1	54,4	79,2	58,6	49,9	
-	Gesamt	96,0	17,0	-	-	-	83,7	63,1	54,4	79,2	58,6	49,9	
Schiene- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+000	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg Potsdam**

Tabelle 2

ANHANG 2-2

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 43			Km: 0+085			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
30	S-Bahn Wannsee-Potsdam	96,0	17,0	90	147	-	89,6	63,1	54,4	85,1	58,6	49,9	
-	Gesamt	96,0	17,0	-	-	-	89,6	63,1	54,4	85,1	58,6	49,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+085	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0 -		
S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 44			Km: 0+112			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
30	S-Bahn Wannsee-Potsdam	96,0	17,0	90	147	-	83,7	63,1	54,4	79,2	58,6	49,9	
-	Gesamt	96,0	17,0	-	-	-	83,7	63,1	54,4	79,2	58,6	49,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+112	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 45			Km: 0+344			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
30	S-Bahn Wannsee-Potsdam	96,0	17,0	90	147	-	89,6	63,1	54,4	85,1	58,6	49,9	
-	Gesamt	96,0	17,0	-	-	-	89,6	63,1	54,4	85,1	58,6	49,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+344	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0 -		



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg Potsdam**

Tabelle 2

ANHANG 2-2

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 46			Km: 0+373			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
30	S-Bahn Wannsee-Potsdam	96,0	17,0	90	147	-	83,7	63,1	54,4	79,2	58,6	49,9	
-	Gesamt	96,0	17,0	-	-	-	83,7	63,1	54,4	79,2	58,6	49,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+373	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
S-Bahn		Gleis: 6024		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 47			Km: 0+486			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
30	S-Bahn Wannsee-Potsdam	96,0	17,0	90	147	-	89,6	63,1	54,4	85,1	58,6	49,9	
-	Gesamt	96,0	17,0	-	-	-	89,6	63,1	54,4	85,1	58,6	49,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+486	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0	-	
0+516	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-	-	
0+000	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-	-	



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg Potsdam**

Tabelle 2

ANHANG 2-2

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Potsdam Hbf-Wannsee			Abschnitt: 48			Km: 0+000		
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]					
		tags	nachts				tags			nachts		
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	72,7	55,9	30,9	75,7	58,9	33,9
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	79,1	64,5	49,9	74,9	60,3	45,6
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	75,0	55,0	51,3	-	-	-
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	8,0	1,0	120	67	-	69,0	47,6	43,9	63,0	41,6	37,8
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	1,0	1,0	120	336	-	67,5	49,9	34,8	70,5	53,0	37,8
-	Gesamt	64,0	9,0	-	-	-	81,6	65,7	54,1	79,1	63,1	47,1
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB	
0+000	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-	
Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Potsdam Hbf-Wannsee			Abschnitt: 49			Km: 1+216		
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]					
		tags	nachts				tags			nachts		
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	78,7	55,9	30,9	81,7	58,9	33,9
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	85,1	64,5	49,9	80,8	60,3	45,6
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	80,9	55,0	51,3	-	-	-
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	8,0	1,0	120	67	-	74,9	47,6	43,9	68,9	41,6	37,8
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	1,0	1,0	120	336	-	73,5	49,9	34,8	76,5	53,0	37,8
-	Gesamt	64,0	9,0	-	-	-	87,6	65,7	54,1	85,1	63,1	47,1
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB	
1+216	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0 -	

Projekt-Nr.: 16-053-10
16-054-10

KSZ Ingenieurbüro GmbH Bühringstraße 12 13086 Berlin
Tel.-Nr.: 030/44 00 87 93
Fax-Nr.: 030/44 00 87 93
www.ksz-akustik.de

Seite 20 von 26



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg Potsdam**

Tabelle 2

ANHANG 2-2

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Potsdam Hbf-Wannsee			Abschnitt: 50			Km: 1+251			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	72,7	55,9	30,9	75,7	58,9	33,9	
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	79,1	64,5	49,9	74,9	60,3	45,6	
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	75,0	55,0	51,3	-	-	-	
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	8,0	1,0	120	67	-	69,0	47,6	43,9	63,0	41,6	37,8	
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	1,0	1,0	120	336	-	67,5	49,9	34,8	70,5	53,0	37,8	
-	Gesamt	64,0	9,0	-	-	-	81,6	65,7	54,1	79,1	63,1	47,1	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+251	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Potsdam Hbf-Wannsee			Abschnitt: 51			Km: 1+476			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	78,7	55,9	30,9	81,7	58,9	33,9	
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	85,1	64,5	49,9	80,8	60,3	45,6	
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	80,9	55,0	51,3	-	-	-	
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	8,0	1,0	120	67	-	74,9	47,6	43,9	68,9	41,6	37,8	
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	1,0	1,0	120	336	-	73,5	49,9	34,8	76,5	53,0	37,8	
-	Gesamt	64,0	9,0	-	-	-	87,6	65,7	54,1	85,1	63,1	47,1	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+476	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0 -		

Projekt-Nr.: 16-053-10
16-054-10

KSZ Ingenieurbüro GmbH Bühringstraße 12 13086 Berlin
Tel.-Nr.: 030/44 00 87 93
Fax-Nr.: 030/44 00 87 93
www.ksz-akustik.de

Seite 21 von 26

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Potsdam Hbf-Wannsee			Abschnitt: 52			Km: 1+512			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	72,7	55,9	30,9	75,7	58,9	33,9	
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	79,1	64,5	49,9	74,9	60,3	45,6	
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	75,0	55,0	51,3	-	-	-	
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	8,0	1,0	120	67	-	69,0	47,6	43,9	63,0	41,6	37,8	
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	1,0	1,0	120	336	-	67,5	49,9	34,8	70,5	53,0	37,8	
-	Gesamt	64,0	9,0	-	-	-	81,6	65,7	54,1	79,1	63,1	47,1	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+512	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Potsdam Hbf-Wannsee			Abschnitt: 53			Km: 1+859			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	78,7	55,9	30,9	81,7	58,9	33,9	
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	85,1	64,5	49,9	80,8	60,3	45,6	
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	80,9	55,0	51,3	-	-	-	
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	8,0	1,0	120	67	-	74,9	47,6	43,9	68,9	41,6	37,8	
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	1,0	1,0	120	336	-	73,5	49,9	34,8	76,5	53,0	37,8	
-	Gesamt	64,0	9,0	-	-	-	87,6	65,7	54,1	85,1	63,1	47,1	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+859	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0 -		

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Potsdam Hbf-Wannsee			Abschnitt: 54			Km: 1+887		
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]					
		tags	nachts				tags			nachts		
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	72,7	55,9	30,9	75,7	58,9	33,9
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	79,1	64,5	49,9	74,9	60,3	45,6
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	75,0	55,0	51,3	-	-	-
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	8,0	1,0	120	67	-	69,0	47,6	43,9	63,0	41,6	37,8
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	1,0	1,0	120	336	-	67,5	49,9	34,8	70,5	53,0	37,8
-	Gesamt	64,0	9,0	-	-	-	81,6	65,7	54,1	79,1	63,1	47,1
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB	
1+887	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-	
Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Potsdam Hbf-Wannsee			Abschnitt: 55			Km: 2+117		
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]					
		tags	nachts				tags			nachts		
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	78,7	55,9	30,9	81,7	58,9	33,9
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	85,1	64,5	49,9	80,8	60,3	45,6
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	80,9	55,0	51,3	-	-	-
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	8,0	1,0	120	67	-	74,9	47,6	43,9	68,9	41,6	37,8
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	1,0	1,0	120	336	-	73,5	49,9	34,8	76,5	53,0	37,8
-	Gesamt	64,0	9,0	-	-	-	87,6	65,7	54,1	85,1	63,1	47,1
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB	
2+117	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0 -	

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Potsdam Hbf-Wannsee			Abschnitt: 56			Km: 2+147		
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]					
		tags	nachts				tags			nachts		
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	72,7	55,9	30,9	75,7	58,9	33,9
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	79,1	64,5	49,9	74,9	60,3	45,6
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	75,0	55,0	51,3	-	-	-
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	8,0	1,0	120	67	-	69,0	47,6	43,9	63,0	41,6	37,8
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	1,0	1,0	120	336	-	67,5	49,9	34,8	70,5	53,0	37,8
-	Gesamt	64,0	9,0	-	-	-	81,6	65,7	54,1	79,1	63,1	47,1
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB	
2+147	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-	
Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Potsdam Hbf-Wannsee			Abschnitt: 57			Km: 2+259		
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]					
		tags	nachts				tags			nachts		
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	78,7	55,9	30,9	81,7	58,9	33,9
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	85,1	64,5	49,9	80,8	60,3	45,6
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	80,9	55,0	51,3	-	-	-
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	8,0	1,0	120	67	-	74,9	47,6	43,9	68,9	41,6	37,8
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	1,0	1,0	120	336	-	73,5	49,9	34,8	76,5	53,0	37,8
-	Gesamt	64,0	9,0	-	-	-	87,6	65,7	54,1	85,1	63,1	47,1
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB	
2+259	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0 -	

**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Potsdam Hbf-Wannsee			Abschnitt: 58			Km: 2+290		
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]					
		tags	nachts				tags			nachts		
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	72,7	55,9	30,9	75,7	58,9	33,9
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	79,1	64,5	49,9	74,9	60,3	45,6
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	75,0	55,0	51,3	-	-	-
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	8,0	1,0	120	67	-	69,0	47,6	43,9	63,0	41,6	37,8
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	1,0	1,0	120	336	-	67,5	49,9	34,8	70,5	53,0	37,8
-	Gesamt	64,0	9,0	-	-	-	81,6	65,7	54,1	79,1	63,1	47,1
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB	
2+290	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-	
Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Potsdam Hbf-Wannsee			Abschnitt: 59			Km: 3+264		
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]					
		tags	nachts				tags			nachts		
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	78,7	55,9	30,9	81,7	58,9	33,9
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	85,1	64,5	49,9	80,8	60,3	45,6
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	80,9	55,0	51,3	-	-	-
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	8,0	1,0	120	67	-	74,9	47,6	43,9	68,9	41,6	37,8
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	1,0	1,0	120	336	-	73,5	49,9	34,8	76,5	53,0	37,8
-	Gesamt	64,0	9,0	-	-	-	87,6	65,7	54,1	85,1	63,1	47,1
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB	
3+264	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0 -	



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg Potsdam**

Tabelle 2

ANHANG 2-2

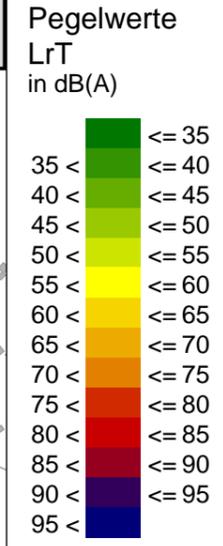
**Emissionsdaten
Schiene Prognose**

Regio- und Fernverkehr		Gleis: 6110		Richtung: Potsdam Hbf-Wannsee			Abschnitt: 60			Km: 3+595			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
31	GZ-E 7-Z5_A4 Potsdam	1,0	1,0	100	715	-	72,7	55,9	30,9	75,7	58,9	33,9	
32	RV-E 7-Z5_A4 Potsdam	32,0	6,0	120	151	-	79,1	64,5	49,9	74,9	60,3	45,6	
33	RV-ET 5-Z5_A12 Potsdam	22,0	-	120	102	-	75,0	55,0	51,3	-	-	-	
34	RV-ET 5-Z5-A14 Potsdam	8,0	1,0	120	67	-	69,0	47,6	43,9	63,0	41,6	37,8	
35	D/NZ-E 7-Z5_A4	1,0	1,0	120	336	-	67,5	49,9	34,8	70,5	53,0	37,8	
-	Gesamt	64,0	9,0	-	-	-	81,6	65,7	54,1	79,1	63,1	47,1	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
3+595	Standardfahrbahn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4+843	Standardfahrbahn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

3 B-Plan SAN B 07 Nord

**Schallimmissionspläne Straßen- und Schienenverkehr +
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2016 +
Schallimmissionsplan Außenbereiche Tag**

ANHANG 3-1



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne Nr. SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg
in der
Landeshauptstadt Potsdam**

**SCHALLIMMISSIONSPLAN
Straße Prognose
B-PLAN Nr. SAN B 07 NORD
Beurteilungspegel Tag**

Auftragnehmer:
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12, 13086 Berlin

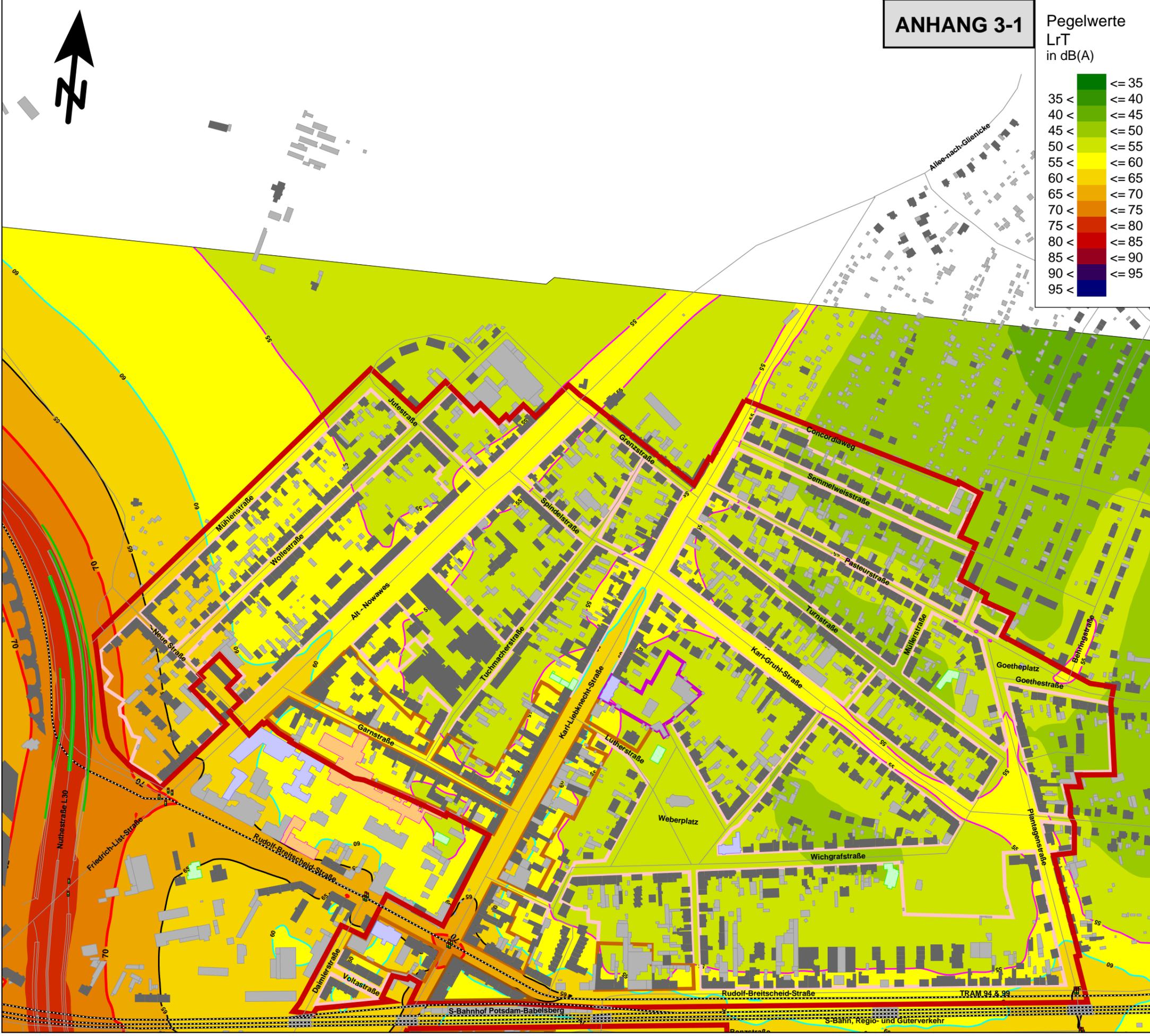
Auftraggeber:
Stadtkontor GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

- Zeichenerklärung**
- Orientierungswertlinie
Allgemeine Wohngebiete Tag 55 dB(A)
 - Orientierungswertlinie
Mischgebiete Tag 60 dB(A)
 - Orientierungswertlinie
Kerngebiete Tag 65 dB(A)
 - Gesundheitsgefährdung Tag 70 dB(A)
 - Straßenachse
 - Schiene
 - Hauptgebäude
 - Nebengebäude

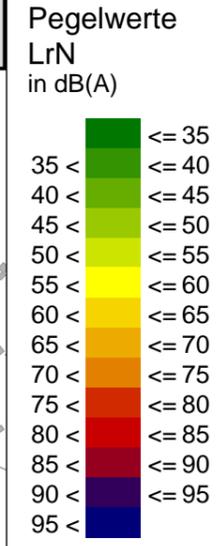
- Gebietsnutzungen**
- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Flächen für Gemeinbedarf
 - Kerngebiete
 - Mischgebiete

Rechenhöhe: 20,0 m

Maßstab 1:5000



ANHANG 3-2



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne Nr. SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg
in der
Landeshauptstadt Potsdam**

**SCHALLIMMISSIONSPLAN
Straße Prognose
B-PLAN Nr. SAN B 07 NORD
Beurteilungspegel Nacht**

Auftragnehmer:
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12, 13086 Berlin



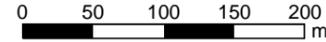
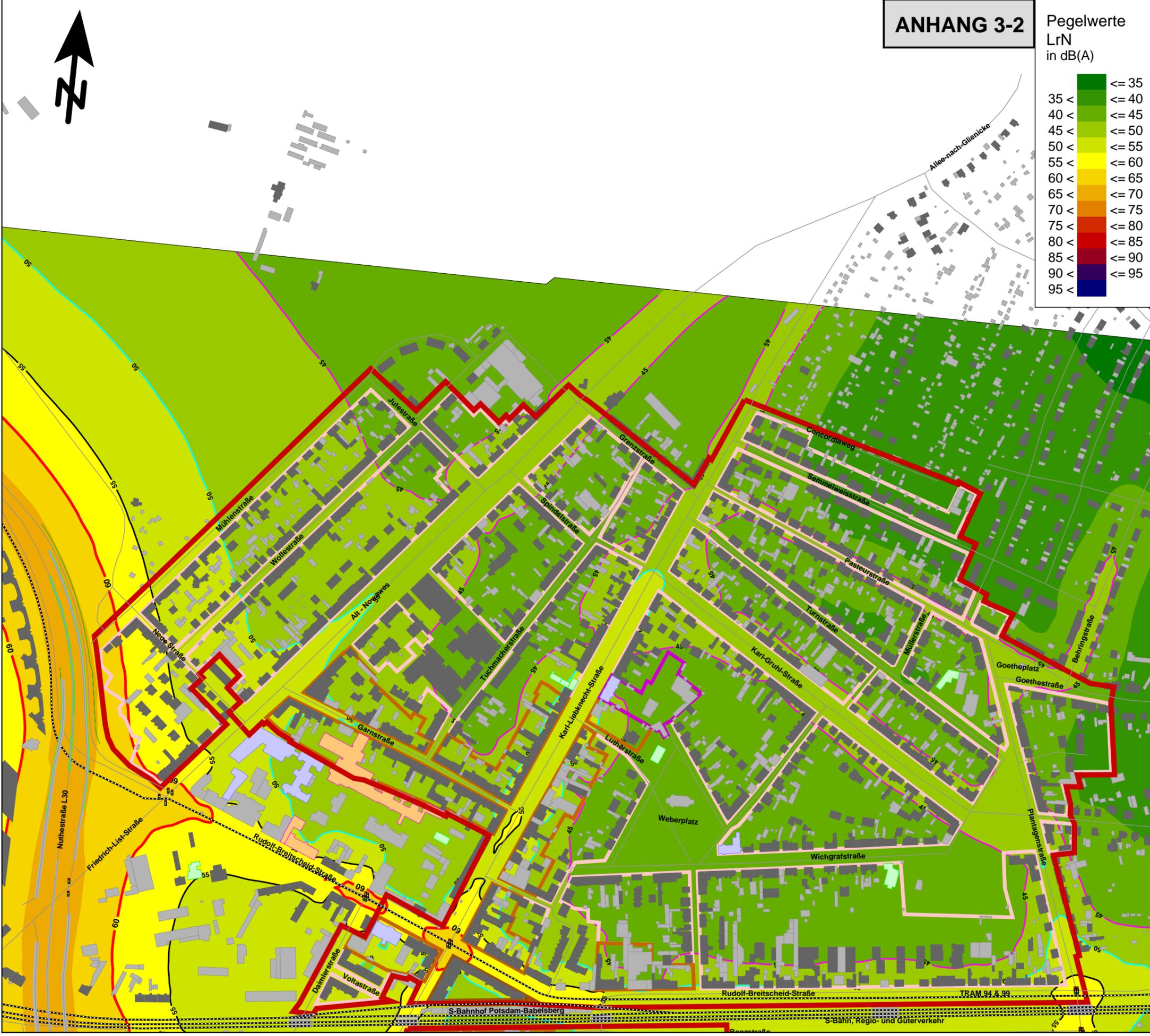
Auftraggeber:
Stadtkontor GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

- Zeichenerklärung**
-  Orientierungswertlinie Allgemeine Wohngebiete Nacht 45 dB(A)
 -  Orientierungswertlinie Mischgebiete Nacht 50 dB(A)
 -  Orientierungswertlinie Kerngebiete Nacht 55 dB(A)
 -  Gesundheitsgefährdung Nacht 60 dB(A)
 -  Straße
 -  Schiene
 -  Hauptgebäude
 -  Nebengebäude

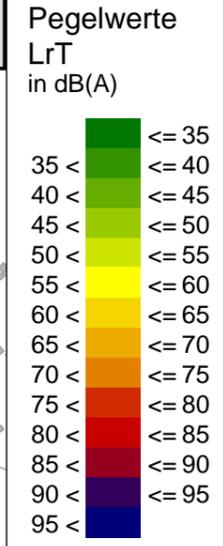
- Gebietsnutzungen**
-  Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
 -  Allgemeine Wohngebiete
 -  Flächen für Gemeinbedarf
 -  Kerngebiete
 -  Mischgebiete

Rechenhöhe: 20,0 m

Maßstab 1:5000

ANHANG 3-3



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne Nr. SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg
in der
Landeshauptstadt Potsdam**

**SCHALLIMMISSIONSPLAN
Schiene Prognose
B-PLAN Nr. SAN B 07 NORD
Beurteilungspegel Tag**

Auftragnehmer:
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12, 13086 Berlin

Auftraggeber:
Stadtkontor GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

Zeichenerklärung

- Orientierungswertlinie
Allgemeine Wohngebiete Tag 55 dB(A)
- Orientierungswertlinie
Mischgebiete Tag 60 dB(A)
- Orientierungswertlinie
Kerngebiete Tag 65 dB(A)
- Gesundheitsgefährdung Tag 70 dB(A)
- Straße
- Schiene
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

