



Protokollauszug

aus der

38. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen,
Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes - Videokonferenz

<https://rathaus-potsdam.webex.com/rathaus-potsdam/j.php?MTID=m4b311d23ca50ffeca6df6db876d25da2>

vom 07.12.2021

öffentlich

**Top 4.7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 "Neue Halle / östliches RAW-Gelände"; Abwägung, Zustimmung zum geänderten Durchführungsvertrag und Satzungsbeschluss
21/SVV/1212
ungeändert beschlossen**

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation ein, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt wird.

Herr Pfrogner bedauert, dass seinem Wunsch auf eine 1. Lesung nicht gefolgt worden ist und macht aufmerksam, dass zum Thema „soziale Erhaltungssatzung“ bisher nichts passiert ist, trotz der Zusammenarbeit mit dem Fachbereich von Herrn Jekel (Wohnen, Arbeit und Integration). Vor Ende des nächsten Jahres ist kein Ergebnis zu erwarten und die sozialen Auswirkungen sind nicht absehbar.

Herr Gericke, Frau Reimers und Herr Dr. Niekisch unterstützen die Vorlage und werden ihre Zustimmung geben. Frau Dr. Günther kündigt an, sich zu enthalten, da ihrer Ansicht nach die Abwägung der sozialen Belange (Milieuschutzsatzung) nicht ausreichend berücksichtigt worden ist.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung:

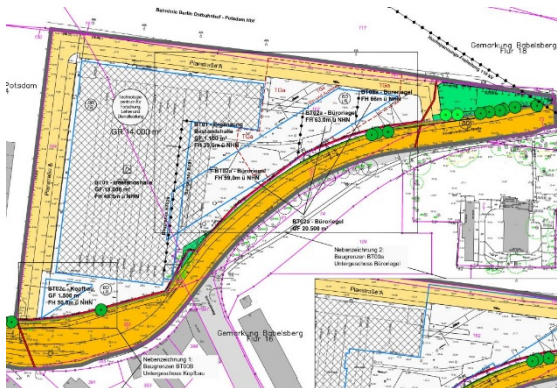
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ entschieden (gemäß Anlagen 2A und 2B).
2. Dem geänderten Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ wird zugestimmt (Anlage 6).
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ wird gemäß § 10 i.V.m. § 12 BauGB als Satzung beschlossen, der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan bestätigt und die dazugehörige Begründung gebilligt (siehe Anlagen 3A bis 3L sowie 4 und 5).

Beschlussvorlage DS Nr. 21/SVV/1212

Abwägung, Zustimmung zum geänderten Durchführungsvertrag und
Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36
„Neue Halle / östliches RAW-Gelände“

SBWL, 07.12.2021

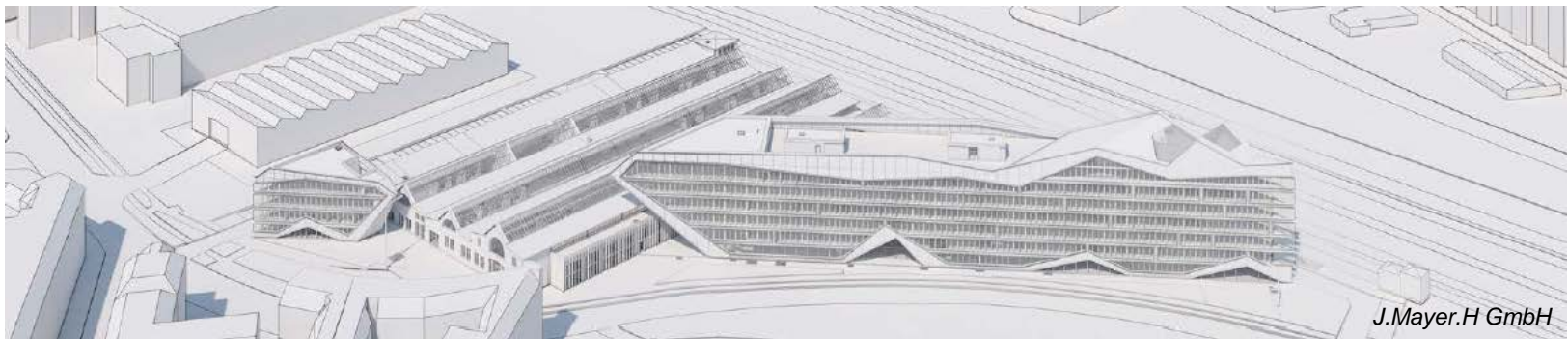


J.Mayer.H GmbH

Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Fachbereich Stadtplanung

Planungsziele des Bebauungsplans

- Realisierung des Vorhabens der „The RAW GmbH“
- „Creative Village / Innovation Lab“: gewerblich-orientierte Nutzung mit flexiblen Büros, Gemeinschaftsflächen, Räumlichkeiten für verwaltungsähnliche und Veranstaltungszwecke sowie untergeordnete Nutzungen, die zur Ergänzung und Etablierung beitragen



Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



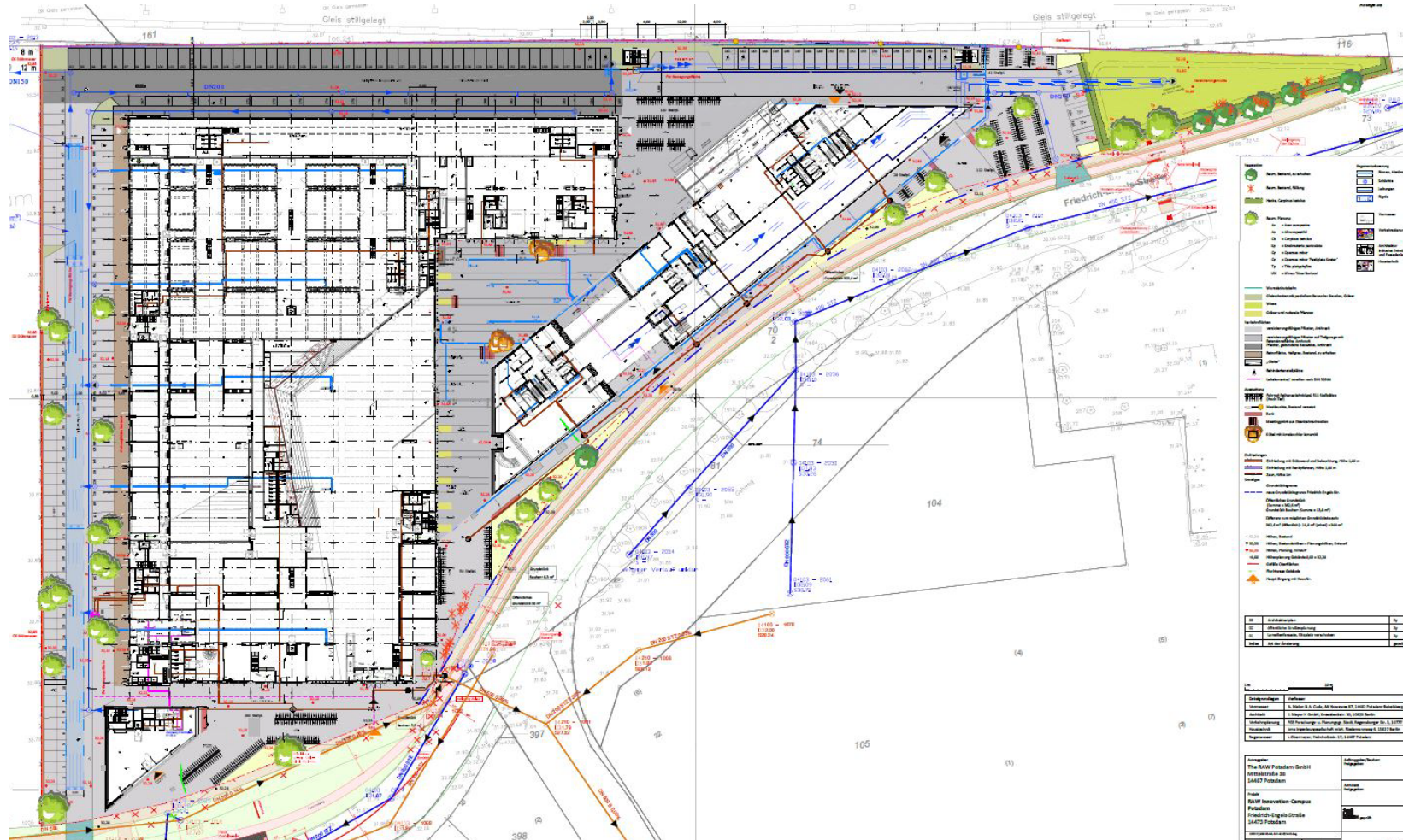
Verfahrensablauf

- 30.01.2019 Aufstellungsbeschluss (Verfahren gemäß § 13a BauGB)
- 05.03.2019 Werkstattgespräch mit SBWL-Mitgliedern zur
Konzepterarbeitung des Vorhabenträgers
- 11.03.2019 - Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die
25.03.2019 Öffentlichkeit
- 08.04.2019 Informationsveranstaltung mit Öffentlichkeit
- 08.04.2019 - Beteiligung der Öffentlichkeit
29.04.2019
- 25.09.2019 Einwohnerversammlung

Verfahrensablauf

- 16.09.2019 - Beteiligung der Öffentlichkeit
07.10.2019
- Frühjahr 2020 3-D-Simulation mit nachfolgender Aktualisierung
- 04.11.2020 Zwischenabwägung, Zustimmung zu geänderten
Planwerken und Durchführungsvertrag sowie
Auslegungsbeschluss
- 19.03.2021 - Beteiligung der Behörden, TöB und
26.04.2019 Nachbargemeinden
- 14.04.2021 - Beteiligung der Öffentlichkeit
16.05.2021

Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Bestands-
gebäude

2 einzelne
Neubauten

Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligungen

Wesentliche Äußerungen der eingegangenen Stellungnahmen:

- Zweifel an Anwendung des beschleunigten Verfahrens
- Kritik an den Neubauten: Kubatur, Masse, Höhe, Fassade
- Forderung zu Angaben zu potenziellen Nutzern, Festlegung von prozentualen Flächenanteilen der Nutzungen
- Sorge um negative Einflüsse auf umgebende Wohnbebauung (Stichwort Gentrifizierung)
- Bedenken hinsichtlich des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Infragestellung der Solvenz des Vorhabenträgers

Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligungen

Stellungnahme der Verwaltung:

- mögliche Effekte des beschleunigten Verfahrens durch Vielzahl an Beteiligungen nicht vollständig genutzt
- Anpassung der