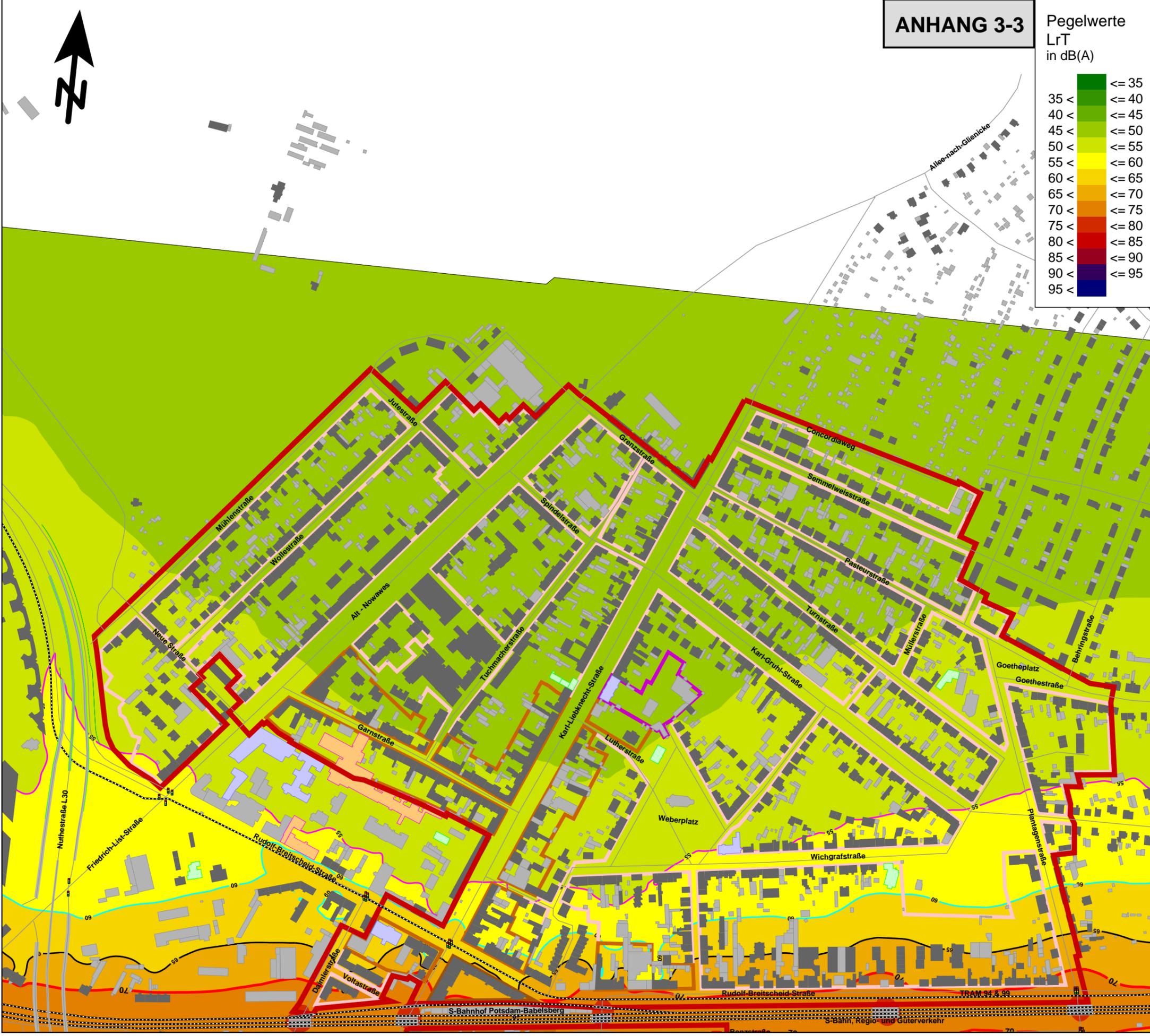
Gebietsnutzungen

- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeine Wohngebiete
- Flächen für Gemeinbedarf
- Kerngebiete
- Mischgebiete

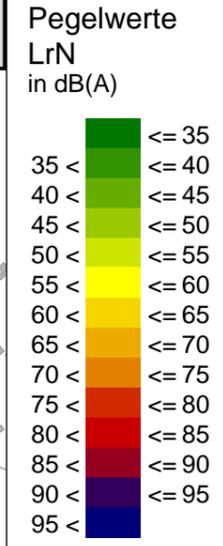
Rechenhöhe: 20,0 m



Erstellt: 15.03.2017
r.: 16-053-10
nose_SAN B 07_Nord_Tag



ANHANG 3-4



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne Nr. SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg
in der
Landeshauptstadt Potsdam**

**SCHALLIMMISSIONSPLAN
Schiene Prognose
B-PLAN Nr. SAN B 07 NORD
Beurteilungspegel Nacht**

Auftragnehmer:
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12, 13086 Berlin



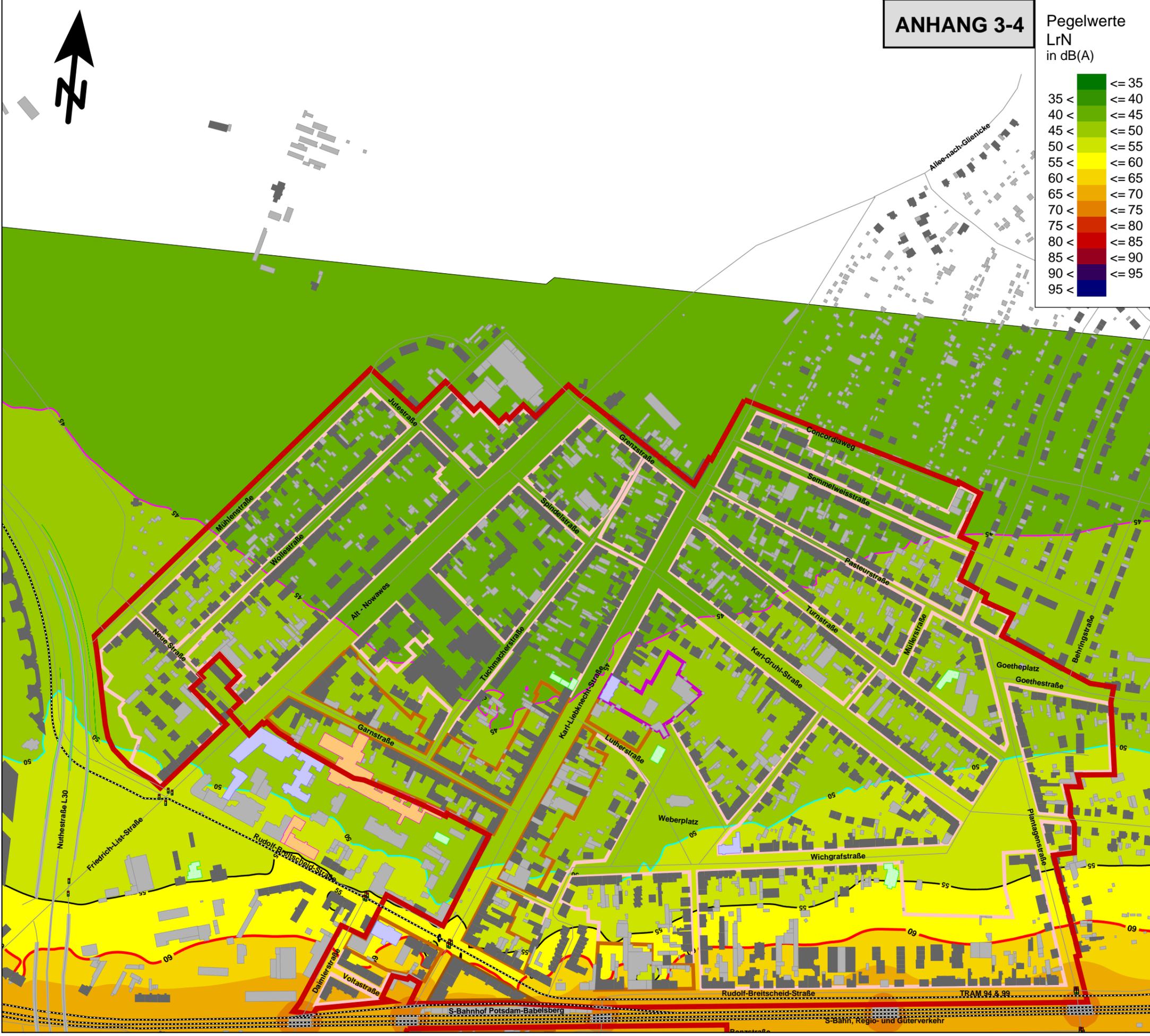
Auftraggeber:
Stadtkontor GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

- Zeichenerklärung**
-  Orientierungswertlinie Allgemeine Wohngebiete Nacht 45 dB(A)
 -  Orientierungswertlinie Mischgebiete Nacht 50 dB(A)
 -  Orientierungswertlinie Kerngebiete Nacht 55 dB(A)
 -  Gesundheitsgefährdung Nacht 60 dB(A)
 -  Straße
 -  Schiene
 -  Hauptgebäude
 -  Nebengebäude

- Gebietsnutzungen**
-  Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
 -  Allgemeine Wohngebiete
 -  Flächen für Gemeinbedarf
 -  Kerngebiete
 -  Mischgebiete

Rechenhöhe: 20,0 m

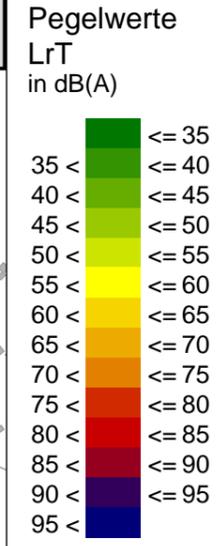
Maßstab 1:5000

Erstellt: 17.03.2017

r.: 16-053-10
lose_SAN B 07_Nord_Nacht

ANHANG 3-5



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne Nr. SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg
in der
Landeshauptstadt Potsdam**

**SCHALLIMMISSIONSPLAN
Straße + Schiene Prognose
B-PLAN Nr. SAN B 07 NORD
Beurteilungspegel Tag**

Auftragnehmer:
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12, 13086 Berlin

Auftraggeber:
Stadtkontor GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

Zeichenerklärung

- Orientierungswertlinie
Allgemeine Wohngebiete Tag 55 dB(A)
- Orientierungswertlinie
Mischgebiete Tag 60 dB(A)
- Orientierungswertlinie
Kerngebiete Tag 65 dB(A)
- Gesundheitsgefährdung Tag 70 dB(A)
- Straße
- Schiene
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

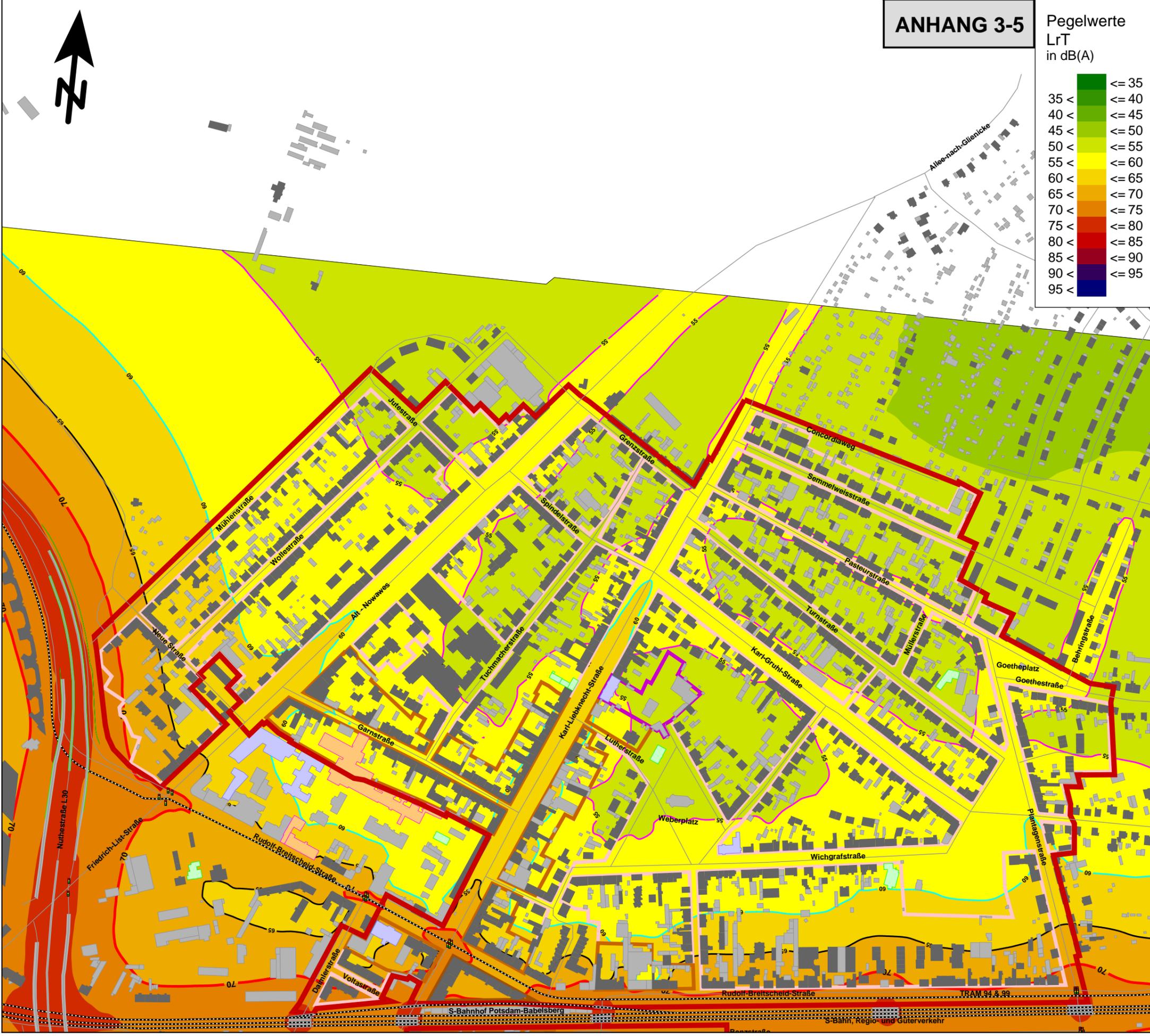
Gebietsnutzungen

- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeine Wohngebiete
- Flächen für Gemeinbedarf
- Kerngebiete
- Mischgebiete

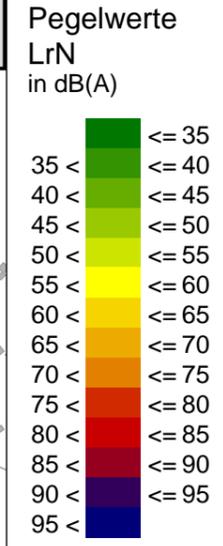
Rechenhöhe: 20,0 m



Erstellt: 15.03.2017
r.: 16-053-10
Prognose_SAN B 07_Nord_Tag



ANHANG 3-6



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne Nr. SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg
in der
Landeshauptstadt Potsdam**

**SCHALLIMMISSIONSPLAN
Straße + Schiene Prognose
B-PLAN Nr. SAN B 07 NORD
Beurteilungspegel Nacht**

Auftragnehmer:
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12, 13086 Berlin

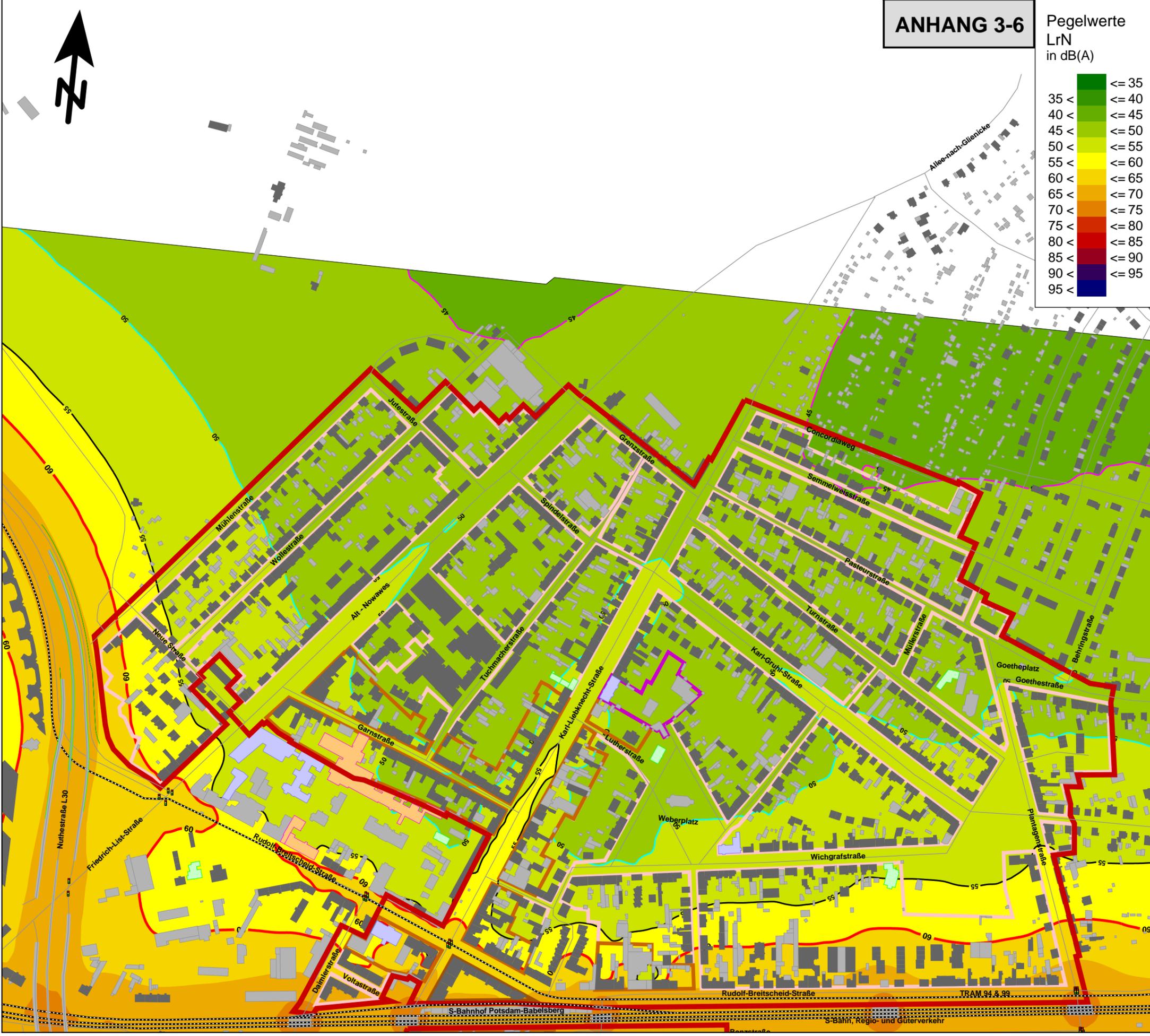
Auftraggeber:
Stadtkontor GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

- Zeichenerklärung**
- Orientierungswertlinie Allgemeine Wohngebiete Nacht 45 dB(A)
 - Orientierungswertlinie Mischgebiete Nacht 50 dB(A)
 - Orientierungswertlinie Kerngebiete Nacht 55 dB(A)
 - Gesundheitsgefährdung Nacht 60 dB(A)
 - Straße
 - Schiene
 - Hauptgebäude
 - Nebengebäude

- Gebietsnutzungen**
- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Flächen für Gemeinbedarf
 - Kerngebiete
 - Mischgebiete

Rechenhöhe: 20,0 m

Maßstab 1:5000



ANHANG 3-7

Rechenhöhe: 20,0 m

Schalltechnische Untersuchung B-Pläne SAN B 07 / SAN B 08 Sanierungsgebiet Babelsberg in der Landeshauptstadt Potsdam

Lärmpegelbereiche
Prognose-Situation
B-PLAN Nr. SAN B 07 NORD
Maßgeblicher Außenlärmpegel
nach DIN 4109

Auftragnehmer:
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12, 13086 Berlin



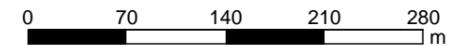
Auftraggeber:
Stadtkontor GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

Zeichenerklärung

- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeine Wohngebiete
- Kerngebiete
- Flächen für Gemeinbedarf
- Mischgebiete

Lärm- pegel- bereich	Pegelwerte LrT in dB(A)	
	III	< 66
IV	>= 66	66
V	>= 71	71
VI	>= 76	76

Maßstab 1:5.000



Erstellt: 17.03.2017

kt-Nr.: 16-053-10
osevariante_SAN B 07_nur ab LPB III



ANHANG 3-8

Rechenhöhe: 10,0 m

**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg
in der Landeshauptstadt Potsdam**

**Lärmpegelbereiche
Prognose-Situation
B-PLAN Nr. SAN B 07 NORD
Maßgeblicher Außenlärmpegel
nach DIN 4109**

Auftragnehmer:
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12, 13086 Berlin



Auftraggeber:
Stadtkontor GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

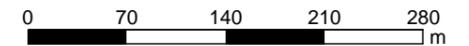
Zeichenerklärung

— Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan

- Allgemeine Wohngebiete
- Kerngebiete
- Flächen für Gemeinbedarf
- Mischgebiete

Lärm- pegel- bereich	Pegelwerte LrT in dB(A)	
	III	< 66
IV	>= 66	66
V	>= 71	71
VI	>= 76	76

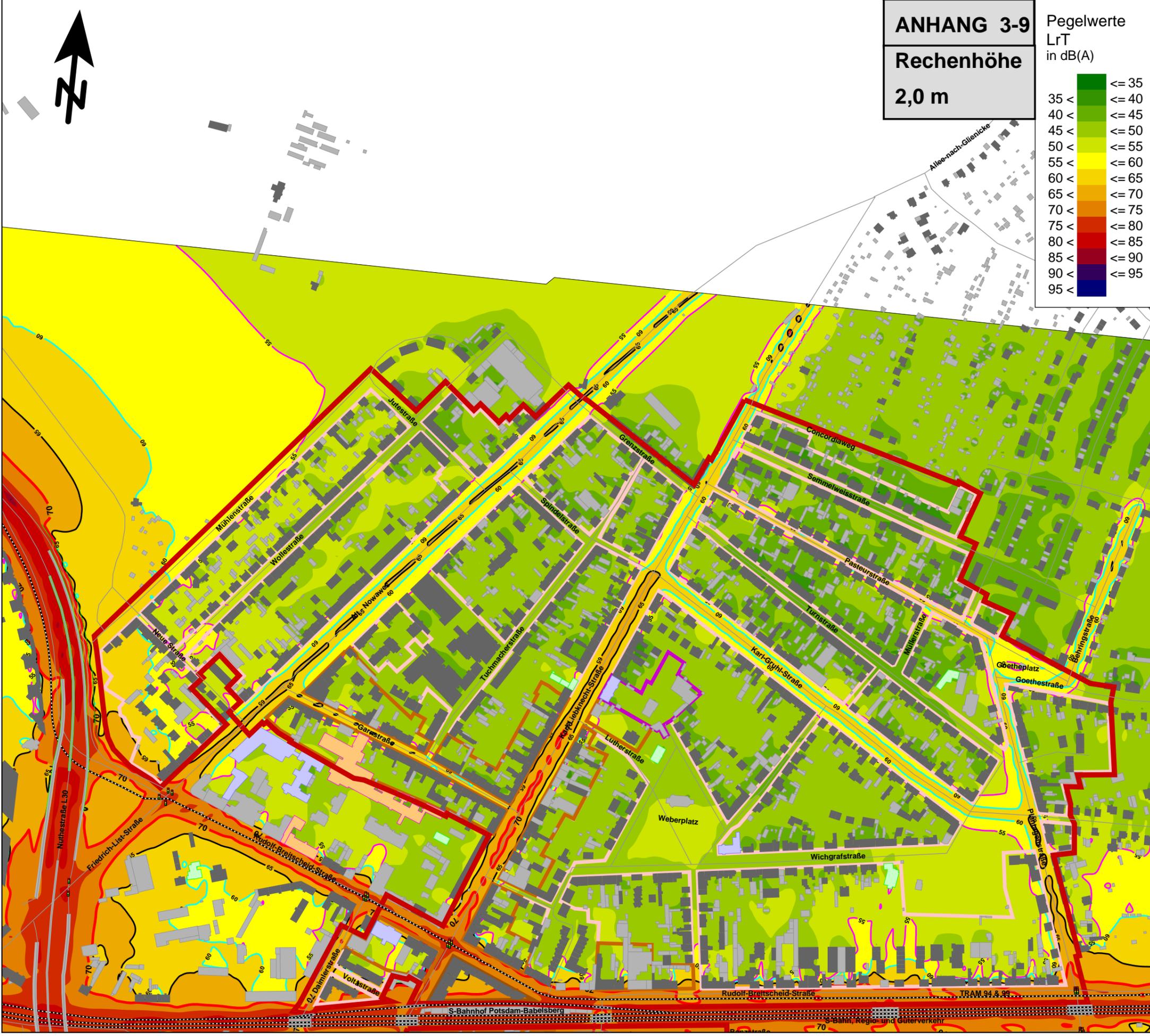
Maßstab 1:5.000



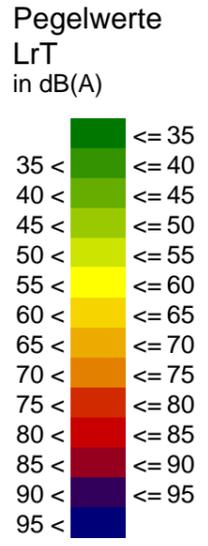
Erstellt: 17.03.2017

Nr.: 16-053-10
ante_SAN B 07_nur ab LPB III_RH 10m





ANHANG 3-9
Rechenhöhe
2,0 m



Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne Nr. SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg
in der
Landeshauptstadt Potsdam

SCHALLIMMISSIONSPLAN
Straße + Schiene Prognose
B-PLAN Nr. SAN B 07 NORD
AUSSENBEREICHE
Beurteilungspegel Tag

Auftragnehmer:
 KSZ Ingenieurbüro GmbH
 Böhrlingstraße 12, 13086 Berlin



Auftraggeber:
 Stadtkontor GmbH
 Schornsteinfegergasse 3
 14482 Potsdam

Zeichenerklärung

- Orientierungswertlinie
Allgemeine Wohngebiete Tag 55 dB(A)
- Orientierungswertlinie
Mischgebiete Tag 60 dB(A)
- Orientierungswertlinie
Kerngebiete Tag 65 dB(A)
- Gesundheitsgefährdung Tag 70 dB(A)
- Straße
- Schiene
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Gebietsnutzungen

- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeine Wohngebiete
- Flächen für Gemeinbedarf
- Kerngebiete
- Mischgebiete

Maßstab 1:5000



Erstellt: 15.03.2017

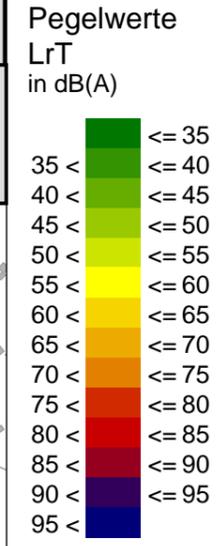
16-053-10
 se_SAN B 07_Nord_Tag_RH 2m

4 B-Plan SAN B 08 Nord

**Schallimmissionspläne Straßen- und Schienenverkehr +
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2016 +
Schallimmissionsplan Außenbereiche Tag**



ANHANG 3-9
Rechenhöhe
2,0 m



Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne Nr. SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg
in der
Landeshauptstadt Potsdam

SCHALLIMMISSIONSPLAN
Straße + Schiene Prognose
B-PLAN Nr. SAN B 07 NORD
AUSSENBEREICHE
Beurteilungspegel Tag

Auftragnehmer:
 KSZ Ingenieurbüro GmbH
 Böhrlingstraße 12, 13086 Berlin

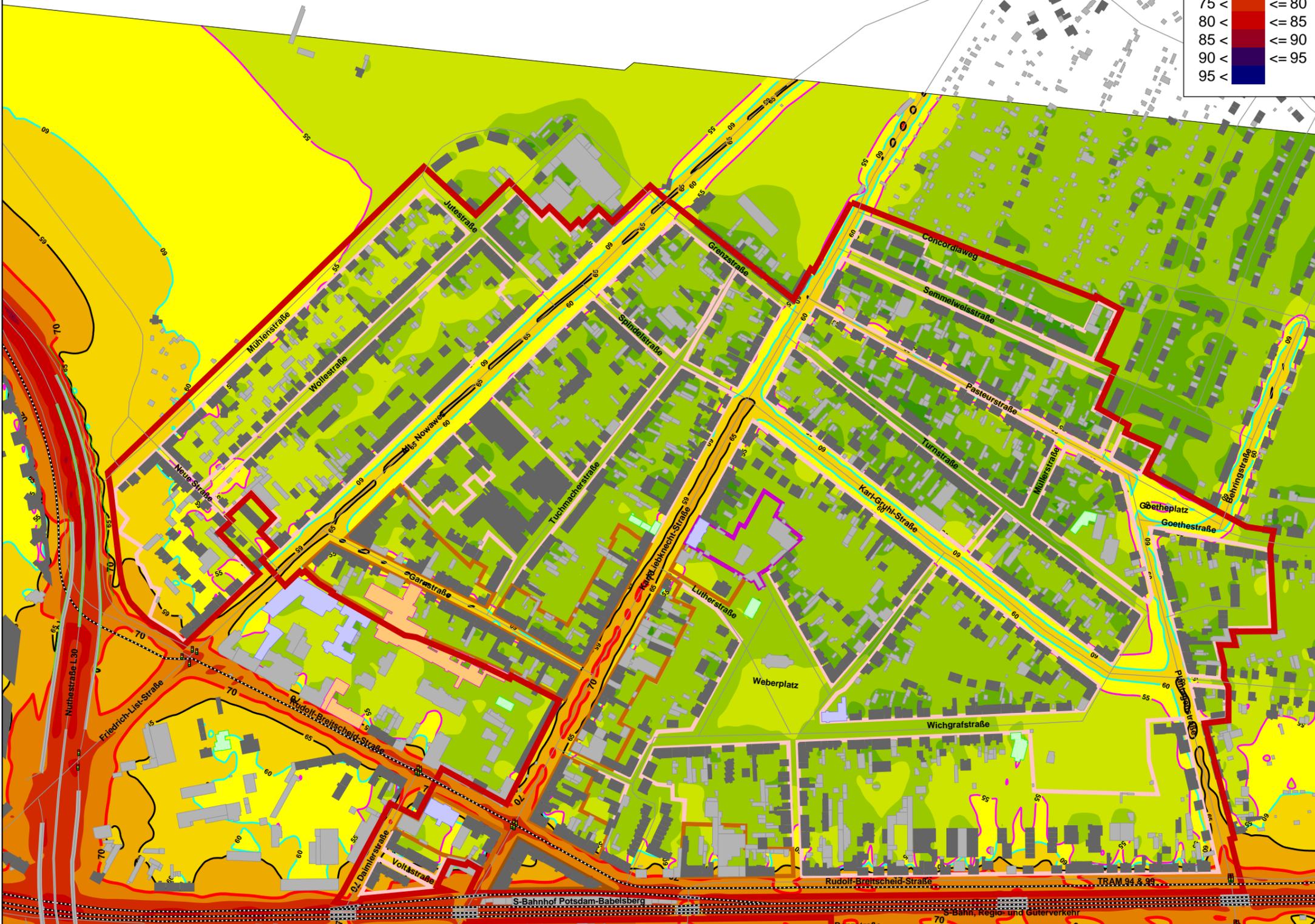
Auftraggeber:
 Stadtkontor GmbH
 Schornsteinfegergasse 3
 14482 Potsdam

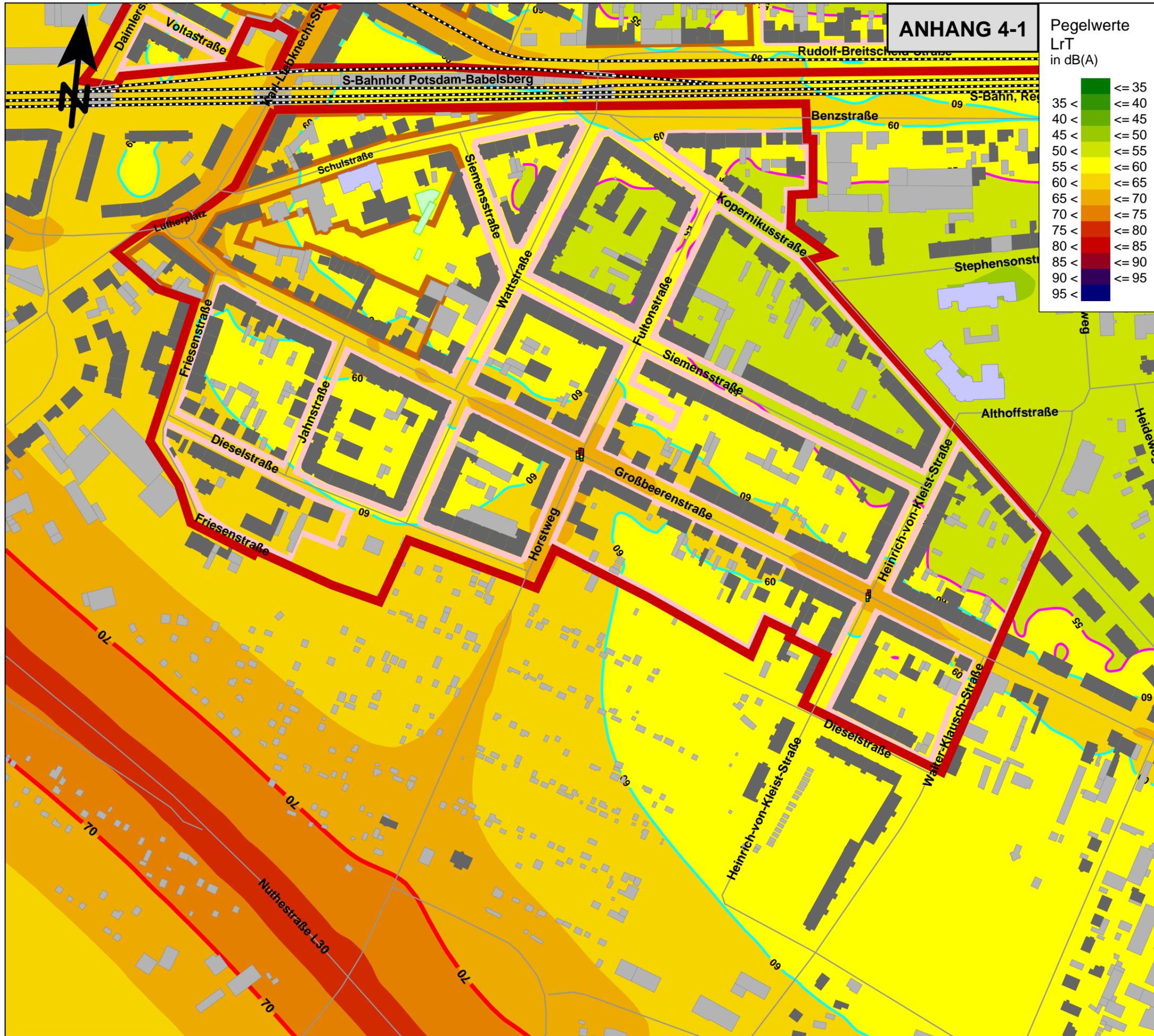
Zeichenerklärung

- Orientierungswertlinie
Allgemeine Wohngebiete Tag 55 dB(A)
- Orientierungswertlinie
Mischgebiete Tag 60 dB(A)
- Orientierungswertlinie
Kerngebiete Tag 65 dB(A)
- Gesundheitsgefährdung Tag 70 dB(A)
- Straße
- Schiene
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

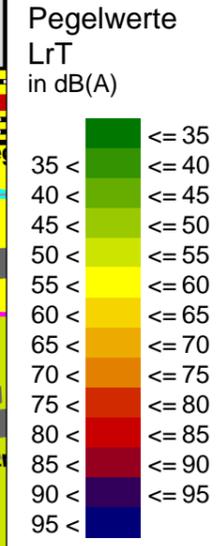
Gebietsnutzungen

- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeine Wohngebiete
- Flächen für Gemeinbedarf
- Kerngebiete
- Mischgebiete





ANHANG 4-1



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne Nr. SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg
in der
Landeshauptstadt Potsdam**

**SCHALLIMMISSIONSPLAN
Straße Prognose
B-PLAN Nr. SAN B 08 SÜD
Beurteilungspegel Tag**

Auftragnehmer:
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12, 13086 Berlin



Auftraggeber:
Stadtkontor GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

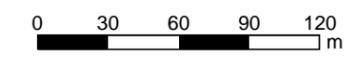
Zeichenerklärung

- Orientierungswertlinie
Allgemeine Wohngebiete Tag 55 dB(A)
- Orientierungswertlinie
Mischgebiete Tag 60 dB(A)
- Gesundheitsgefährdung Tag 70 dB(A)
- Straße
- Schiene
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Gebietsnutzungen

- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete

Maßstab 1:3000

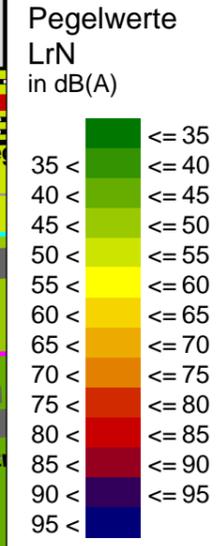


Erstellt: 20.03.2017

kt-Nr.: 16-053-10
Prognose_SAN B 08_Süd_Tag



ANHANG 4-2



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne Nr. SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg
in der
Landeshauptstadt Potsdam**

**SCHALLIMMISSIONSPLAN
Straße Prognose
B-PLAN Nr. SAN B 08 SÜD
Beurteilungspegel Nacht**

Auftragnehmer:
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12, 13086 Berlin



Auftraggeber:
Stadtkontor GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

- Zeichenerklärung**
-  Orientierungswertlinie Allgemeine Wohngebiete Nacht 45 dB(A)
 -  Orientierungswertlinie Mischgebiete Nacht 50 dB(A)
 -  Gesundheitsgefährdung Nacht 60 dB(A)
 -  Straße
 -  Schiene
 -  Hauptgebäude
 -  Nebengebäude
- Gebietsnutzungen**
-  Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
 -  Allgemeine Wohngebiete
 -  Mischgebiete





ANHANG 4-3

Pegelwerte LrT in dB(A)

≤ 35
35 <
40 <
45 <
50 <
55 <
60 <
65 <
70 <
75 <
80 <
85 <
90 <
95 <

**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne Nr. SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg
in der
Landeshauptstadt Potsdam**

**SCHALLIMMISSIONSPLAN
Schiene Prognose
B-PLAN Nr. SAN B 08 SÜD
Beurteilungspegel Tag**

Auftragnehmer:
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12, 13086 Berlin



Auftraggeber:
Stadtkontor GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

Zeichenerklärung

-  Orientierungswertlinie
Allgemeine Wohngebiete Tag 55 dB(A)
-  Orientierungswertlinie
Mischgebiete Tag 60 dB(A)
-  Gesundheitsgefährdung Tag 70 dB(A)
-  Straße
-  Schiene
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude

Gebietsnutzungen

-  Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Mischgebiete

Maßstab 1:3000

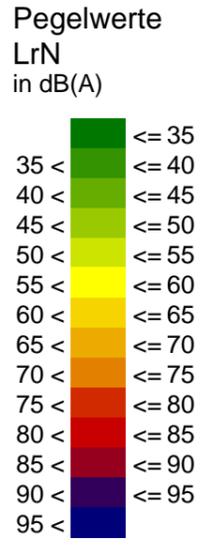


Erstellt: 20.03.2017

kt-Nr.: 16-053-10
Prognose_SAN B 08_Süd_Tag



ANHANG 4-4



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne Nr. SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg
in der
Landeshauptstadt Potsdam**

**SCHALLIMMISSIONSPLAN
Schiene Prognose
B-PLAN Nr. SAN B 08 SÜD
Beurteilungspegel Nacht**

Auftragnehmer:
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12, 13086 Berlin



Auftraggeber:
Stadtkontor GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

Zeichenerklärung

- Orientierungswertlinie
Allgemeine Wohngebiete Nacht 45 dB(A)
- Orientierungswertlinie
Mischgebiete Nacht 50 dB(A)
- Gesundheitsgefährdung Nacht 60 dB(A)
- Straße
- Schiene
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Gebietsnutzungen

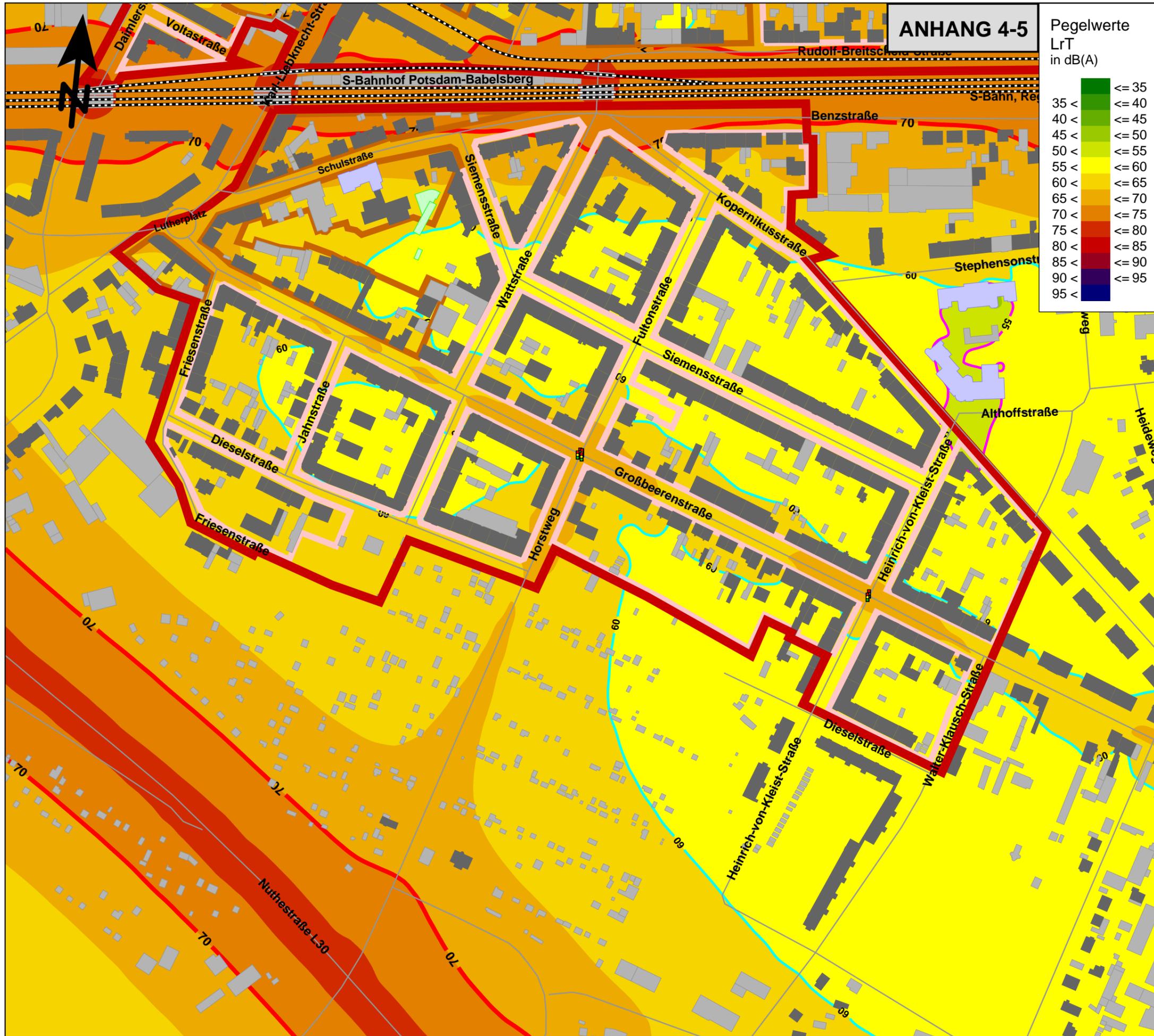
- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete

Maßstab 1:3000

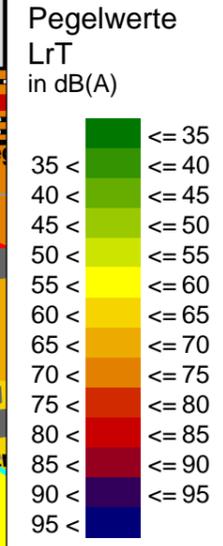


Erstellt: 20.03.2017

kt-Nr.: 16-053-10
rognose_SAN B 08_Süd_Nacht



ANHANG 4-5



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne Nr. SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg
in der
Landeshauptstadt Potsdam**

**SCHALLIMMISSIONSPLAN
Straße + Schiene Prognose
B-PLAN Nr. SAN B 08 SÜD
Beurteilungspegel Tag**

Auftragnehmer:
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12, 13086 Berlin



Auftraggeber:
Stadtkontor GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

Zeichenerklärung

-  Orientierungswertlinie
Allgemeine Wohngebiete Tag 55 dB(A)
-  Orientierungswertlinie
Mischgebiete Tag 60 dB(A)
-  Gesundheitsgefährdung Tag 70 dB(A)
-  Straße
-  Schiene
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude

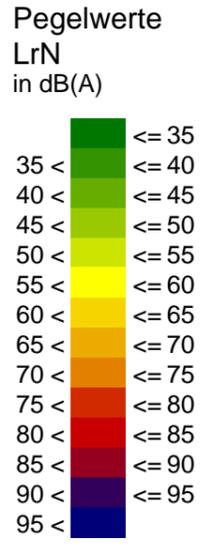
Gebietsnutzungen

-  Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Mischgebiete





ANHANG 4-6



**Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne Nr. SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg
in der
Landeshauptstadt Potsdam**

**SCHALLIMMISSIONSPLAN
Straße + Schiene Prognose
B-PLAN Nr. SAN B 08 SÜD
Beurteilungspegel Nacht**

Auftragnehmer:
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12, 13086 Berlin



Auftraggeber:
Stadtkontor GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

Zeichenerklärung

- Orientierungswertlinie
Allgemeine Wohngebiete Nacht 45 dB(A)
- Orientierungswertlinie
Mischgebiete Nacht 50 dB(A)
- Gesundheitsgefährdung Nacht 60 dB(A)

- Straße
- Schiene
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Gebietsnutzungen

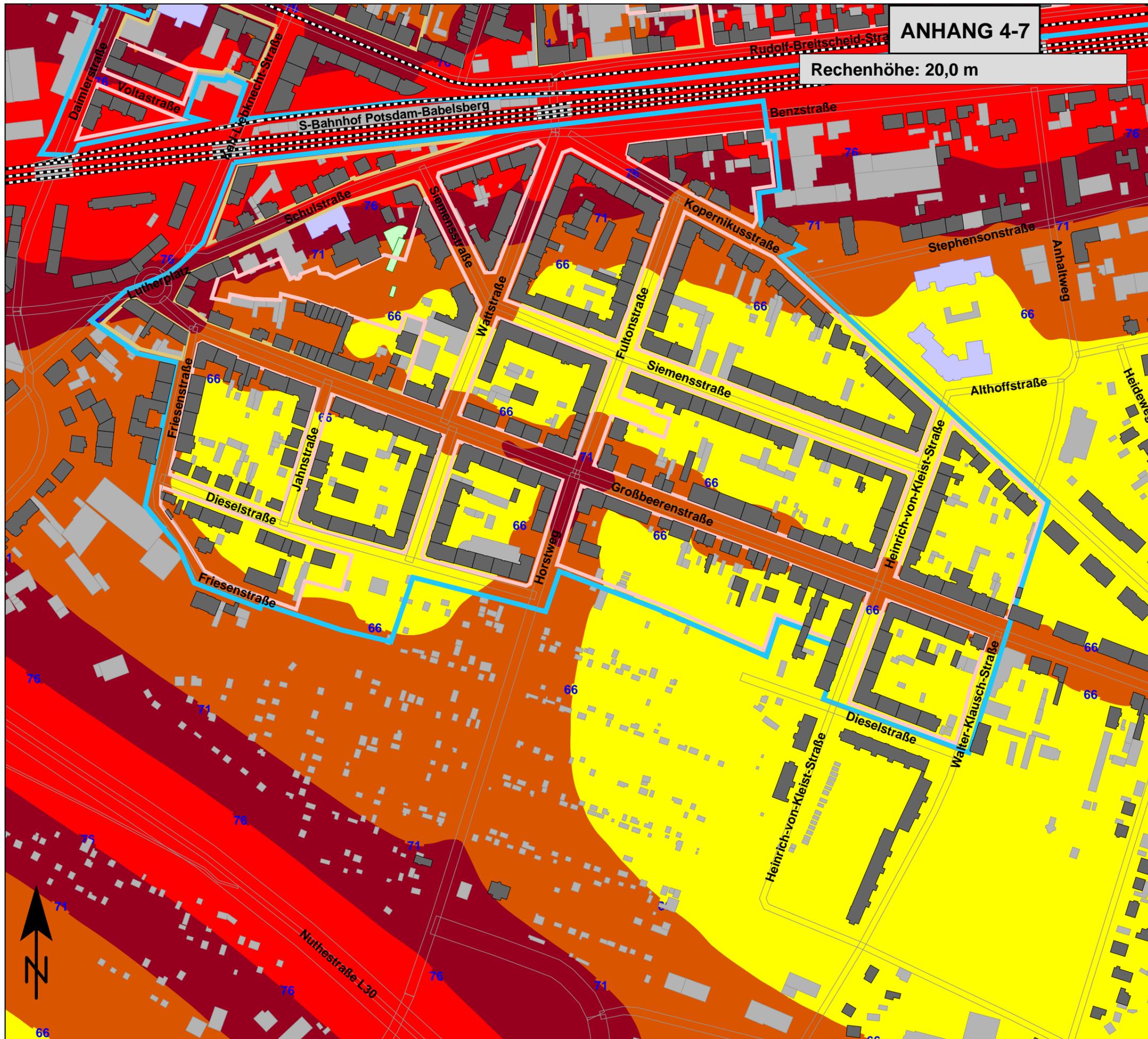
- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete

Maßstab 1:3000



Erstellt: 20.03.2017

Projekt-Nr.: 16-053-10
Schiene_Prognose_SAN B 08_Süd_M



ANHANG 4-7

Rechenhöhe: 20,0 m

Schalltechnische Untersuchung
 B-Pläne SAN B 07 / SAN B 08
 Sanierungsgebiet Babelsberg
 in der Landeshauptstadt Potsdam

Lärmpegelbereiche
 Prognose-Situation
 B-PLAN Nr. SAN B 08 SÜD
 Maßgeblicher Außenlärmpegel
 nach DIN 4109

Auftragnehmer:
 KSZ Ingenieurbüro GmbH
 Bühringstraße 12, 13086 Berlin



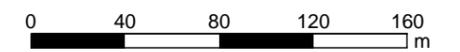
Auftraggeber:
 Stadtkontor GmbH
 Schornsteinfegergasse 3
 14482 Potsdam

Zeichenerklärung

- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete

Lärm- pegel- bereich	Pegelwerte LrT in dB(A)	
	III	<
IV	>=	66
V	>=	71
VI	>=	76

Maßstab 1:3.000



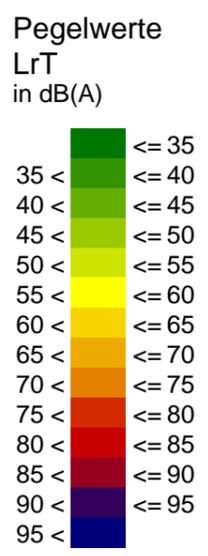
Erstellt: 20.03.2017

Nr.: 16-053-10
 sevariante_SAN B 08_nur ab LPB III





ANHANG 4-8
Rechenhöhe
2,0 m



Schalltechnische Untersuchung
B-Pläne Nr. SAN B 07 / SAN B 08
Sanierungsgebiet Babelsberg
in der
Landeshauptstadt Potsdam

SCHALLIMMISSIONSPLAN
Straße + Schiene Prognose
B-PLAN Nr. SAN B 08 SÜD
AUSSENBEREICHE
Beurteilungspegel Tag

Auftragnehmer:
 KSZ Ingenieurbüro GmbH
 Bühringstraße 12, 13086 Berlin



Auftraggeber:
 Stadtkontor GmbH
 Schornsteinfegergasse 3
 14482 Potsdam

Zeichenerklärung

- Orientierungswertlinie
Allgemeine Wohngebiete Tag 55 dB(A)
- Orientierungswertlinie
Mischgebiete Tag 60 dB(A)
- Gesundheitsgefährdung Tag 70 dB(A)
- Straße
- Schiene
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Gebietsnutzungen

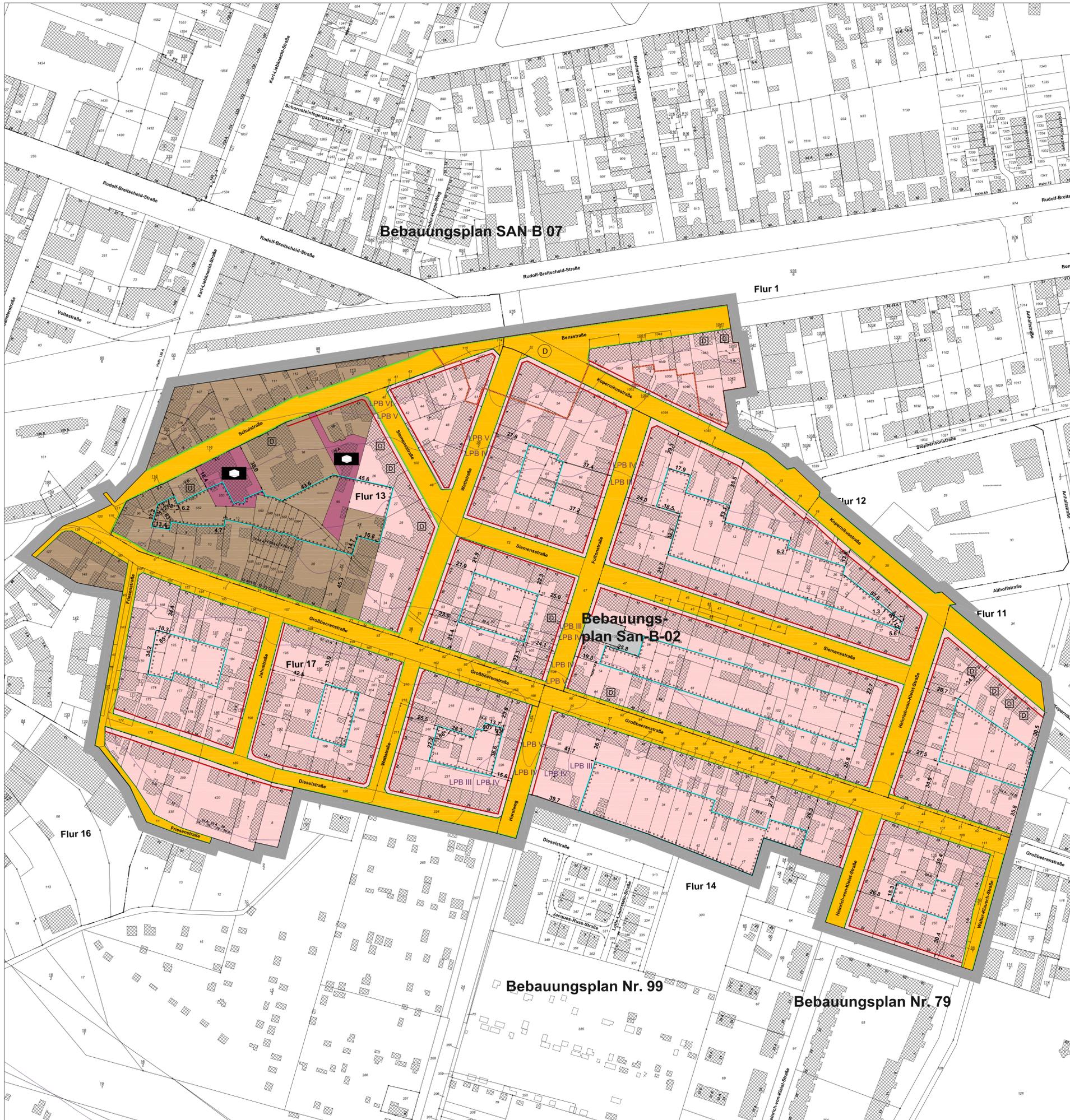
- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete

Maßstab 1:3000



Erstellt: 20.03.2017

kt-Nr.: 16-053-10
 Prognose_SAN B 08_Süd_Tag_Rf



Bebauungsplan SAN B 08 "Babelsberg Süd"



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 2 BauNVO) ■
Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ■
Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) ■
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ■
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) —
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) —
- Mindestbepflanzung der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen □
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche ■
Straßenbegrenzungslinie —
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) —
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Lärmpegelbereich □
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen □
Begrenzung Denkmalsbereich □
angrenzende Bebauungspläne □

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verfahrensvermerke

- Katastervermerk**
Die verneinte Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06.03.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist eindeutig möglich.
Potsdam, den _____ Hersteller der Planunterlage
- Ausfertigung**
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am _____ die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan ist hiermit ausfertigt.
Potsdam, den _____ 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 _____ 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 der Verletzung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Potsdam, den _____ Oberbürgermeister



Legende der Plangrundlage

- Flur 1 — Flurgrenzen und -nummern (ALK)
- 843 — Flurstücksgrenzen und -nummern (ALK)
- Gebäude
- Hersteller: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Kataster und Vermessung
- Stand Liegenschaftskataster: März 2019
- Legesystem: ETRS 89
- Gemerkung: Babelsberg
- Flur: 1, 11, 12, 13, 14, 17
- Flurstücke: diverse

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in den Erdgeschoss Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
1.2 In den Mischgebieten (MI) sind folgende, nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Lagerplätze,
- Vergrünungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Tankstellen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- In den Mischgebieten (MI) sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Betriebsbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jeder Art von Showshows handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
- Im gesamten Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise in den Erdgeschoss standortgerecht mischorientierte Läden zulässig, wenn sie dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**
- Überbaubare Grundstücksfläche**
2.1 In gesamten Geltungsbereich ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
2.2 Ausnahmsweise dürfen auf Grundstücken mit mehr als 300 m² nicht überbaubarer rückwärtiger Grundstücksfläche bis zu zwei Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Geräteschuppen, Gewächshäuser), mit einem Bruttoarbeitsinhalt von insgesamt max. 30 m³ errichtet werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
2.3 Ausnahmsweise dürfen im Bereich der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche Kinderspielflächen mit der Beschaffenheit, maximalen Größe und Ausstattung gem. § 4 und 5 der Kinderspielflächenverordnung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23.06.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt Jahrgang 17, Nr. 12 vom 24.08.2006) errichtet werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
2.4 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Erneuerung vorhandener Gebäude, die durch eine genehmigte Hauptnutzung genutzt sind, zulässig. (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO)
2.5 Ausnahmsweise ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die Änderung und Nutzungsänderung zu einer im WA allgemein zulässigen Nutzung vorhandener Gebäude zulässig, wenn es die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 a bis 9 BauGB erfüllt. (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO)
- Befestigung von Flächen, Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur**
3.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege sind in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeiten sind mindestens mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.2 Mindestbepflanzung der Baugrundstücke
4.1 Die nicht überbauten bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Auf mindestens 50 % der Fläche sind heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; § 14 BauNVO)
4.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum (z.B. Apfelbaum) mit einem Stammumfang 10/12 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf der Fläche zum Anpflanzen vorhandenen Bäume anzuzählen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Immissionschutz**
5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohnungen und Gebäuden ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß (R_w) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:
- Für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile mindestens 35 dB(A) (Büroräume 30 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB(A) (Büroräume 35 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB(A) (Büroräume 40 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich VI gelegenen Gebäudeteile mindestens 50 dB(A) (Büroräume 45 dB(A))
Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer prognostizierter Außen-Lärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berechnet wurde.
Zum Schutz vor Lärm sind in Gebäuden, deren Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI liegen und die zu den Hauptplumazellen (Schienenwege und Hauptstraßen) gerichtet sind, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen und Gebäuden von diesem abgewandt sein. Bei Wohnungen und Gebäuden mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von dieser Straße abgewandt sein.
Ist diese Grundorientierung nicht umsetzbar, so muss der erforderliche Lärmschutz für diese Aufenthaltsräume bei Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen durch zusätzliche passive Maßnahmen erbracht werden. Diese müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen (z.B. schalldämmende Lüftungseinrichtungen) und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes garantiert wird. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet, das als städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Süd“ im Sinne § 136 ff. BauGB förmlich festgesetzt ist. (Inkrafttreten der Sanierungsatzung am 17.07.1993 durch Bekanntmachung im Amtsblatt 7/1993 der Landeshauptstadt Potsdam).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bereich, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist (Rechtskraft 21.09.1992, Amtsblatt 9/1992 der Landeshauptstadt Potsdam).
Einzelne Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen als Einzeldenkmäler unter Denkmalschutz (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 2019, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG).
Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen in dem festgesetzten Denkmalschutz „Nowawes“ (Rechtskraft 01.12.2000 durch Bekanntmachung im Amtsblatt 15/2000 der Landeshauptstadt Potsdam).
Die Kopernikusstraße, die mit ihrem nordwestlichen Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans SAN B 08 liegt, stellt eine gemäß § 31 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Allee dar.

Hinweise

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmgenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
Die Regenentwässerung der privaten Grundstücke hat gemäß Abwasserbeseitigungs- und -abgabensatzung (AWS) der Landeshauptstadt Potsdam, derzeit vom 01.03.2017 (Amtsblatt 3/2017) auf den Grundstücken zu erfolgen.
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Gestaltungsplanung aufgestellt.
Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage eingesehen werden.

Bebauungsplan SAN B 08 "Babelsberg Süd"

im Auftrage der Landeshauptstadt Potsdam
-Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung-

Datum: 23.02.2021

Maßstab M 1:1.500 (A1)

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB März 2019



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan SAN B 08
„Babelsberg Süd“**

Begründung

Datum:
23.02.2021

Planungsstand:
Satzungsbeschluss

Art des Plans / Verfahrens:
Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsgegenstand	6
A.1	Anlass und Erforderlichkeit	6
A.2	Beschreibung des Plangebiets	6
A.2.1	Räumliche Lage	6
A.2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
A.2.3	Gebiets- / Bestandssituation	8
A.2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
A.2.5	Erschließung	8
A.2.6	Technische Infrastruktur	9
A.2.7	Boden und Altlasten.....	9
A.2.8	Freiflächen	9
A.3	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	9
A.3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	10
A.3.1.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	10
A.3.1.2	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.....	11
A.3.1.3	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	12
A.3.1.4	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	12
A.3.2	Landschaftsplanung.....	13
A.3.3	Flächennutzungsplan.....	13
A.3.4	Stadtentwicklungskonzepte	14
A.3.4.1	STEK Wohnen	14
A.3.4.3	STEK Verkehr	15
A.3.4.4	STEK Einzelhandel.....	16
A.3.5	Benachbarte Bebauungspläne	18
A.3.6	Sonstige Satzungen.....	19
A.3.6.1	Sanierungssatzung	19
A.3.6.2	Erhaltungssatzung	19
A.3.6.3	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen.....	19
A.4	Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB	21
B.	Planinhalte und Planfestsetzungen	22
B.1	Ziele und Zwecke der Planung	22
B.2	Entwicklung der Planungsüberlegungen	22
B.3	Begründung der Festsetzungen	22
B.3.1	Art der baulichen Nutzung	23
B.3.1.1	WA- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	23
B.3.1.2	MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	24
B.3.1.3	Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	26
B.3.1.4	Befestigung von Flächen, Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20).....	28
B.3.1.5	Mindestbepflanzung von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	28

B.3.1.6	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	28
B.3.1.7	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	30
B.3.2	Nachrichtliche Übernahmen	30
B.3.2.1	Denkmalschutz	30
B.3.2.2	Erhaltungssatzung	31
B.3.2.3	Gestaltungssatzung	31
B.4	Flächenbilanz	31
C.	Auswirkungen des Bebauungsplans	32
C.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	32
C.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	32
C.3	Soziale Auswirkungen.....	32
C.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	32
C.5	Finanzielle Auswirkungen.....	32
C.5.1	Verfahrenskosten.....	32
C.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten.....	32
C.5.3	Grunderwerb	33
C.5.4	Planungsschaden	33
D.	Verfahren	34
D.1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	34
D.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren	34
D.2.1	Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden.....	34
D.2.1.1	Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans.....	34
D.2.1.2	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	35
D.2.1.3	Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs...	35
D.2.1.4	2. Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	36
D.2.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen ...	36
D.2.2.1	Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	36
D.2.2.2	Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Auslegung	36
D.2.2.3	Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Erneuten (eingeschränkten) Auslegung	38
D.2.2.4	Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der 2. Erneuten (eingeschränkten) Auslegung	39
D.3	Planungssichernde Maßnahmen.....	39
E.	Abwägung – Konfliktbewältigung.....	40
E.1	Abwägung der betroffenen Belange	40
E.1.1	Abwägung städtebaulicher Belange	40
E.1.2	Abwägung der Umweltbelange	42
E.1.2.1	Immissionsschutz	42
E.1.3	Abwägung der sozialen Belange	44
E.1.4	Abwägung ökonomischer Belange	44

E.1.5	Abwägung der Belange der Infrastruktur	44
E.1.6	Abwägung weiterer Belange	45
F.	Rechtsgrundlagen.....	46
G.	Textliche Festsetzungen	47

A. Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über die Geltungsdauer der Sanierungssatzung „Babelsberg Süd“ hinaus soll für das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat aus diesem Grund am 05.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ beschlossen.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Struktur, insbesondere der gebietstypischen un bebauten Blockinnenbereiche, soll die Wohnnutzung gesichert werden.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung besteht andernfalls die Gefahr einer Bebauung der Blockinnenbereiche und einer Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen.

A.2 Beschreibung des Plangebiets

A.2.1 Räumliche Lage

Der Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“ (im Folgenden nur Bebauungsplan SAN B 08 genannt) umfasst weitgehend das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“. Die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ wurden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam im Jahr 1993 festgesetzt.

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ stellt zusammen mit dem Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ den historischen Kern des Potsdamer Stadtteils Babelsberg dar. Babelsberg liegt südöstlich des Potsdamer Zentrums und ist mit rund 23.500 Einwohnern¹ der größte Stadtteil von Potsdam. Dabei ist Babelsberg für Potsdam nicht nur ein bedeutender Wohnstandort, sondern auch ein wichtiger und gut erschlossener Gewerbe- und Dienstleistungsstandort.

Durch die Lage zwischen dem Zentrum von Potsdam und Berlin verfügt Babelsberg über eine günstige Standortqualität, die durch die gute Verkehrsanbindung (S-Bahn, Straßenbahn, Busse sowie Straßen und Autobahn) unterstützt wird.

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ liegt südlich der Bahnlinie und des S-Bahnhofs Babelsberg. Es grenzt im Südosten an den Städtebaulichen Entwicklungsbereich Babelsberg.

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 orientiert sich an der Gebietsabgrenzung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Süd“, das eine Fläche von 27,8 ha umfasst.

Ausgenommen aus dem Gebiet ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans SAN-B-02 „Spielplatz Fultonstraße“, der zur Sicherung und Erweiterung des Spielplatzes an der Fultonstraße 12 im Jahr 2006 festgesetzt wurde.

¹ Quelle: Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam, Bevölkerung nach Stadtteilen Stand: 31.12.2016
(Die Zahlen beziehen sich auf die Einwohner mit Hauptwohnsitz in Potsdam.)

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 133 „Großbeerenstraße“ (DS 11/SW/0909) überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich des SAN B 08. Der Bebauungsplan Nr. 133 ist im weiteren Verfahren so anzupassen, dass er sich nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ überschneidet.

Die Grundstücke Dieselstraße 49 und 50 sind bereits Bestandteil des Entwicklungsbebauungsplans Nr. 79 „Heinrich-von-Kleist-Straße“ und wurden aus diesem Grund aus dem Umfang des Bebauungsplans SAN B 08 herausgelassen.

Der Lutherplatz sowie der Schulstandort an der Stephenson- und Kopernikusstraße wurden aus dem Bebauungsplangebiet herausgelassen, da hier kein Regelungsbedarf gesehen wird.

Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 06.06.2018 vor der öffentlichen Auslegung insofern verändert, als das die südöstliche Ecke des Bebauungsplans herausgenommen wurde. Betroffen ist eine Fläche von rund 3.780 m² bestehend aus Gemarkung Babelsberg, Flur 14, Flurstück 9/1, auf dem sich das Abwasserpumpwerk der EWP befindet sowie Teilflächen des Grundstückes 10/3 (ehemaliger Graben, Landeshauptstadt Potsdam) und Teilflächen der Grundstücke 9/2 und 16/3, die im Eigentum eines privaten Investors stehen. Obwohl die betroffenen Flächen direkt an der Dieselstraße liegen, stellen sie im Bestand planungsrechtlich einen Außenbereich im Sinne § 35 BauGB dar.

Die nicht im Sanierungsgebiet gelegenen Teilflächen der Flurstücke 10/3, 9/2 und 16/3 liegen im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen „An der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg“. Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wird insgesamt ein Konzept zur teilweisen Bebauung sowie zum Erhalt und zur Neuordnung der Gartenflächen südlich der Dieselstraße erarbeitet. Es erscheint sinnvoll, das Ergebnis dieser Planungen für die o.g. Flächen abzuwarten und ggf. das Planungsrecht für die Grundstücke insgesamt in einem gesonderten Bebauungsplan zu regeln.

In Anpassung an den Städtebaulichen Rahmenplan von Januar 2011 wurde Gemarkung Babelsberg, Flur 1, Flurstück 1043/4 ebenfalls mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.06.2018 vor der öffentlichen Auslegung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Das am Rande des Sanierungsgebietes Babelsberg Süd gelegene Flurstück steht in Eigentum und Nutzungseinheit mit angrenzenden Grundstücken außerhalb des Sanierungsgebiets.

Der Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von rund 22 ha und wird begrenzt von der Karl-Liebknecht-Straße südlich der Bahn bis zur Großbeerenstraße 1 (westliche Grundstücksgrenze), Großbeerenstraße 1 bis 5 (ungerade Hausnummern), Friesenstraße (West- und Südgrenze), südlich rückwärtige Grundstücksgrenzen Dieselstraße 9 – 15 (ungerade Hausnummern), südliche Begrenzung Dieselstraße bis Horstweg, Horstweg 4 (südliche Grenze), Großbeerenstraße 45 bis 63 (südliche Grundstücksgrenze), Heinrich-von-Kleist-Straße 13 (südliche Grenze), Dieselstraße 52 – 60, Walter-Klausch-Straße (östlicher Gehweg), Großbeerenstraße 74 (östlicher Gehweg), Kopernikusstraße ab Nr. 41 bis 13 (ungerade Hausnummern), Benzstraße 6, 7b, Bahntrasse bis Karl-Liebknecht-Straße.

Die Grundstücke befinden sich zu rund 90 % in privatem Eigentum, 10 % stehen in Kommunaleigentum.

A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ und damit der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 ist vorwiegend durch gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser geprägt, die im Zuge der Entwicklung von Neuendorf als Industriestandort als Mietshäuser für Arbeiter errichtet wurden. Vorherrschend ist dabei eine drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung mit zum Teil wertvollen Jugendstilfassaden und charakteristischen Vorgärten.

Die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ haben seit Festlegung der Sanierungssatzungen 1993 eine sehr positive Entwicklung genommen. Ablesbar ist dies vor allem an der Entwicklung der Bevölkerung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 ist die Bevölkerung zwischen 1991 und 1998 zunächst um 29 % gesunken ist (von etwa 3.000 Einwohner). Seit dem Tiefpunkt 1998 (2.140 Einwohner) steigt die Bevölkerungszahl stetig an und erreichte im Jahr 2016 rund 3.820 Einwohner.

Ein Anteil von rund 20 % Kindern und Jugendlichen an der Bevölkerung gegenüber dem Potsdamer Durchschnitt von 17,2 % (Stand 2016) belegt, dass Babelsberg zu einem beliebten Standort für junge Familien geworden ist.

Darin kommen indirekt die Fortschritte der Sanierung seit 1999 zum Ausdruck, in dem Gebäude saniert, Leerstände beseitigt und Baulücken und Brachflächen bebaut wurden. 90 % der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 wurden vor 1949 errichtet, 10 % kamen nach 1991 hinzu. Während 1999 erst etwa ein Viertel der Gebäude umfassend saniert war, sind es heute rund 90 %.

Das Plangebiet weist eine überwiegende Wohnnutzung auf. Im Umfeld des S-Bahnhofs Babelsberg sowie in der Großbeerenstraße gibt es vereinzelt Einzelhandelsnutzungen und Gastronomiebetriebe. An der Schulstraße befinden sich Standorte der Evangelischen Kirchengemeinde sowie eine Jugendherberge des Deutschen Jugendherbergswerk (DJH).

A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Zur Konkretisierung der Sanierungsziele und als Grundlage für die Entscheidung über die sanierungsrechtliche Genehmigung im Sinne § 144 f. BauGB wurde im Januar 1999 erstmalig ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt und von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Im Januar 2011 erfolgte die Fortschreibung der Sanierungsziele, die ebenfalls von den Stadtverordneten beschlossen wurden. Der Rahmenplan stellt den Bestand an erhaltenswerten und nicht erhaltenswerten Gebäuden dar und zeigt gebäudescharf Neubaupotentiale auf. Quartiersspezifisch sind die rückwertigen Grünzonen als begrünte Blockinnenbereiche im städtebaulichen Rahmenplan definiert. Dieser Bereich ist von Bebauung weitgehend frei zu halten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB in Verbindung mit den im städtebaulichen Rahmenplan von Januar 2011 konkretisierten Sanierungszielen. Die Gestaltung der Gebäude unterliegt den gestalterischen Sanierungszielen von Dezember 1998, die durch eine Gestaltungssatzung ersetzt werden sollen

A.2.5 Erschließung

Da das Plangebiet einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil umfasst, ist ein historisch gewachsenes Straßennetz vorhanden. Durch die Sanierung der einzelnen Straßen entsprechend ihrer Kategorie in Verbindung mit Veränderungen der Anbindung von Babelsberg an das umgebende übergeordnete Straßennetz konnte eine bessere Verteilung des Verkehrs und eine Verkehrsberuhigung in den letzten Jahren erreicht werden. Abgesehen von Ab-

schnitten der Rudolf-Breitscheid-Straße, gilt in den Sanierungsgebieten „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ Tempo 30.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 ist der Großteil der Straßen saniert. Entsprechend wurde in diesem Zusammenhang in den letzten 15 Jahren auch die technische Infrastruktur erneuert.

A.2.6 Technische Infrastruktur

Alle Grundstücke sind versorgungstechnisch erschlossen. Die hierzu erforderlichen Leitungen befinden sich fast ausschließlich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 liegt nicht im Fernwärmevorranggebiet².

Die Regenwasserentsorgung der privaten Grundstücke hat gemäß Abwasserbeseitigungs- und Abgabensatzung (AWS) der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) vom 01.03.2017 (Amtsblatt 3/2017) auch auf diesen zu erfolgen. Die entsprechende städtische Infrastruktur kann nur das Regenwasser der öffentlichen Bereiche aufnehmen.

A.2.7 Boden und Altlasten

Der durchschnittliche Grundwasserstand liegt bei ca. 1,5 m unter dem Gelände und steht damit sehr oberflächennah. Die südlich der Dieselstraße gelegenen sogenannten Nuthewiesen waren bis zum Bau der Nuthestraße Schwemmland der Nuthe und weisen aus diesem Grund Torfablagerungen auf. Der Boden im Bebauungsplangebiet SAN B 08 hat eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

Ein Altlastenverdacht besteht nicht.

A.2.8 Freiflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Aus diesem Grund sind die begrünten Blockinnenbereiche sowohl für den Biotop- und Artenschutz, als auch für die Freizeit und Erholung der Bewohner besonders wichtig.

Die Kopernikusstraße, die mit ihrem nordwestlichen Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans SAN B 08 liegt, stellt eine gemäß § 31 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Allee dar.

A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Süd“ ist weitgehend abgeschlossen. Die bauliche Sanierung hat einen Stand von rund 90 % erreicht. Dies betrifft die Gebäude ebenso wie die Infrastruktur. Die Sanierungssatzung soll in den nächsten Jahren aufgehoben werden. Der erreichte Zustand soll auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung, verbunden mit dem Wegfall des sanierungsrechtlichen Instrumentariums, gesichert werden.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung besteht die Gefahr einer Bebauung der grünen Blockinnenbereiche und einer Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen.

² Satzung über die öffentliche Fernwärmeverorgung in der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.10.1993.

A.3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

A.3.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

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

Ziele der Raumordnung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235) das ab seinem Inkrafttreten am 01.02.2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet.
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt wurde.

Der LEP B-B war am 15.05.2009 in Kraft getreten (Verordnung vom 31.03.2009), zwischenzeitlich vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.6.2014 für unwirksam erklärt worden (nur die Brandenburger Verordnung) und nach Beschluss der Landesregierung Brandenburg am 28.04.2015 rückwirkend zum 15.05.2009 wieder in Kraft gesetzt worden. Seit dem 01.07.2019 ist der LEP B-B durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) (GVBl. II, 2019, Nr. 35) abgelöst.

Regionalplan

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.02.2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming (RPG HF) wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30.10.2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden und der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 unwirksam. Auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 die Regionalversammlung Havelland-Fläming die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Nach der Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 2020 war die Beschlussfassung auf Grund einer am 30.04.2019 in Kraft getretenen Änderung des Regionalplanungsgesetzes RegBkPIG erforderlich geworden. Nach § 2 c des geänderten Gesetzes hat die Regionalplanungsgemeinschaft nach dem Unwirksamwerden eines Regionalplans, der Regelungen zur Windenergienutzung beinhaltet hat, die Pflicht eine Neuaufstellung unverzüglich zu beschließen, um unter anderem erneut Regelungen für die Windenergienutzung festzulegen.

Die Regionalplanerischen Entwicklungsgrundsätze des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 sah als Grundsatz 2.1.1 vor, dass Vorrangräume für die Siedlungsentwicklung in der Region genutzt und in ihnen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. In einem solchen Vorrangraum Siedlungsentwicklung liegt das Plangebiet des Bebauungsplans.

Außerdem ist das Planvorhaben räumlichen Funktionsschwerpunkten eines Oberzentrums sowie für die Grundversorgung des Stadtteils Potsdam Babelsberg gemäß der Grundsätze 2.2.1 und 2.2.2 des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 zugeordnet. In diesen räumlichen Funktionsschwerpunkten sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge bzw. von Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Der Bebauungsplan steht mit den vorgenannten regionalplanerischen Grundsätzen in Übereinstimmung.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung erfolgte durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung. Mit Schreiben vom Schreiben vom 16.05.2017 bewertet die Gemeinsame Landesabteilung den Bebauungsplan wie folgt: „Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der Nutzungsprägung stehen Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten im Bebauungsplan SAN B 08 nicht entgegen.“

Am 21.03.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG HF) zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

Die Regulierung der Siedlungsentwicklung ergibt sich nun ausschließlich aus den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes LEP HR (siehe A.3.1.3 und A.3.1.4). Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben oder Restriktionen, welche ausschließlich auf dem Regionalplan beruhen.

Die Planung ist mit den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans Havelland-Fläming verträglich. Die Funktion der Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum ist ebenso gültig, wie die mit der Planung verfolgten Grundsatzzielstellungen (Siedlungsbeschränkung auf die zentralen Orte, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Entwicklung verkehrsvermeidender Strukturen).

A.3.1.2 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

- Der Geltungsbereich des Verfahrens liegt im Stadtteil Babelsberg und grenzt südlich an das Stadtteilzentrum an. Der Grundsatz der zentralörtlichen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 wird berücksichtigt. Durch das Verfahren wird eine zentralörtliche Siedlungsentwicklung angestrebt.
- Das Verfahren berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bei der Siedlungsentwicklung gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007. Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum der Landeshauptstadt Potsdam. Eine wesentliche Neuversiegelung von Grundstücksflächen erfolgt nicht.
- Möglichkeiten zur Verkehrsvermeidung gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 werden durch das Verfahren befördert. Der Stadtteil Babelsberg ist durch die S-Bahn, Straßenbahnen und Busse hervorragend durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen.
- Der Grundsatz der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gemäß § 5 Abs. 4 LEPro 2007 wird durch das Verfahren gestützt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört teilweise zu dem Babelsberger Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils, der im STEK Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam festgelegt ist. Durch die Planungsziele werden die Stärkung des Einzelhandels in dieser städtebaulich integrierten innerstädtischen Lage sowie die Überwindung der bestehenden Funktionschwäche angestrebt.

- Eine Inanspruchnahme von Freiraum gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 durch Infrastrukturtassen kann innerhalb des Verfahrens ausgeschlossen werden.
- Die Nutzbarkeit qualitativ hochwertiger Grün- und Freiflächen als siedlungsbezogene Freiräume gemäß § 6 Abs. 3 LEPro 2007 wird durch das Verfahren nicht eingeschränkt, da es sich hier um einen innerstädtischen Standort handelt, der bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

A.3.1.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der aus dem LEPro abgeleitete Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) traf Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung.

Die Planung entspricht demnach den Zielen der Landesplanung.

- Die Landeshauptstadt Potsdam ist ein Oberzentrum.
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 3.2 (G) war zu berücksichtigen, da sich das Plangebiet innerhalb der engeren und weiteren Pufferzone im Teilbereich Potsdam der UNESCO-Welterbestätten „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ befindet. Eine Beeinträchtigung der Erlebbarkeit der Potsdamer Kulturlandschaft durch die Störung von Blickbeziehungen können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entstehen, da keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise vorgenommen werden.
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 4.1 (G) wird berücksichtigt. Die Siedlungsentwicklung erfolgt unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb des Gestaltungsraum Siedlung und unter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur. Das Prinzip der räumlichen Funktionsbündelung und Nutzungsmischung wird durch die Festsetzung besonderer Wohngebiete berücksichtigt und somit eine ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung gewährleistet.
- Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 innerhalb des „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Festlegung LEP B-B Punkt 4.5 (Z)).
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 5.1 Abs. 1 (G) wird berücksichtigt. Die Planung steht dem Erhalt großräumiger Freiraumverbundstrukturen nicht entgegen.
- Gemäß Festlegung LEP B-B Punkt 5.2 (Z) ist der festgelegte Freiraumverbund, in dem unter anderem besonders hochwertige Freiraumfunktionen eingebunden sind, zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des festgelegten Freiraumverbunds.

A.3.1.4 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Am 19.07.2016 haben das Brandenburger Kabinett und der Berliner Senat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) beauftragt. Es erfolgten zwei Beteiligungsverfahren (2016 und 2018) – an beiden war die Landeshauptstadt Potsdam beteiligt.

Am 01.07.2019 ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35). Der LEP HR löst den LEP B-B ab.

Der Geltungsbereich befand sich gemäß Festlegungskarte 1 innerhalb des „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und keiner quantitativen Beschränkung unterliegt (Ziel 4.5 LEP B-B).

Die Entwicklung neuer gewerblicher Siedlungsflächen wurde gemäß Ziel 4.2 LEP B-B durch die Festlegung nicht begrenzt.

Mit Wirkung des LEP HR (ab 01.07.2019) muss auch der Abgleich mit dem darin dargestellten Gestaltungsraum Siedlung vorgenommen werden, dieser wurde bis auf eine Flächenerweiterung in der Pirschheide unverändert beibehalten, sodass die Planungsabsicht auch den Festsetzungen des LEP HR entspricht.

A.3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam ist als Fachplan des Flächennutzungsplans (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam gemeinsam mit diesem überarbeitet worden.

Der Landschaftsplan (Stand: 19.09.2012) beinhaltet gemäß § 7 Abs. 1 BbgNatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Die landschaftsplanerischen Inhalte fließen nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans ein (Sekundärintegration).

Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 liegt im Teilraum 11 (Babelsberg Süd / Medienstadt) des Landschaftsplans. Der Teilraum umfasst neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auch den Entwicklungsbereich Babelsberg und die Medienstadt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 wird folgendes Ziel formuliert:

- Erhalt und Wiederherstellung ortsbildprägender, vorwiegend gründerzeitlicher Bau- und Vegetationsstrukturen.

A.3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam vom 30.01.2013 (geändert durch den Beitritt zur Maßgabe der Genehmigungsbehörde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.01.2014) ist das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche der Dichtestufe W1 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bis 1,6 dargestellt.

Südlich an den S-Bahnhof Babelsberg angrenzend ist eine gemischte Baufläche der Dichtestufe M1 mit einer GFZ von 0,8 bis 1,6 dargestellt.

Gemäß der Begründung zum FNP können aus gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen folgende Gebietstypen der Baunutzungsverordnung entwickelt werden:

- gemischte Bauflächen: Kern-, Misch- und Dorfgebiete
- Wohnbaufläche: Wohngebiete

Für Teile von Bauflächen mit einer Größe unterhalb der Darstellungsschwelle des FNP (2 ha), wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, auch für Flächen bis zu einer Größe von 5 ha, kann in einem B-Plan eine andere als die im FNP dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, wenn diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung vereinbar ist sowie der Charakter und die Funktion des dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleiben. Unter diesen genannten Voraussetzungen ist es möglich zudem folgende Gebietstypen nach Baunutzungsverordnung aus der gemischten Baufläche und Wohnbauflächen zu entwickeln:

- gemischte Bauflächen: Wohngebiete, Gewerbegebiete

- Wohnbauflächen: Kern-, Misch- und Dorfgebiete

Die von den Darstellungen im FNP abweichenden Baugebiete im Bebauungsplan können aufgrund der Darstellungsschwelle ebenfalls aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

A.3.4 Stadtentwicklungskonzepte

A.3.4.1 STEK Wohnen

Das Ziel der Potsdamer Wohnungspolitik ist die Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit angemessenem Wohnraum und der Erhalt einer möglichst ausgewogenen Sozialstruktur. Die Sicherung einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung und der Erhalt der Attraktivität des Wohnstandorts Potsdam sind weitere zentrale Leitziele (vgl. S. 177).

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

Für die Sanierungsmaßnahmen „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ kann festgestellt werden, dass sie einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der oben genannten Leitziele leisten konnten. Die Einwohnerzahl ist in den Gebieten seit 1999 durch die Beseitigung von Leerständen und Schaffung neuer Wohnungen infolge von Dachausbauten, kleinteiligen Verdichtungen sowie der Bebauung von Baulücken und Brachflächen gestiegen. Die schrittweise Sanierung der Gebäude und der Straßen hat über die letzten 20 Jahre zu einer deutlichen Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des historischen Stadtkerns von Babelsberg als Wohnstandort geführt.

Der Bebauungsplan SAN B 08 soll vor allem sicherstellen, dass die durch den Sanierungsprozess erreichte bauliche und städtebauliche Qualität des Stadtteils erhalten bleibt und damit als attraktiver Bestandteil des Wohnstandorts Potsdam gesichert wird.

A.3.4.2 STEK Gewerbe

Als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt Potsdam werden im Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe) der Landeshauptstadt Potsdam von 2010 (Vorlage 10/SVV/0952, Beschluss der SVV vom 26.01.2011) Leitlinien formuliert. Zu den Zielen und Leitlinien gehören:

- Infrastruktur für den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Potsdam sichern und verbessern (u.a. Sicherstellung einer ausreichenden, zeit- und nachfragegerechten Versorgung mit Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Qualitäten).
- Möglichkeiten zur Unterstützung der lokal verankerten Wirtschaft ausschöpfen (u.a. Sicherung und Verbesserung der standort- und gebäudebezogenen Rahmenbedingungen für die Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks).
- „Stärken Stärken“ und klares Profil schaffen (u.a. Ausrichtung der flächen- und immobilienbezogenen Planungen und Maßnahmen der Landeshauptstadt Potsdam auf die spezifischen Stärken des Wirtschaftsstandorts, unter anderem Wissenschaftslandschaft, Branchenkompetenzfelder, hohe Qualität weicher Standortfaktoren, Landeshauptstadt).
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (u.a. sparsamer Umgang mit Flächen durch die vorrangige Nutzung von Entwicklungs- und Verdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich oder Siedlungsrandbereich).
- Kooperation und Abstimmungen verbessern (u.a. ressortübergreifende, verwaltungsinterne Abstimmungen bezogen auf einzelne wichtige Erweiterungs-, Ansiedlungs- oder Entwicklungsvorhaben).

- Konsistenz und Verbindlichkeit der Leitlinien erhöhen (u.a. klare Orientierung von Politik- und Verwaltungshandeln an beschlossenen Konzepten).

Die Stadt Potsdam weist einen hohen Bedarf an Gewerbeflächen auf, die insbesondere von kleinen und mittleren Unternehmen genutzt werden können. Laut des STEK Gewerbe der Landeshauptstadt Potsdam ergibt sich zwischen 2010 und 2020 ein zusätzlicher Flächenbedarf in Höhe von 67,4 ha. Im gleichen Zeitraum würde ein Flächenpotenzial von 28,1 ha durch parallele Schrumpfungsprozesse und Geschäftsaufgaben verfügbar. Somit ergibt sich ein saldierter Flächenbedarf von 39,3 ha.

Im Gewerbeflächensicherungskonzept aus dem Jahre 2012 wurde diese Prognose bestätigt und zudem analysiert wie die Versorgungssituation von verschiedenen Standorttypen ausgeprägt ist. Hierbei wurde ebenfalls geprüft, welche Flächen von den ausgewiesenen Areas keine bis nur leichte Entwicklungshemmnisse aufweisen. Hierbei wurde deutlich, dass für den Standorttyp höherwertiges Gewerbegebiet eine signifikant unzureichende Versorgungssituation gegeben ist. Im Falle des Standorttyps einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort sind zudem gar keine Flächen mit lediglich geringen Aktivierungshemmnissen im Stadtgebiet gegeben. Die Situationen für das produzierende Gewerbe sowie die Wissenschafts-, Technologie und Medienstandorte werden als problematisch, respektive gravierend eingestuft. In den darauffolgenden Jahren verstärkte sich die Situation noch zusätzlich. So waren laut Aussage der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Potsdam im Jahr 2015 lediglich 10 ha der dargestellten benötigten rund 40 ha kurzfristig verfügbar. Zudem gäbe es einen Rückstau an nicht bedienten Nachfragen aus den letzten Jahren. Hiervon seien viele Potsdamer Unternehmen betroffen. Ein besonderer Mangel an Gewerbeflächen bestünde zudem in den südlichen Stadtgebieten und allgemein im Bereich der höherwertigen Gewerbegebiete.

A.3.4.3 STEK Verkehr

Das Stadtentwicklungskonzept Verkehr (STEK Verkehr) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 beschlossen.

Es ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie 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. Deshalb müssen alle Planungen und Ressourcen auf die Stärkung der Verkehrsmittel des „Umweltverbundes“ ausgerichtet werden.

Das Konzept wurde als Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans von 2001 erarbeitet. Die Fortschreibung wurde aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wie die anhaltende Bevölkerungszunahme und positive wirtschaftliche Entwicklung sowie die 2003 erfolgten Eingemeindungen erforderlich.

Mit dem Beschluss bildet das Szenario „Nachhaltige Mobilität“ die Grundlage der weiteren Verkehrsentwicklung. Mit Umsetzung der darin enthaltenen Maßnahmen kann erreicht werden, dass die Verkehrsmittelanteile sich deutlich zugunsten des Umweltverbundes (Fußgänger-, Rad- und Öffentlicher Personennahverkehr) verändern.

Im Binnenverkehr (Verkehr mit Quelle und Ziel innerhalb der Stadt) kann erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 24 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell-/Zielverkehr geprägt ist, wird aber weiterhin eine leichte Zunahme prognostiziert. Hier sind im Weiteren gemeinsam mit den Nachbargemeinden Maßnahmen umzusetzen, die insbesondere den Berufs- und Ausbildungspendlerverkehr nach Potsdam stärker auf die Verkehrsarten des Umweltverbundes verlagern.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet SAN B 08 wird dies durch die direkte Nachbarschaft zum Babelsberger Zentrum mit dem S-Bahnhof Babelsberg und verschiedenen Bus- und Straßenbahnanbindungen erreicht.

A.3.4.4 STEK Einzelhandel

Das Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam wurde erstmals am 10.09.2008 von den Stadtverordneten beschlossen. Es bildet das strategische Rahmenkonzept für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Am 07.05.2014 wurde die Fortschreibung des Konzepts beschlossen. Dieses löst das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020. Als Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird voraussichtlich im Januar 2021 das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Es definiert die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Potsdam, benennt Instrumente und formuliert Umsetzungsempfehlungen für einen Zeitraum bis etwa 2030.

Das STEK Einzelhandel verfolgt weiterhin das Konzept einer Zentrenhierarchie. Die Zentren werden unterschieden in das Hauptzentrum (Potsdamer Innenstadt), Stadtteilzentren (Babelsberg) und Nahversorgungszentren.

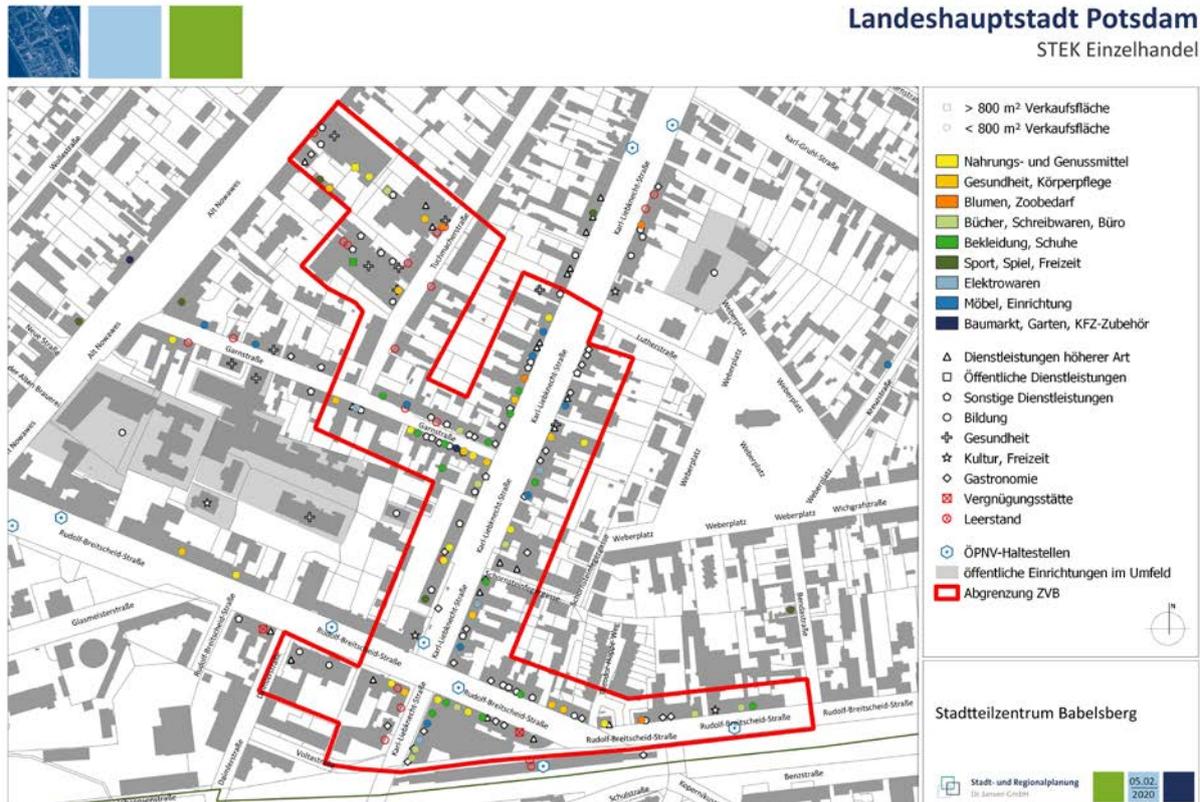
Als übergeordnete Ziele werden u.a. formuliert:

- die Sicherung der bestehenden Zentren sowie die Attraktivierung und Weiterentwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktion Potsdams;
- Erhalt / Stärkung der polyzentrischen Versorgungsstrukturen;
- Erhalt / Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt und der Identität der Zentren;
- Erhalt / Stärkung einer flächendeckenden Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren wird eine konsequente bauleitplanerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung empfohlen. Dabei ist in jedem einzelnen Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob der Bebauungsplan und die einzelnen Festsetzungen den genannten städtebaulichen Zielen dienen, erforderlich und verhältnismäßig sind.

Nach der Potsdamer Innenstadt ist das Stadtteilzentrum Babelsberg der wichtigste zentrale Versorgungsbereich in Potsdam. Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel (nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente) ist zur Erhaltung und Stärkung der polyzentrischen Struktur in Potsdam auch in den Stadtteilen möglich.

Abgeleitet aus dem Mindeststandard an Sortimenten des LEP HR definiert das STEK Einzelhandel eine aktuelle „Potsdamer Sortimentsliste“.



STEK Einzelhandel, Landeshauptstadt Potsdam 2020, Stadtteilzentrum Babelsberg

Potsdamer Sortimentsliste gem. STEK Einzelhandel (S. 122, Tab. 43)

nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke
- Apotheke, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Zentrenrelevante Einzelhandelssortimente

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Haushaltselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumen-erde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptiker
- Foto- und optischer Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Antiquitäten und Gebrauchsgüter

nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (nicht abschließend)

- großteilige Camping- und Sportgeräte
- Elektrogroßgeräte
- Beleuchtungsartikel
- Möbel, Küchen
- Baumarktsortiment, Baustoffe
- Sicht- und Sonnenschutz
- Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße, Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde
- KFZ Zubehör

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Das Stadtteilzentrum Babelsberg ist durch eine hohe Anzahl an vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Im STEK Einzelhandel wird es als klassisches Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils eingestuft, das erhalten und gestärkt werden soll. Das heißt neben einem vielfältigen Nahversorgungsangebot sollten hier auch künftig sonstige zentrenrelevante Sortiment angeboten werden.

Das Stadtteilzentrum Babelsberg liegt nördlich der S-Bahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07 „Babelsberg Nord“.

A.3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“ grenzt im Südwesten an die im Entwicklungsbereich Babelsberg gelegenen Bebauungspläne Nr. 99 „Horstweg Ost“ und Nr. 79 „Heinrich-von-Kleist-Straße“. Dort sind die direkt an den Bebauungsplan SAN B 08 grenzenden Flächen im Sinne einer Arrondierung des durch gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser geprägten Sanierungsgebietes „Babelsberg Süd“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan SAN B 08 an den Bebauungsplan SAN B 07 an, der für das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ aufgestellt wird.

Aus dem Umgriff des Bebauungsplans SAN B 08 ist der Bebauungsplan SAN-B-02 „Spielplatz Fultonstraße“ herausgelassen. Dieser wurde im April 2006 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Grundlage für die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes auf den Grundstücken Fultonstraße 12 und Siemensstraße 17 (teilweise) zu schaffen.

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 133 „Großbeerenstraße“ (DS 11/SW/0909) überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich des SAN B 08. Der Bebauungsplan Nr. 133 ist im weiteren Verfahren so anzupassen, dass er sich nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ überschneidet. Die im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 133 formulierten Ziele und Festsetzungen werden in dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 133 sind im Aufstellungsbeschluss formuliert. Danach soll durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Warensortimenten in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans das Leitbild des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam in Hinblick auf zukünftige Nutzungsänderungen und Grundstücksverkäufe planungsrechtlich umgesetzt werden. Zentrenrelevante Randsortimente sollen Flächenbeschränkt auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein.

Für den Bebauungsplan Nr. 133 gibt es seit 2011 einen Aufstellungsbeschluss. Dieser wurde vor dem Einzelhandelskonzept 2014 und dem STEK Einzelhandel aufgestellt. Die Festsetzungen zum Einzelhandel im SAN B 08 entsprechen weitgehend bereits den Zielen des STEK Einzelhandel. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133 ist bei Fortführung der Planung so anzupassen, dass er sich nicht mit dem SAN B 08 überlagert.

A.3.6 Sonstige Satzungen

A.3.6.1 Sanierungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes „Babelsberg Süd“.

Die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ wurden 1993 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam förmlich festgesetzt.³ Im Jahre 2002 fanden Vorbereitende Untersuchungen zur Erweiterung der Sanierungsgebiete statt. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 30.10.2002 wurde das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ um die Blöcke 5 und 16 erweitert. Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ umfasst aktuell eine Fläche von 74,4 ha und das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ 27,8 ha.

Durch die Ausweisung der Sanierungsgebiete werden vorrangig drei Ziele verfolgt:

- Die Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner in Babelsberg sind zu verbessern. Dies soll im Einklang mit dem Erhalt und der Wiederherstellung des historisch geprägten Stadtraums erfolgen. Der Denkmalbereich und die Einzeldenkmale sind denkmalgerecht zu erhalten und zu erneuern.
- Die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit des Zentrums von Babelsberg ist unter anderem durch die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben weiter zu stärken.
- Der Erneuerungsprozess ist so zu gestalten, dass die Bewohner und Gewerbetreibenden Mitspracherechte bei der Entwicklung des Gebietes haben und die Chance erhalten, auch nach einer Modernisierung ihre Wohnungen und Geschäftsstandorte zu nutzen (Vermeidung von Verdrängungsprozessen).

A.3.6.2 Erhaltungssatzung

Im November 1991 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam für die beiden Untersuchungsgebiete „Babelsberg Nord / Weberviertel“ (89,5 ha) und „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger“ (46,3 ha) zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart der Gebiete jeweils eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB⁴. Hiermit verbunden war das eindeutige politische Signal für die Erhaltung und Wiederherstellung des historisch geprägten Stadtteils.

Das Bebauungsplangebiet SAN B 08 liegt innerhalb der Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger“. Die Satzung umfasst auch den mittelalterlichen Siedlungskern „Neuendorfer Anger“.

Die im Bebauungsplan SAN B 08 liegenden Gebietsteile werden laut Begründung zur Erhaltungssatzung durch eine drei- bis viergeschossige, überwiegend geschlossene Wohnbebauung der Gründerzeit und des Jugendstils charakterisiert, die über eingezäunte Vorgärten verfügen.

A.3.6.3 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

³ Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Nord“ vom 29.06.1993 (veröffentlicht im Amtsblatt 7/93 vom 16.07.1993) und Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Süd“ vom 29.06.1993 (veröffentlicht im Amtsblatt 7/93 vom 16.07.1993)
Rückwirkend nochmals in Kraft gesetzt durch die Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 8/2001 der Stadt Potsdam vom 26. Juli 2001

⁴ Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord/Weberviertel“ vom 10.08.1992 und Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger“ vom 10.08.1992 (alle veröffentlicht im Amtsblatt, Sonderdruck / 92 vom 21.08.1992 und Amtsblatt 9/92 vom 21.09.1992)

Denkmalbereich (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG)

Im Oktober 2000 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Nowawes“ beschlossen. Damit ist der seit 1991 bestehende Denkmalbereich „Alte Ortslage der Kolonie Nowawes“ durch Satzung geschützt (rechtskräftig am 01.12.2000 mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Jahrgang 11 Nr. 15 vom 30.11.2000).

Der Denkmalbereich umfasst im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 lediglich den nördlich an der Ecke Wattstraße mit Schulstraße und Kopernikusstraße gelegenen Bereich mit den Grundstücken Schulstraße 16, Wattstraße 2, Benzstraße 1 bis 6 und Kopernikusstraße 1, 3 und 10.

Baudenkmale (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG)

In den Sanierungsgebieten „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ befinden sich insgesamt 225 Einzeldenkmale. Diese liegen überwiegend im Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 befinden sich elf Baudenkmale.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg die in Kapitel B.3.3.1 benannten Baudenkmale aufgeführt.

Die Regelungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Bodendenkmale (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG)

Im westlichen Bereich des o.g. Vorhabens ist derzeit das Bodendenkmal 2019, Potsdam / Babelsberg Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit registriert. Es unterliegt den Regelungen im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff §§ 1 Abs. 1 2 Abs. 1 – 2).

Gestaltungssatzung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans SAN B 08 wird gemäß § 81 Abs. 1 BbgBO eine Gestaltungssatzung „Babelsberg Süd“ aufgestellt.

Die gestalterischen Sanierungsziele, die einer Verbesserung des Ortsbildes und der Wahrung der schützenswerten Bausubstanz dienen, sollen in die Gestaltungssatzung überführt werden und damit die angestrebte langfristige Entwicklung gesichert werden.

A.3.6.4 Sonstige Planungen in der Umgebung

Die DB Netz AG beabsichtigt in den nächsten Jahren die Erneuerung der fünf S-Bahn-Brücken Plantagenstraße, Anhaltstraße, Wattstraße, Karl-Liebkecht-Straße und Daimlerstraße.

Zudem sollen die Stützmauern an der Eisenbahnüberführung Wattstraße in der Benzstraße und Schulstraße erneuert werden. Für die Errichtung der Stützmauern wird gegebenenfalls dauerhafter Grunderwerb erforderlich sein, da sich die vorhandenen Stützwände auf den Bahngrenzen befinden.

Perspektivisch ist der 2-gleisige Ausbau der S-Bahn-Strecke zwischen Wannsee und Potsdam vorgesehen. Hierfür werden Anpassungen der Gleisanlagen und des Bahndammes der S- und Fernbahn erforderlich. Gegebenenfalls ist hierfür Grunderwerb notwendig.

A.4 Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB

Der Bebauungsplan SAN B 08 dient der geordneten Nachverdichtung von bereits bebauten Flächen im Innenbereich. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da sich durch ihn in dem Gebiet nach § 34 der sich Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der nur die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche regelt, wird weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, so dass keine zusätzlichen Flächen durch den Bebauungsplan versiegelt werden. Im Bebauungsplan SAN B 08 werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzkategorien nach Naturschutzrecht sind durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht betroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgebiete.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die materiellen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren vorliegen. Somit kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Für das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über die Geltungsdauer der Sanierungssatzung hinaus ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Für die im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme mit Hilfe des sanierungsrechtlichen Instrumentariums erreichten Ziele besteht die Gefahr, dass sie nach Aufhebung der Sanierungssatzung nicht nachhaltig gesichert werden können. Dazu gehören in erster Linie eine Bebauung der Blockinnenbereiche sowie die Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Struktur, insbesondere der gebietstypischen unbebauten Blockinnenbereiche, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans SAN B 08 die Wohnnutzung gesichert werden.

B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Zur Konkretisierung der Sanierungsziele und als Grundlage für die Entscheidung über die sanierungsrechtliche Genehmigung im Sinne § 144 f. BauGB wurde im Januar 1999 erstmalig ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt und von den Stadtverordneten beschlossen. Im Januar 2011 erfolgte die Fortschreibung der Sanierungsziele, die ebenfalls von den Stadtverordneten beschlossen wurden. Der Rahmenplan stellt den Bestand an erhaltenswerten und nicht erhaltenswerten Gebäuden dar und zeigt gebäudescharf Neubaupotentiale auf. Quartiersspezifisch sind die rückwertigen Grünzonen als begrünte Blockinnenbereiche im städtebaulichen Rahmenplan definiert. Dieser Bereich ist von Bebauung weitgehend frei zu halten.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Süd“ ist weitgehend abgeschlossen. Die bauliche Sanierung hat einen Stand von rund 90 % erreicht. Dies betrifft die Gebäude ebenso wie die Infrastruktur. Die Sanierungssatzung soll in den nächsten Jahren aufgehoben werden. Der erreichte Zustand soll auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung, verbunden mit dem Wegfall des sanierungsrechtlichen Instrumentariums, gesichert werden.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung besteht die Gefahr einer Bebauung der Blockinnenbereiche und einer Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen.

Zur Sicherung der Sanierungsziele werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aus Städtebaulichen Rahmenplan für die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ abgeleitet.

B.3 Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan SAN B 08 enthält Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke sowie zu den Verkehrsflächen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Kleinklimas und der Bodenfunktion sind die Blockinnenbereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Gleichzeitig wird die Wohnnutzung durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, unter Beschränkung von Nutzungen, die eine Wohnnutzung erschweren, gesichert

B.3.1 Art der baulichen Nutzung

B.3.1.1 WA- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das durch eine Bebauung mit gründerzeitlichen Mehrfamilienhäusern geprägte Plangebiet wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll die vorhandene Prägung als Wohnstandort festgeschrieben werden.

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

Die räumliche Entwicklung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Potsdam wurde bisher auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes von 05/2014 gesteuert. Das Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel wird als Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes voraussichtlich Anfang 2021 von den Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (vgl. Kapitel A.3.4.4.).

Den Ansiedlungsgrundsätzen des STEK Einzelhandel kann entnommen werden, welche Betriebe sich mit welchen Sortimenten an welchen Standorten grundsätzlich ansiedeln / erweitern sollen (vgl. Kapitel A.3.4.4.). Für Babelsberg ergibt sich daraus, dass:

- im Stadtteilzentrum – und den entsprechenden MI – große Spielräume für Ansiedlungen für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten bestehen
- an sonstigen integrierten Standorten – und dazu können aufgrund der Wohnbebauung vereinfacht alle MI und WA außerhalb der MI im Stadtteilzentrum gezählt werden – im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nachbarschaftsläden allgemein und weitere nicht-großflächige Betriebe, die der Gebietsversorgung dienen, ausnahmsweise möglich sein sollen; im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sollen auch im MI ausschließlich Läden zur Gebietsversorgung (analog § 4 BauNVO) ausnahmsweise möglich sein.

Die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dienen, zum Schutz der Wohnbebauung und zur Stabilisierung und Konzentration des Einzelhandels auf das Stadtteilzentrum Babelsberg, im Allgemeinen Wohngebiet eingeschränkt. Aus diesem Grund erfolgt durch Textliche Festsetzung 1.1 eine Einschränkung des Einzelhandels im Allgemeinen Wohngebiet, so dass Läden, die der Nahversorgung dienen hier nur ausnahmsweise zulässig sind und räumlich auf das Erdgeschoss beschränkt sind. Darüber hinaus müssen die Läden dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sein. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Die allgemein zulässigen Läden sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, da eine Einzelfallprüfung notwendig ist, ob der konkret ansiedlungswillige Laden aufgrund seiner Größe und Sortimentsstruktur tatsächlich der Versorgung des Gebietes dient.

Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sollen sich auf den fußläufigen Nahbereich orientieren und haben eine entsprechende Nahversorgungsfunktion. Sie sind standortgerecht dimensioniert und lassen als solche nicht erwarten, dass sie die Erhaltung und Entwicklung des Stadtteilzentrums beeinträchtigen.

Durch die Begrenzung auf die Erdgeschosse und die Ausrichtung auf den öffentlichen Straßenraum soll der Bezug zu den für Babelsberg typischen Ladenlokalen hergestellt werden. Ziel der Sanierungsmaßnahme ist der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Im gesamten Gebiet verteilt weisen Gebäude Ladenlokale mit erhaltenswerten Schaufenstern aus der Entstehungszeit der Gebäude auf, die zu erhalten sind und hierfür sinnvollerweise eine Nutzung durch Handel oder Dienstleistung angestrebt wird.

Der Verkauf von selbst produzierten oder verarbeiteten Waren im „Ladenhandwerk“ soll untergeordnet auch möglich sein.

Mit der Festsetzung wird das Ziel des STEK Einzelhandel umgesetzt und das klassische Stadtteilzentrum Babelsberg, welches nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt, gestärkt. Um den Einzelhandel in den vorhandenen kleinteiligen Ladenlokalen im Stadtteilzentrum (als Mischgebiet festgesetzt) zu konzentrieren, wird der zulässige Einzelhandel in den Allgemeinen Wohngebieten in Babelsberg reglementiert.

Ziel dieser einschränkenden Festsetzung ist auch die Steuerung einer geordneten Ansiedlung von Discountern, welche bezüglich ihrer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit liegen und deshalb im Rahmen der Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, durchaus zulässig sind.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 Abs. 1 (Integrationsgebot) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B), der im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans zu Grunde gelegt wurde.

B.3.1.2 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Der Bereich des Bebauungsplangebietes südlich des S-Bahnhofs Babelsberg an der Karl-Liebnecht-, Schul- und Großbeerenstraße sowie am Lutherplatz (Großbeerenstraße 1,3,5) ist durch eine besondere Nutzungsmischung aus Wohnen, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, Läden und Gastronomiebetrieben gekennzeichnet, überwiegend sind jedoch auch diese Bereiche durch Wohnnutzung geprägt.

Um die besondere Eigenart dieses Gebiets zu sichern, die Wohnnutzung zu erhalten und in angemessener Weise fortzuentwickeln und dabei auch die mit der Wohnnutzung zu vereinbarenden gewerblichen Nutzungen zu stärken und Neuansiedlungen zu ermöglichen, werden die Grundstücke in diesem Bereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sollen nur zulässig sein, sofern es sich nicht um Wettbüros, Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt. Dies wird durch die entsprechende textliche Festsetzung 1.3 geregelt.

Darüber hinaus werden Tankstellen, Lagerplätze und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Die nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Störungen der Wohnnutzung sind durch Einrichtungen der Verwaltung nicht grundsätzlich zu erwarten, sondern ausschließlich bei einer Häufung dieser Nutzungen. Allerdings ist aufgrund der Bestandssituation nicht davon auszugehen, dass es nennenswerte Ansiedlungen bzw. Umnutzungen zu Verwaltungseinrichtungen geben wird.

Tankstellen widersprechen der angestrebten baulichen Struktur und sind aufgrund ihrer Maßstäblichkeit städtebaulich nicht in den Bestand integrierbar. Darüber hinaus sind durch

die mit Tankstellen verbundenen Emissionen Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen zu befürchten.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Laut STEK Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam stellt das nördlich des Bebauungsplans SAN B 08 gelegene Stadtteilzentrum Babelsberg ein klassisches Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils dar, dessen Angebot neben einem vielfältigen Nahversorgungsangebot auch sonstige zentrenrelevante Sortimente beinhalten soll. Um das Stadtteilzentrum hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken, ergibt sich für die Mischgebietsflächen südlich der S-Bahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08, die nicht innerhalb des Stadtteilzentrums liegen der Bedarf, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO einzuschränken. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO.

Ausgangspunkt ist auch hier der vorstehend zum WA dargestellte Ansiedlungsgrundsatz, dass auch im MI Ausnahmen im Sortimentsbereich möglich sein sollen. Zudem ist der Bereich überschaubar. Daher können die Anwendungsfälle der entsprechenden Nutzungen auch allenfalls in eingeschränkter Anzahl verwirklicht werden, so dass eine eingeschränkte Wirkung besteht. Mithin ist es hier jedenfalls vertretbar, keine starre Aufzählung von Sortimenten in der textlichen Festsetzung aufzunehmen.

Die im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Läden sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, da eine Einzelfallprüfung notwendig ist, ob der konkret ansiedlungswillige Laden aufgrund seiner Größe und Sortimentsstruktur tatsächlich der Versorgung des Gebietes dient.

Läden mit Sortimenten der Nahversorgung, die der Versorgung des Gebietes dienen und sich auf den fußläufigen Nahbereich orientieren, werden eine entsprechende Nahversorgungsfunktion besitzen. Standortgerecht dimensioniert lassen sie als solche nicht erwarten, dass sie die Erhaltung und Entwicklung des Stadtteilzentrums beeinträchtigen.

Läden mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, welche nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, lassen bei standortgerechter Dimensionierung ebenfalls nicht erwarten, dass sie die Erhaltung und Entwicklung des Stadtteilzentrums beeinträchtigen.

In der Potsdamer Sortimentsliste ist definiert, um welche Sortimente es sich bei zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung handelt. Die Potsdamer Sortimentsliste in Kapitel A.3.4.4 benannt.

Ziel dieser einschränkenden Festsetzungen ist die Sicherung einer flächendeckenden Grund-/Nahversorgung auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. So kann durch eine Steuerung im Einzelfall die flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei der dispersen Siedlungsstruktur der Landeshauptstadt Potsdam sichergestellt werden.

Zur Stärkung des Umweltverbundes kommen auch ergänzend zu der Potsdamer Sortimentsliste die eigentlich im nicht zentrenrelevanten Geschäftsbereich zulässigen Sortimente: „Fahrradladen, Fahrradteile und -zubehör“ in Betracht. Dies ist eine sinnvolle Sortimentserweiterung um „Bike & Ride“ am S-Bahnhof Babelsberg zu fördern.

Durch die Begrenzung auf die Erdgeschosse und die Ausrichtung auf den öffentlichen Straßenraum soll der Bezug zu den für Babelsberg typischen Ladenlokalen hergestellt werden. Ziel der Sanierungsmaßnahme ist der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Im gesamten Gebiet verteilt weisen Gebäude Ladenlokale mit erhaltenswerten Schaufenstern aus der

Entstehungszeit der Gebäude auf, die zu erhalten sind und hierfür sinnvollerweise eine Nutzung durch Handel oder Dienstleistung angestrebt wird.

Der Verkauf von selbst produzierten oder verarbeiteten Waren im „Ladenhandwerk“ soll untergeordnet auch möglich sein.

B.3.1.3 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ befinden sich auf den Grundstücken Schulstraße 8c und Schulstraße 10a Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

Das Grundstück Schulstraße 8c wird von der Evangelischen Kirchengemeinde als Gemeindehaus zu kirchlichen Zwecken genutzt. Perspektivisch ist ggf. auch eine andere Nutzung des Gebäudes mit dem Gemeindesaal vorgesehen. Aus diesem Grund wird das Grundstück Schulstraße 8c als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Das Grundstück Schulstraße 10a wird durch eine konfessionelle Kindertagesstätte genutzt. Das Grundstück hat die besondere Zweckbindung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Damit werden die Einrichtungen der Evangelischen Kirchengemeinde Babelsberg an der Schulstraße als Gemeinbedarf dauerhaft gesichert.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinien

Der Südbereich von Babelsberg weist als Wohngebiet der Gründerzeit grundstücksbezogene Vorgärten auf. Nur entlang der Großbeeren-, Schul- und Friesenstraße sind solche Vorgärten nicht (mehr) vorhanden.

Durch die Festsetzung von Baulinien soll weiterhin sichergestellt werden, dass die Gebäude entlang der Straßen in der gleichen Flucht stehen und die Vorgärten erhalten bleiben. Die Flächen zwischen den Baulinien und der Straßenbegrenzungslinie dürfen abgesehen von Zuwegungen und Zufahrten nicht versiegelt werden oder mit Stellplätzen oder Nebenanlagen bebaut werden.

Baugrenzen

Die Grünstruktur im Bebauungsplangebiet SAN B 08 ist zum großen Teil durch grundstücksbezogene Grünflächen im rückwärtigen Teil der Grundstücke geprägt. Diese rückwärtigen Grünflächen ergeben innerhalb der einzelnen Blöcke die „grünen Blockinnenbereiche“, deren Erhalt und Entwicklung ein wesentliches Sanierungs- und Planungsziel darstellt. Durch das Fehlen öffentlicher Grünflächen im Gebiet besteht hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes sowie der Freizeitfunktion die Notwendigkeit private Grünflächen zu schaffen, zu qualifizieren und zu erhalten.

Wohnungsnahе öffentliche Grünflächen findet man im Geltungsbereich des Bebauungsplans hingegen nicht. Ein öffentlicher Spielplatz besteht im Bebauungsplan SAN-B-02 „Spielplatz Fultonstraße“, der als Insel aus dem Geltungsbereich des SAN B 08 herausgelassen wurde.

Die Straßen mit den Straßenbäumen und den (abgesehen von der Großbeerenstraße) überwiegend vorhandenen privaten Vorgärten vermitteln dennoch einen durchgrünten Gesamteindruck.

Ziel der Sanierungsmaßnahme war unter anderem die Bebauung mit Gebäuden und Nebengebäuden sowie die Versiegelung durch Erschließungs- und Stellplatzanlagen auf die Blockrandzone zu konzentrieren. Durch den Abbruch nicht mehr benötigter Nebengebäude und Versiegelungen wurden sukzessive grüne Blockinnenbereiche geschaffen bzw. erweitert. Diese gilt es nun dauerhaft zu sichern. Aus diesem Grund erfolgt die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze gem. § 23 BauNVO. Durch die Festsetzung dieser rückwärtigen Baugrenze ergeben sich im inneren der Blöcke zusammenhängende Flächen, die von Bebauung frei zu halten und zu bepflanzen sind. Eine entsprechende Umgrenzung dieser Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, dient dazu, die Qualität eines „grünen Blockinnenbereiches“ zu sichern. Auch die Ausnahme dient nach ihrer Art dem Zweck eines „grünen Blockinnenbereiches“. Auf Grundstücken, die in einem Umfang von mehr als 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche aufweisen, dürfen ausnahmsweise bis zu zwei Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen, mit einem Bruttorauminhalt von insgesamt max. 30 m³ errichtet werden. Das angegebene Maß orientiert sich an handelsüblichen Geräteschuppen.

Darüber hinaus dürfen in den „grünen Blockinnenbereich“ ausnahmsweise Kinderspielplätze errichtet werden. Diese sind allerdings in Größe und Ausstattung begrenzt auf die Mindestausstattung gemäß § 4 und § 5 der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23.06.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt Jahrgang 17, Nr. 12 vom 24.08.2006). Maximal kann diese Mindestanforderung innerhalb der durch Baugrenze als nicht überbaubar festgesetzten Fläche errichtet werden. Damit soll die Möglichkeit bestehen, Kinderspielplätze im Grünen anzuordnen, statt sie im ggf. bereits stark ausgenutzten überbaubaren Grundstücksteil unterzubringen. Die Qualität der Kinderspielplätze auf den Baugrundstücken soll dadurch

erhöht werden. Die zusätzliche Errichtung von Swimmingpools, Trampolinen und über die Mindestanforderung hinausgehende Spielgeräte ist nicht zulässig, da als definiertes Ziel des Bebauungsplans die Sicherung der „grünen Blockinnebereiche“ im Vordergrund steht.

Innerhalb der Grünflächen befinden sich vereinzelt Remisen und Gebäude, die erhaltenswert sind und in denen eine Wohn- oder Gewerbenutzung zulässigerweise entstanden ist. Diese Gebäude genießen einen erweiterten Bestandsschutz im Sinne § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO, der allgemein auf Erneuerungen begrenzt ist. Ausnahmsweise ist im WA innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch die Änderung und Nutzungsänderung zu einer im WA allgemein zulässigen Nutzung vorhandener Gebäude zulässig, wenn es sich um erhaltenswerte Bausubstanz handelt und die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 a bis d BauGB erfüllt sind. Die Regelung bezieht sich nicht auf Mischgebiete, da im Mischgebiet keine schützenswerte Bebauung außerhalb der Baugrenze vorhanden ist, für die eine Änderung oder Nutzungsänderung intendiert wäre.

B.3.1.4 Befestigung von Flächen, Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Mit dem Ziel einer bodenschonenden Befestigung von Flächen sollen Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege wasser- und luftdurchlässig befestigt werden. Eine bodenschonende Befestigung dient zur Anreicherung des Grundwasserhorizontes sowie zur Verbesserung des Klimas dienen.

B.3.1.5 Mindestbepflanzung von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Begrünungs- und Grünerhaltungs-Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen möglich.

Das unter Kapitel B.3.1.3 beschriebene städtebauliche Ziel der Erhaltung der historischen Baustruktur, verbunden mit den „grünen Blockinnenbereichen“, soll durch die Kombination der Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze mit einer Fläche zum Anpflanzen erreicht werden. Die in Babelsberg vorherrschende Blockrandbebauung ist dadurch gekennzeichnet, dass unmittelbar hinter den Vorderhäusern befestigte Nutzflächen sowie Remisen, Seitenflügel und Nebengebäude bestehen. Daran schließen sich rückwärtig von jeher Gärten mit Obstbäumen und Beeten an. Um diesem Charakter auch weiterhin gerecht zu werden, regelt die textliche Festsetzung 4.2, dass innerhalb der gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang 10/12 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Babelsberg ist weitgehend von einer Durchgrünung der privaten Grundstücke geprägt, während wohnungsnah öffentliche Grünflächen nur in sehr begrenzten Umfang vorhanden sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Insbesondere im Zusammenhang mit der Verdichtung an den Blockrändern ist die Nutzungsqualität dieser Freiflächen auch unter dem Aspekt der Verbesserung der natürlichen Umwelt sowie der Erhaltung und Weiterentwicklung von Grünflächen zu verbessern. Aus diesem Grund wird das gärtnerische Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in einer textlichen Festsetzung geregelt.

B.3.1.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes SAN B 08 direkt südlich der auf einem Wall verlaufenden Bahntrasse der Deutschen Bahn (S-Bahn, Regionalbahn, vereinzelt Fernverkehr, gelegentlich Güterverkehr) sowie an stark befahrenen Straßen (Großbeerenstraße und Nuthestraße in der näheren Umgebung) wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

eine Schalltechnische Untersuchung⁵ durchgeführt. Herangehensweise, Ergebnisse und Abwägung zur Schalltechnischen Untersuchung werden im Kapitel E. „Abwägung - Konfliktbewältigung“, E.1.2.1 „Immissionsschutz“ vertiefend dargestellt.

Im vorliegenden Kapitel wird lediglich auf die aus dem Schallschutz resultierenden Festsetzungen eingegangen.

Sowohl die Bahnlinie als auch die Wohnbebauung entlang der Bahn bestehen seit etwa 100 Jahren in der heutigen Form. Obwohl es sich um eine Bestandssituation handelt, verlangt die Bauleitplanung die Bewältigung der Immissionskonflikte, die durch Überplanung störepfindlicher Nutzungen entlang von Verkehrswegen entstehen.

Die DIN 4109 enthält die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Für die Bemessung des passiven Schallschutzes werden die maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen, die aus den vereinfachten Summenpegeln aller sich möglicherweise überlagernden Geräuschquellen vor Ort ermittelt werden. Aus diesen maßgeblichen Außenlärmpegeln, die sich aus dem berechneten Tages-Beurteilungspegel und einem pauschalen Zuschlag von 3 dB(A) ergeben, werden die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 ermittelt.

Für die Prognose-Variante des Bebauungsplans wurden durch die KSZ Ingenieurbüro GmbH Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt, die in den Bebauungsplan übernommen werden und zur Bestimmung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden dienen. Diese Lärmpegelbereiche wurden in einer Höhe 20 m ermittelt. Diese werden entsprechend der baulichen Höhen in den einzelnen Bereichen in den Bebauungsplan übernommen und sind Grundlage für die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen.

Im Bebauungsplan liegen die Lärmpegelbereiche III, IV, V und VI vor. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohnräumen, Schlaf- und Kinderzimmern) ist gemäß DIN 4109 im Lärmpegelbereich III ein resultierendes Luftschalldämm-Maß von 35 dB(A) einzuhalten, im Lärmpegelbereich IV von 40 dB(A), im Lärmpegelbereich V von 45 dB(A) und im Lärmpegelbereich VI von 50 dB(A). Bei Bürogebäuden liegen die Werte für Schalldämmung der Außenbauteile um jeweils 5 dB(A) niedriger.

Die Einhaltung der Schalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche wird als textliche Festsetzung aufgenommen. Erforderlich werden die Maßnahmen bei Neubau sowie bei baugenehmigungsrelevanten Maßnahmen (Umnutzung, Umbau, der in die Statik des Gebäudes eingreift). Der Bestand ist nicht nachzurüsten.

Eine lärmschutztechnisch günstige Gestaltung der Gebäudenutzungen und der Wohnungsgrundrisse soll ebenfalls zum passiven Schallschutz beitragen. Aus diesem Grund wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI im Rahmen von Neubau, Nutzungsänderung oder Maßnahmen, die einer Baugenehmigung bedürfen, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen oder Gebäuden von der Lärmquelle abgewandt angeordnet werden muss. Bei mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Räume mit den Fenstern von der Lärmquelle abgewandt zu orientieren. Falls diese Grundorientierung nicht umgesetzt werden kann / soll, ist zur Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich oder es muss eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite sichergestellt werden.

Die beabsichtigte Gestaltungssatzung enthält Regelungen zur Gestaltung der passiven Lärmschutzmaßnahmen.

⁵ Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. SAN B 07 „Babelsberg Nord“ und Nr. SAN B 08 „Babelsberg Süd“, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 20.03.2017

B.3.1.7 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die vorhandenen öffentlichen Straßen werden durch den Bebauungsplan SAN B 08 nicht in Ihrer Lage oder Breite verändert. Im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme wurden bzw. werden die öffentlichen Straßen saniert. Die Einteilung der Verkehrsflächen (Gehweg, Fahrbahn, Stellplätze, Radweg, Straßenbäume etc.) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

B.3.2 Nachrichtliche Übernahmen

Bei nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans SAN B 08, 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 SAN B 08 können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

B.3.2.1 Denkmalschutz

Baudenkmale (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG)

Im Geltungsbereich befinden sich 13 Baudenkmale:

- Pfarrhaus der Evangelischen Kirchengemeinde Neuendorf, Schulstraße 8b
- ehem. Schulhaus Neuendorf, Schulstraße 9
- Mietwohnhaus, Wattstraße 9 / Siemensstraße 5
- Mietwohnhäuser Siemensstraße 1,3
- Mietwohnhaus, Fultonstraße 13
- Kolonistenhaus, Benzstraße 5
- Mietwohnhaus, Benzstraße 6, 6a
- Großbeerenstraße 38
- Siedlungshäuser Kopernikusstraße 35, 37, 39, 41

Für Maßnahmen am Baudenkmal und in dessen Umgebung (Gebäude, Freiflächen) ist die Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinne § 19 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz für das Land Brandenburg (BbgDSchG) erforderlich.

Bodendenkmale (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG)

Im westlichen Bereich des oben genannten Vorhabens ist derzeit ein Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 – 2) registriert.

2019 Potsdam / Babelsberg Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit.

Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 - 3, 7 Abs. 1 im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Daraus resultieren bei Bau- und Erdarbeiten Auflagen im Sinne des BbgDSchG.

Denkmalbereich (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG)

Im Geltungsbereich des SAN B 08 befinden sich die nördlich an der Wattstraße gelegenen Eckgrundstücke zur Schulstraße und zur Kopernikusstraße (Schulstraße 16 und Wattstraße 2, Kopernikusstraße 1 und 3) im Denkmalbereich „Alte Ortslage der Kolonie Nowawes“, der durch die „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Nowawes“ unter Schutz steht. Die

Lage des Denkmalbereichs wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Im gesamten Denkmalbereich ist die Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes erforderlich.

B.3.2.2. Erhaltungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd /Neuendorfer Anger“, die zur Sicherung der Städtebaulichen Eigenart des Gebietes gemäß § 172 BauGB festgelegt wurde.

B.3.2.3. Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die Gestaltungssatzung „Babelsberg Nord“ gemäß § 81 BbgBO aufgestellt.

In Erhaltungsgebieten besteht gemäß § 172 BauGB Genehmigungspflicht für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

B.4 Flächenbilanz ⁶

Allgemeines Wohngebiet (WA)	144.196 m ²
Mischgebiet (MI)	23.138 m ²
Flächen für Gemeinbedarf	2.898 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	51.820 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	221.477 m ²

⁶ Gerundete Werte

C. Auswirkungen des Bebauungsplans

C.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Der Bebauungsplan dient zur Sicherung der städtebaulichen Sanierungsziele über den Abschluss der Sanierungsmaßnahme hinaus. Mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen wird der vorhandene Stadtgrundriss und die vorhandene bauliche Struktur sowie die Nutzungsstruktur gesichert und der Rahmen für eine behutsame Weiterentwicklung gegeben.

C.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan SAN B 08 um einen Bebauungsplan nach § 13 BauGB, in dem der Zulässigkeitsmaßstab im Vergleich zum bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird. In diesem Sinne sind durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

C.3 Soziale Auswirkungen

Der Bebauungsplan SAN B 08 sichert das bestehende Wohnquartier „Babelsberg Süd“. Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung sind nur noch in sehr geringem Umfang gegeben. Diese regeln sich nach § 34 BauGB. Ein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur oder Schulen werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans SAN B 08 nicht erzeugt.

Nachhaltige Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse sind durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

C.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine erwartbaren Auswirkungen auf die technische Infrastruktur. Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung sind nur noch in sehr geringem Umfang gegeben. Diese regeln sich nach § 34 BauGB. Die technische Infrastruktur wurde im Rahmen des Sanierungsprozesses umfangreiche erneuert. Ein zusätzlicher Bedarf an technischer Infrastruktur – beispielsweise aufgrund der Ausweisung von neu zu erschließenden Bauflächen – ist nicht zu erwarten.

C.5 Finanzielle Auswirkungen

C.5.1 Verfahrenskosten

Die Kosten des Verfahrens werden aus dem Treuhandvermögen der Sanierungsmaßnahme Babelsberg finanziert.

C.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Nach dem derzeitigen Planungsstand sind keine erhöhten Herstellungs- und Unterhaltungskosten als Folge der geplanten Festsetzungen zu erwarten.

C.5.3 Grunderwerb

Die geplanten Flächenausweisungen des Bebauungsplans SAN B 08 machen keinen Grunderwerb durch die öffentliche Hand erforderlich.

C.5.4 Planungsschaden

Entschädigungsforderungen für die Änderung der Festsetzungen sind gemäß BauGB zu regeln, sofern über das erforderliche Maß hinausgehende Aufwendungen, Beschränkungen bestehender Nutzungsrechte oder wesentliche Wertminderungen der betroffenen Grundstücke vorliegen.

Mit der Herleitung von Entschädigungsansprüchen ist nicht zu rechnen.

Alle Nutzungen, die nicht in den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans SAN B 08 passen, genießen Bestandsschutz, das heißt die Änderungen ist erst dann zu gewährleisten, wenn dies freiwillig oder aus anderen Gründen erforderlich wird.

Genehmigte Hauptnutzungen innerhalb der privaten Grünflächen genießen einen erweiterten Bestandsschutz.

D. Verfahren

D.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.12.2012 eingeleitet und im Amtsblatt 02/2013 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 28.02.2013 bekannt gemacht.

D.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten sich erstmals im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) zur Planung äußern. Nach Abschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und in die weitere Planung einbezogen.

Nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über den Entwurf des Bebauungsplans erhielten die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, sich zu äußern. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan teilweise geändert.

Bezogen auf diese Änderungen wurde eine Erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Als Resultat der Erneuten Auslegung wurde der Bebauungsplan nochmals geändert, wodurch eine 2. Erneute Auslegung beschränkt auf diese Änderung erforderlich wurde. Im Rahmen der 2. Erneuten Auslegung wurden keine Anregungen und Hinweise abgegeben.

Alle Anregungen und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren wurden ausgewertet, in einer Abwägungstabelle dargestellt und auf dieser Grundlage die abschließende Fassung des Bebauungsplans erarbeitet.

D.2.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

D.2.1.1 Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.05.2017 bis 02.06.2017. In diesem Zeitraum konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den Vorentwurf des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ mit der Begründung einsehen und Stellungnahmen dazu abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt 04/2017 der Landeshauptstadt Potsdam vom 27.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.

Die Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt vom 04.05.2017 bis 02.06.2017. Mit Schreiben vom 27.04.2017 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB), sowie die städtischen Fachbereiche angeschrieben und um Stellung-

nahme zur Planung gebeten. Insgesamt 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 10 Fachbereiche haben sich zum Bebauungsplan geäußert.

D.2.1.2 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.11.2018 bis einschließlich zum 14.12.2018. In diesem Zeitraum konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einsehen und Stellungnahmen dazu abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt 12/2018 der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden 4 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.

Mit Schreiben vom 07.11.2018 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB), sowie die städtischen Fachbereiche angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 14.11.2018 bis 14.12.2018. Insgesamt 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 6 Fachbereiche / Bereiche haben sich inhaltlich zum Bebauungsplan geäußert.

D.2.1.3 Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.11.2019 bis einschließlich zum 22.11.2019. In diesem Zeitraum konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einsehen und Stellungnahmen beschränkt auf die Änderungen gegenüber dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung im November 2018 abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der erneuten öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt 13/2019 der Landeshauptstadt Potsdam vom 30.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden zwei Stellungnahmen mit gleichlautendem Inhalt von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben, die sich teilweise auf die ausgelegten Änderungen bezogen.

Mit Schreiben vom 01.11.2019 wurde die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg als von der Planung betroffene Stellen / Träger öffentlicher Belange (TöB), sowie ein städtischer Bereich angeschrieben und erneut um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 07.11.2019 bis einschließlich zum 22.11.2019. Der beteiligte TÖB sowie der städtische Bereich haben jeweils eine Stellungnahme abgegeben.

Die ausgelegten Änderungen bezogen sich auf:

- Konkretisierung bzw. Anpassung der Einzelhandelsbeschränkung an aktuelle Erkenntnisse der Verwaltung durch Änderung der Textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.4;
- Änderung Art der Nutzung Schulstraße 8c (Gemeindehaus) und Schulstraße 10a (KiTA) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ anstelle von Mischgebiet;
- Änderung der Überbaubaren Grundstücksfläche / Rückwärtige Baugrenzen - „grüne Blockinnenbereiche“: Konkretisierung von Ausnahmen in den „grünen Blockinnenbereichen“ durch Änderung der Textlichen Festsetzungen 2.2, 2.3 und 2.5.

D.2.1.4 2. Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

In der Zeit vom 17.09.2020 bis einschließlich zum 02.10.2020 erfolgte eine 2. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB. In diesem Zeitraum konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einsehen und Stellungnahmen beschränkt auf die Änderung gegenüber dem Entwurf zur 1. Erneuten Auslegung im November 2019 abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt. Die Ankündigung der erneuten öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt 14/2020 der Landeshauptstadt Potsdam vom 10.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen dieser Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Mit Schreiben vom 10.09.2020 wurde die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg als von der Planung betroffene Stellen / Träger öffentlicher Belange (TöB), angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg hatte in der Zeit vom 14.09.2020 bis zum 02.10.2020 erneut die Möglichkeit, eine Stellungnahme zur Planung abzugeben.

Die ausgelegte Änderung bezog sich auf die Art der baulichen Nutzung:

- Das Grundstück Schulstraße 8c soll weiterhin als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt bleiben, allerdings wird die Zweckbindung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in die Zweckbindung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert.

D.2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

D.2.2.1 Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Es liegen keine Stellungnahmen aus der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Die im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen enthielten zu folgenden Planinhalten Anregungen und Hinweise:

- Die Hinweise zu regionalplanerischen Belangen wurden aufgenommen und der Begründungstext aktualisiert.
- Von Seiten der Regional- und Landesplanung wird der Planung zugestimmt. Der Bebauungsplanentwurf steht mit den Zielen der Raumordnung im Einklang. Die relevanten Grundsätze wurden ausreichend berücksichtigt.
- Die Hinweise Auflagen zum Bodendenkmal innerhalb des Plangebietes wurden aufgenommen.

D.2.2.2 Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Auslegung Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es liegen 4 Stellungnahmen aus der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Neben Fragen zur Katastergrundlage, die nach der öffentlichen Auslegung noch einmal aktualisiert wurde, gaben zwei Bürger Anregungen und Hinweise zu folgenden Planinhalten:

Mischgebiet (MI):

Die Einschränkungen beim festgesetzten Mischgebiet führten zu der Frage, ob das Mischgebiet nicht vielmehr die Eigenschaften eines Wohngebietes aufzeigt. Die getroffenen Einschränkungen des Mischgebietes nach § 6 BauNVO führen nicht dazu, dass der Maßstab des Mischgebietes verloren geht. Es ist regelmäßig davon auszugehen, dass das breite Nutzungsspektrum im MI gemäß BauNVO in der konkreten Situa-

tion zu städtebaulichen Spannungen führen würde, so dass im Bebauungsplan Einschränkungen erforderlich sind.

Das Mischgebiet dient im vorliegenden Fall bereits im Bestand dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störendem Gewerbe. Im Bebauungsplan werden lediglich verschiedene im spezifischen Geltungsbereich des Bebauungsplans städtebaulich nicht gewünschte gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen. Dazu gehören die aufgrund der Struktur des Gebietes ungeeigneten und flächenintensiven Gartenbaubetriebe, Lagerplätze, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen, die zudem beträchtliche unerwünschte Auswirkungen haben.

Die Festsetzung eines MI begründet sich auf der grundlegenden Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe im Gegensatz zu einem WA, welches seiner Zweckbestimmung nach vorwiegend dem Wohnen dient, sodass die Wohnnutzung ein erheblich größeres Gewicht hat. Die Ausweisung eines MI erfolgt insofern um dem Gewerbe an dieser Stelle eine stärkere Gewichtung zu geben, als es in einem WA möglich wäre.

- „grüne Blockinnenbereiche“ – rückwärtige Baugrenzen:

Es wird bezweifelt, dass die angestrebten „grünen Blockinnenbereiche“ durch die gewählte Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze im Mischgebiet verbunden mit einer Pflanzfestsetzung erreicht werden können. Vorgeschlagen wird stattdessen die Festsetzung einer Grünfläche.

Die rückwärtige Baugrenze wurde zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung, die sich am historischen Vorbild orientiert, festgesetzt. Die Bebauung erfolgt straßenbegleitend und ggf. zusätzlich in 2. Reihe. Der hintere Teil der Baugrundstücke ist jedoch von Bebauung frei zu halten und gärtnerisch anzulegen. Grundstücksübergreifend entstehen so zusammenhängende Grünbereiche im Inneren der Blöcke, die eine städtebauliche und stadökologische Qualität aufweisen.

Aufgrund der im Einzelfall vorhandenen und genehmigten und / oder erhaltenen Bausubstanz wird ein erweiterter Bestandsschutz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeräumt.

Die geforderte Festlegung der rückwärtigen Grundstücksfläche als Grünfläche im Sinne § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB wäre nicht fach- und sachgerecht. Grünflächen können zwar mit einer breiten Palette von Nutzungsmöglichkeiten und Zweckbindungen festgesetzt werden. Es handelt sich dabei um Parkanlagen, Zeltplätze, Dauerkleingärten und Erholungsgärten – d.h. Grünflächen, die sowohl öffentlich, als auch privat sein können. Nicht jedoch werden auf diese Weise private Hausgärten festgesetzt, die dem festgesetzten Hauptnutzungszweck dienen.

Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Nr. 13.2.1 der Anlage zur PlanZV und ist durch die Kommentierung und Rechtsprechung in der verwendeten Form gedeckt.

- Ausschluss von Nebenanlagen im „grünen Blockinnenbereich“:

Kritisiert wird, dass die „grünen Blockinnenbereiche“ nicht zur Unterbringung von Stellplätzen für Autos, Fahrrädern sowie von Spielplatzflächen genutzt werden dürfen.

Die BauNVO eröffnet mit § 12 Abs. 6 BauNVO die Möglichkeit Stellplätze und Garagen in bestimmten Teilen von Baugebieten auszuschließen. Dies ist hier genutzt worden, da Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten der angestrebten gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen zuwiderlaufen würden.

Die meisten Grundstücke, sofern sie überhaupt mit Kraftfahrzeugen befahrbar sind, bieten auch außerhalb der Flächen zum Anpflanzen ausreichend Platz für Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Nebenanlagen. Der Bebauungsplan dient der Verstärkung

der Sanierungsziele auch nach dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme. In diesem Sinne werden die Ziele der Sanierungsmaßnahme, die durch den Sanierungsrahmenplan konkretisiert wurden in den Bebauungsplan übernommen. Hierzu gehören die „grünen Blockinnenbereiche“ in denen Stellplätze für Kfz und Fahrräder unzulässig sind.

Die Kritik an der Unzulässigkeit von Spielplätzen, die der Wohnnutzung auf dem Grundstück zugeordnet sind, außerhalb der Baugrenze wird aufgegriffen. Es wird aus diesem Grund eine textliche Festsetzung aufgenommen, die regelt, dass Kinderspielgeräte ausnahmsweise zugelassen werden. Die Beschaffenheit und die Ausstattung orientieren sich an § 5 der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam, wobei die angegebene Ausstattung nicht als Mindestmaß, sondern als maximal zulässig anzusehen ist. Zusätzliche Spiel- und Freizeitgeräte wie Pools und Trampoline sind nicht zulässig.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen enthielten zu folgenden Planinhalten Anregungen und Hinweise, die bei der weiteren Planung berücksichtigt wurden:

- Aufgrund einer Stellungnahme des Bereichs Stadtentwicklung wurden die Festsetzungen zur Beschränkung des Einzelhandels an die aktuellen Erkenntnisse der Landeshauptstadt Potsdam angepasst.
- Die Angaben zum Regionalplan Havelland-Fläming wurden aufgrund einer Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming aktualisiert.
- Der Hinweis der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung auf den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion wurde aufgenommen.
- Die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg bat darum, dass das durch das Gemeindehaus genutzte Grundstück Schulstraße 8c ebenso wie der Gemeindekindergarten in der Schulstraße 10a als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wird. Die Festsetzung dieser Flächen wurde aus diesem Grund von Mischgebiet zu Fläche für Gemeinbedarf geändert. Das Gemeindehaus soll die besondere Zweckbindung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und der Gemeindekindergarten die Zweckbindung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen erhalten“.

D.2.2.3 Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Erneuten (eingeschränkten) Auslegung

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) Auslegung gingen zwei nahezu inhaltsgleiche Stellungnahmen von Bürgern ein. Diese hatten bereits Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im November 2018 abgegeben, die hier teilweise wiederholt wurden. Darüber hinaus beziehen sich die Stellungnahmen auf Festsetzungen die nicht verändert und daher nicht erneut ausgelegt wurden. Das Verbot von Nebenanlagen und Stellplätzen in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wird erneut kritisiert. Allerdings stellt die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Struktur, insbesondere der gebietstypischen un bebauten Blockinnenbereiche, einen der wesentlichen Anlässe für die Aufstellung des Bebauungsplans dar. Stellplätze und Nebenanlagen stehen diesem Ziel entgegen. Die Stellungnahmen beziehen sich weiterhin auf die neu aufgenommene Textliche Festsetzung 2.5, die einen erweiterten Bestandsschutz festsetzt. Hier wird kritisiert, dass sich die Festsetzung

nicht auch auf das Mischgebiet bezieht. Die Regelung bezieht sich nicht auf Mischgebiete, da im Mischgebiet keine schützenswerte Bebauung außerhalb der Baugrenze vorhanden ist, für die eine Änderung oder Nutzungsänderung intendiert wäre.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB

Wie unter 2.2.2 dargestellt hat die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg im Rahmen der Auslegung darum, dass das Grundstück des Gemeindehauses in der Schulstraße 8c als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt wird, statt wie zuvor als Mischgebiet. Der Wunsch der Evangelischen Kirchengemeinde wurde aufgegriffen und das Grundstück Schulstraße 8c dauerhaft als Fläche für Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) Auslegung hat die Evangelische Kirchengemeinde am 29.11.2019 wiederum Stellung genommen: Aufgrund der wachsenden Kirchengemeinde Babelsberg ergibt sich ein größerer Raumbedarf, aus dem Überlegungen für den Bau eines neuen Gemeindezentrums an der Lutherstraße / Ecke Karl-Liebknecht-Straße hervorgegangen sind. Aus diesem Grund wünscht die Evangelische Kirchengemeinde die Möglichkeit eines flexibleren Umgangs hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung. Zunächst wurde die Festsetzung eines Mischgebietes gewünscht. Nach Gesprächen mit dem Gemeindegemeinderat wurde sich darauf verständigt, die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche zu belassen und die Zweckbindung in „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zu ändern. Damit soll der Gemeindegemeinderat an der Schulstraße 8c auch im Fall einer Aufgabe des Standortes durch die Kirche weiterhin dem Stadtteil und seinen Bewohnern zur Verfügung stehen.

Eine verwaltungsinterne Stellungnahme hat zur Aktualisierung des Kapitels A.3. Planerische Ausgangssituation beigetragen.

D.2.2.4 Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der 2. Erneuten (eingeschränkten) Auslegung

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der 2. erneuten (eingeschränkten) Auslegung ging keine Stellungnahme ein.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB

Die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg als einzige betroffene TÖB hat mit Schreiben vom 02.10.2020 erklärt, keine weiteren Äußerungen zum Bebauungsplan zu haben.

D.3 Planungssichernde Maßnahmen

Während der Aufstellung des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ sind keine planungssichernden Maßnahmen erforderlich, da sich der Geltungsbereich im Sanierungsgebiet befindet und Vorhaben und Rechtsvorgänge damit den besonderen genehmigungsrechtlichen Instrumentarien des Sanierungsrechts unterliegen.

E. Abwägung – Konfliktbewältigung

E.1 Abwägung der betroffenen Belange

E.1.1 Abwägung städtebaulicher Belange

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, d.h. von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sowie zwei Flächen für den Gemeinbedarf entspricht der Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die Überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gesteuert.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Die allgemein zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, werden im Bebauungsplan SAN B 08 nur ausnahmsweise zugelassen, soweit sie im Erdgeschoss liegen und dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind. Die Festsetzung soll zur Stabilisierung und Konzentration des Einzelhandels im Stadtteilzentrum von Babelsberg (nördlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegen) beitragen. Dadurch, dass im Allgemeinen Wohngebiet Läden, die der Nahversorgung dienen nur ausnahmsweise zulässig sind, wird eine Einzelfallprüfung dahingehend erforderlich, ob Größe und Sortimentsstruktur des ansiedlungswilligen Ladens tatsächlich der Versorgung des Gebietes dienen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Gewerbebetriebe. Laut statistischem Jahresbericht 2015 gab es im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Jahr 2015 insgesamt 242 Unternehmen, die in der Industrie- und Handelskammer gemeldet sind, sowie 36 Betriebe in der Handwerkskammer. Der Großteil der Unternehmen kommt aus den Bereichen Handel, Dienstleistung und Handwerk. 12 Betriebe sind dem Verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe zuzuordnen.

Eine deutliche Konzentration der Betriebe aus Handel, Dienstleistung und Handwerk besteht im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs. Aus diesem Grund ist dieser Bereich als Mischgebiet festgesetzt. Daneben befinden sich einzelne gewerbliche Nutzungen verteilt in den Bereichen, die durch Wohnen geprägt und im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (rund 64 % des Geltungsbereiches) festgesetzt sind. Diese Nutzungen genießen Bestandsschutz. Allerdings ist Ziel der Sanierungsmaßnahme auch, dass störende Betriebe nicht in den Wohngebieten bleiben, um die Wohnqualität zu schützen bzw. zu verbessern. Nicht störende Gewerbebetriebe sind im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Die vorgenommenen Einschränkungen beim festgesetzten Mischgebiet führten zu der Frage, ob das Mischgebiet nicht vielmehr die Eigenschaften eines Wohngebietes aufzeigt. Die getroffenen Einschränkungen des Mischgebietes nach § 6 BauNVO führen jedoch nicht dazu, dass der Maßstab des Mischgebietes verloren geht. Es ist regelmäßig davon auszugehen, dass das breite Nutzungsspektrum im MI gemäß BauNVO in der konkreten Situation zu städtebaulichen Spannungen führen würde, so dass im Bebauungsplan Einschränkungen erforderlich sind.

Das Mischgebiet dient im vorliegenden Fall bereits im Bestand dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störendem Gewerbe. Im Bebauungsplan werden lediglich verschiedene

im spezifischen Geltungsbereich des Bebauungsplans städtebaulich nicht gewünschte gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen. Dazu gehören die aufgrund der Struktur des Gebietes ungeeigneten und flächenintensiven Gartenbaubetriebe, Lagerplätze, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen, die zudem beträchtliche unerwünschte Auswirkungen haben.

Die Festsetzung eines MI begründet sich auf der grundlegenden Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe im Gegensatz zu einem WA, welches seiner Zweckbestimmung nach vorwiegend dem Wohnen dient, sodass die Wohnnutzung ein erheblich größeres Gewicht hat. Die Ausweisung eines MI erfolgt insofern, um dem Gewerbe an dieser Stelle eine stärkere Gewichtung zu geben, als es in einem WA möglich wäre.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Laut STEK Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam stellt das nördlich des Bebauungsplans SAN B 08 gelegene Stadtteilzentrum Babelsberg ein klassisches Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils dar, dessen Angebot neben einem vielfältigen Nahversorgungsangebot auch sonstige zentrenrelevante Sortimente beinhalten soll. Um das Stadtteilzentrum hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken, ergibt sich für die Mischgebietsflächen südlich der S-Bahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08, die nicht innerhalb des Stadtteilzentrums liegen der Bedarf, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO einzuschränken. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO.

Ausgangspunkt ist auch hier der vorstehend hinsichtlich des WA dargestellte Ansiedlungsgrundsatz, dass auch im MI Ausnahmen im Sortimentsbereich möglich sein sollen. Zudem ist der Bereich überschaubar. Daher können die Anwendungsfälle der entsprechenden Nutzungen auch allenfalls in eingeschränkter Anzahl verwirklicht werden, so dass eine eingeschränkte Wirkung besteht. Mithin ist es hier jedenfalls vertretbar, keine starre Aufzählung von Sortimenten in der textlichen Festsetzung aufzunehmen.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sollen nur ausnahmsweise als in den Erdgeschossen standortgerecht dimensionierte Läden zulässig sein, wenn sie dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind. Somit ist auch hier eine Einzelfallprüfung notwendig, ob der konkret ansiedlungswillige Laden aufgrund seiner Größe als standortgerecht dimensioniert anzusehen ist.

An der Schulstraße sind zwei Grundstücke als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbindung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Während die Festsetzung für das Kita-Grundstück unstrittig war, wurde zusammen mit der Kirche als Eigentümerin der Schulstraße 8C die Festsetzung des Gemeinbesaals in einem längeren Prozess abgewogen. Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit sozialer Zweckbestimmung soll erreicht werden, dass der Gemeinbesaal auch im Falle einer Aufgabe des Standortes durch die Kirche weiterhin dem Stadtteil und seinen Bewohnern zur Verfügung steht.

Die rückwärtige Baugrenze wurde zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung, die sich am historischen Vorbild orientiert, festgesetzt. Die Bebauung erfolgt straßenbegleitend und ggf. zusätzlich in 2. Reihe. Der hintere Teil der Baugrundstücke ist jedoch von Bebauung frei zu halten und gärtnerisch anzulegen. Grundstücksübergreifend entstehen so zusammenhängende Grünbereiche im Inneren der Blöcke, die eine städtebauliche und stadökologische Qualität aufweisen. Aufgrund der im Einzelfall vorhandenen und genehmigten und / oder erhaltenswerten Bausubstanz wird ein erweiterter Bestandsschutz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeräumt.

Die Festlegung der rückwärtigen Grundstücksfläche als Grünfläche im Sinne § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB wäre nicht fach- und sachgerecht. Grünflächen können zwar mit einer breiten Palette von Nutzungsmöglichkeiten und Zweckbindungen festgesetzt werden. Es handelt sich dabei um Parkanlagen, Zeltplätze, Dauerkleingärten und Erholungsgärten – d.h. Grünflächen, die sowohl öffentlich als auch privat sein können. Nicht jedoch werden auf diese Weise private Hausgärten festgesetzt, die dem festgesetzten Hauptnutzungszweck dienen.

Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Nr. 13.2.1 der PlanZV und ist durch die Kommentierung und Rechtsprechung in der verwendeten Form gedeckt. Die BauNVO eröffnet mit § 12 Abs. 6 BauNVO die Möglichkeit Stellplätze und Garagen in bestimmten Teilen von Baugebieten auszuschließen. Dies ist hier genutzt worden, da Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten der angestrebten gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen zuwiderlaufen würden. Die meisten Grundstücke, sofern sie überhaupt mit Kraftfahrzeugen befahrbar sind, bieten auch außerhalb der Flächen zum Anpflanzen ausreichend Platz für Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Nebenanlagen.

E.1.2 Abwägung der Umweltbelange

Abgesehen vom Immissionsschutz sind mit der vorliegenden Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, die einer Abwägung bedürfen.

Durch die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen wird der hintere Teil der Baugrundstücke überwiegend von Bebauung freigehalten, um ihn gärtnerisch anzulegen. Grundstücksübergreifend entstehen so zusammenhängende Grünbereiche im Inneren der Blöcke, die eine städtebauliche und stadökologische Qualität aufweisen.

E.1.2.1 Immissionsschutz

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan SAN B 08 hervorgerufenen oder ermöglichten erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes SAN B 08 direkt südlich der von Ost nach West verlaufenden Bahntrasse der Deutschen Bahn (S-Bahn, Regionalbahn, vereinzelt Fernverkehr, gelegentlich Güterverkehr) sowie an stark befahrenen Straßen (Großbeerstraße und in unmittelbarem Umfeld Nuthestraße) wurde das Ingenieurbüro KSZ GmbH mit einer Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan SAN B 08 (Bericht vom 20.03.2017) beauftragt, die im Folgenden zusammengefasst wird.

Für bestehende Wohnnutzungen an vorhandenen Verkehrswegen existieren in Deutschland keine verbindlichen Regelungen zur Begrenzung der Lärmimmissionen. Da es sich im vorliegenden Fall trotz der Bestandssituation um die Lärmprognose für eine städtebauliche Planung handelt, sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachten. Die Einhaltung dieser Werte hat zwar nur empfehlenden Charakter. Im Interesse gesunder Lebens- und Wohnbedingungen sollten sie jedoch gemäß BImSchG angestrebt werden. Für den Fall, dass Überschreitungen unvermeidbar sind, sollten Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Die bestandsorientierte Planung sieht für das Bebauungsplangebiet SAN B 08 die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten vor. Nach DIN 18005 Beiblatt 1 liegen die Orientierungswerte für Verkehrslärm im Allgemeinen Wohngebiet bei 55 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Im Mischgebiet werden Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) zugeordnet.

Vorgehensweise und Berechnungsverfahren

Die Immissionsrechnungen der KSZ Ingenieurbüro GmbH erfolgten mittels der im PC-Programmpaket „Soundplan“ integrierten Rechenverfahren RLS-90 und der Schall 03-2012. Die für die Berechnung relevanten Emissionsdaten für den KfZ-Verkehr wurden dem Stadtentwicklungskonzept Verkehr für das Jahr 2015 entnommen. Die prognostizierten Schwerverkehrsanteile wurden aus dem Analyse-Netz des Jahres 2015 für den Luftreinhalteplan der Landeshauptstadt Potsdam abgeleitet. Straßenbelag, Höchstgeschwindigkeit und lichtzeitengeregelten Kreuzungen wurden nach Ortsbegehung angesetzt. Für den Schienenverkehr wurden die Prognosedaten 2025 von der Deutschen Bahn übernommen. Zu- und Abschläge infolge von Brücken und Fahrbahnarten wurden in den Berechnungen berücksichtigt.

Die Berechnungen erfolgten sowohl getrennt nach den Verkehrsträgern Straße und Schiene, als auch in Summe der Wirkung aus beiden Verkehrsträgern. Darüber hinaus wurden die Beurteilungszeiträume Tag von 06:00 bis 22:00 Uhr und Nacht von 22:00 bis 06:00 Uhr differenziert betrachtet.

Die Berechnungen zu den Schallimmissionsplänen erfolgten auf einer Höhe von 20 m, da dies in etwa der Höhe der höchsten Gebäude in Babelsberg entspricht. Zusätzlich wurde auf der Rechenhöhe von 2 m ein Schallimmissionsplan für die Außenbereiche erstellt. Die Lärmpegelbereiche für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden auf einer Rechenhöhe von 20 m betrachtet.

Ergebnisse der Berechnung

Für die Gesamtgeräuschsituation ist am Tag, je nach Lage der Gebäude zur Geräuschquelle der Straßenverkehr oder der Schienenverkehr, pegelbestimmend. Dabei stellt sich der Schienenverkehr der Deutschen Bahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 als die dominierende Geräuschquelle dar.

In der Gesamtgeräuschbetrachtung ergeben sich im Bebauungsplangebiet SAN B 08 am Tag (Rechenhöhe 20 m) prognostizierte Beurteilungspegel von 50 dB(A) bis 75 dB(A). Lärmpegel über 60 dB(A) werden im Bereich der Großbeerenstraße, Schulstraße, Horstweg, Friesenstraße, Siemensstraße sowie Dieselstraße erreicht. Dabei ist die Bahntrasse als Hauptlärmquelle auszumachen. Aber auch der Verkehrslärm der nicht unmittelbar angrenzenden Nuthestraße führt zu erhöhten Beurteilungspegeln. Der Bereich, der gesundheitsgefährdende Pegel von über 70 dB(A) tagsüber erreicht, betrifft einen Streifen von ca. 20 m Breite entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes SAN B 08. In diesem Streifen befinden sich nur wenige Gebäudeteile, da hier vor allem die Straßenflächen der Schul- und der Benzstraße liegt.

In der Nacht ergeben sich nach den Prognoseberechnungen der Schalltechnischen Untersuchungen im gesamten Bebauungsplangebiet Pegel von über 45 dB(A).

Ein als gesundheitsgefährdend eingestuftes Beurteilungspegel von über 60 dB(A) nachts wird in einem unregelmäßigen Streifen von durchschnittlich ca. 60 m Breite entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes SAN B 08 erreicht. Hier von sind die Gebäude an der Schulstraße und der Benzstraße sowie an den nördlichen Abschnitten von Siemens-, Watt- und Kopernikusstraße betroffen. Verantwortlich hierfür ist wiederum die Bahntrasse, auf der auch nachts Güterzüge, Regional- und S-Bahnen in Ansatz gebracht werden.

Da sowohl die auf einem ca. 5 m hohen Wall verlaufende Bahnlinie wie auch die Wohnbebauung entlang der Bahn seit etwa 100 Jahren in der heute bestehenden Form vorhanden sind, ist kein aktueller Verursacher für den Lärmkonflikt auszumachen. Die Lage der Schie-

nen auf dem Wall begünstigt die Lärmausbreitung. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand fehlen.

Insgesamt hat sich gezeigt, dass die jeweils in einer Höhe von ca. 5 m über Gelände verlaufenden Hauptimmissionsquellen Nuthestraße und Schienen in der Rechenhöhe von 20 m zu besonders hohen Beurteilungspegeln führen, während sich bei niedrigeren Rechenhöhen geringere Beurteilungspegel ergeben. Dies bestätigt auch die Betrachtung der Belastung der Außenbereiche (nur Tags), die üblicherweise in einer Höhe von 2 m erfolgt. Zwar sind in den Außenbereichen an der Schulstraße teilweise Überschreitungen des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiet (Tag) von 55 dB(A) abzulesen, diese liegen jedoch nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich. Am Schallimmissionsplan für die Außenbereiche wird deutlich, dass die Bebauung entlang der Schallquellen die Lärmausbereitung in die Tiefe des Gebietes hinein verhindert.

Empfehlungen zum Lärmschutz

Grundsätzlich sind aktive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber passiven vorzuziehen, weil damit auch die Freiflächen und Außenwohnbereiche vom Schallschutz profitieren.

Aus rein akustischer Sicht wäre daher eine Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse sinnvoll. Allerdings bestehen erfahrungsgemäß verschiedene technische Hinderungsgründe und ein geringes Interesse Seitens des Betreibers der Schienenwege für die Errichtung einer Lärmschutzwand. Im Stadtteil Babelsberg wäre auch zu befürchten, dass die Errichtung von Lärmschutzwänden auf dem bereits 5 m hohen Wall zu einer erheblichen städtebaulichen Zäsur zwischen den nördlich und südlich der Bahn gelegenen Stadtgebiet führen würde.

Ein gewisses Potential zur Verbesserung ist auch durch eine lärmoptimierte Gestaltung der Gleise gegeben. Aber auch hier ist man von den Interessen der Deutschen Bahn abhängig.

Die Errichtung von geschlossenen Gebäuderiegeln entlang der besonders lärmrelevanten Straßen / Schienen kann ebenso dazu beitragen, gesunde Aufenthaltsbedingungen in den rückwärtigen Bereichen zu schaffen.

Ansonsten kommen für das Gebiet hauptsächlich passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Aus diesem Grund wurden für die Prognose-Variante des Bebauungsplans Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt, die in den Bebauungsplan SAN B 08 übernommen werden und zur Bestimmung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden dienen.

Die Empfehlungen zu Lärmschutzfestsetzungen sind im Kapitel B.3.1.7 dargelegt.

E.1.3 Abwägung der sozialen Belange

Mit der vorliegenden Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die sozialen Belange verbunden, die einer Abwägung bedürfen.

E.1.4 Abwägung ökonomischer Belange

Mit der vorliegenden am Bestand orientierten Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die ökonomischen Belange verbunden, die einer Abwägung bedürfen.

E.1.5 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Mit der vorliegenden Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Infrastruktur verbunden, die einer Abwägung bedürfen. Die Sanierung der Straßen im Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans erfolgte im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme Babelsberg Süd.

E.1.6 Abwägung weiterer Belange

Negative Auswirkungen auf den Klimaschutz sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Vorgartenzonen und die rückwärtigen Baugrenzen sorgen für zusammenhängende, grundstücksübergreifende Gartenflächen, die sich in Verbindung mit den Pflanzfestsetzungen positiv auf das Stadtklima auswirken sollen.

F. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. S. 1728) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

G. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in den Erdgeschossigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind.

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

- 1.2 In den Mischgebieten (MI) sind folgende, nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Lagerplätze,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Tankstellen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- 1.3 In den Mischgebieten (MI) sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 1.4 Im gesamten Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise als in den Erdgeschossen standortgerecht dimensionierte Läden zulässig, wenn sie dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.2 Ausnahmsweise dürfen auf Grundstücken mit mehr als 300 m² nicht überbaubarer rückwärtiger Grundstücksfläche bis zu zwei Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Geräteschuppen, Gewächshäuser), mit einem Bruttorauminhalt von insgesamt max. 30 m³ errichtet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.3 Ausnahmsweise dürfen im Bereich der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche Kinderspielplätze mit der Beschaffenheit, maximalen Größe und Ausstattung gem. § 4 und § 5 der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23.06.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt Jahrgang 17, Nr. 12 vom 24.08.2006) errichtet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.4 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Erneuerung vorhandener Gebäude, die durch eine genehmigte Hauptnutzung genutzt sind, zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO)

- 2.5 Ausnahmsweise ist im WA innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die Änderung und Nutzungsänderung zu einer im WA allgemein zulässigen Nutzung vorhandener Gebäude zulässig, wenn es die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 a bis d BauGB erfüllt.

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO)

3. Befestigung von Flächen, Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

- 3.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

- 4.1 Die nicht überbauten bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Auf mindestens 50 % der Fläche sind heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; § 14 BauNVO)

- 4.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang 10/12 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf der Fläche zum Anpflanzen vorhandenen Bäume anzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. Immissionsschutz

- 5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohnungen und Gebäuden ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

- Für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile mindestens 35 dB(A) (Bürräume 30 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB(A) (Bürräume 35 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB(A) (Bürräume 40 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich VI gelegenen Gebäudeteile mindestens 50 dB(A) (Bürräume 45 dB(A))

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer prognostizierter Außen-Lärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berechnet wurde.

Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden, deren Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI liegen und die zu den Hauptlärmquellen (Schienenwege und Hauptstraßen) gerichtet sind, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen und Gebäuden von diesen abgewandt sein. Bei Wohnungen und Gebäuden mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von dieser Straße abgewandt sein.

Ist diese Grundorientierung nicht umsetzbar, so muss der erforderliche Lärmschutz für diese Aufenthaltsräume bei Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen durch zusätzliche passive Maßnahmen erbracht werden. Diese müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen (z.B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes garantiert wird.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet, das als städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Süd“ im Sinne §§ 136 ff. BauGB förmlich festgesetzt ist. (Inkrafttreten der Sanierungssatzung am 17.07.1993 durch Bekanntmachung im Amtsblatt 7/1993 der Landeshauptstadt Potsdam).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bereich, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist (Rechtskraft 21.09.1992, Amtsblatt 9/1992 der Landeshauptstadt Potsdam).

Einzelne Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen als Einzeldenkmäler unter Denkmalschutz (§2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 2019, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG).

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen in dem festgesetzten Denkmalbereich „Nowawes“ (Rechtskraft 01.12.2000 durch Bekanntmachung im Amtsblatt 15/2000 der Landeshauptstadt Potsdam).

Die Kopernikusstraße, die mit ihrem nordwestlichen Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans SAN B 08 liegt, stellt eine gemäß § 31 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Allee dar.

Hinweise

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und 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 (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Die Regenentwässerung der privaten Grundstücke hat gemäß Abwasserbeseitigungs- und -abgabensatzung (AWS) der Landeshauptstadt Potsdam, derzeit vom 01.03.2017 (Amtsblatt 3/2017) auf den Grundstücken zu erfolgen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Gestaltungssatzung aufgestellt.

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage eingesehen werden.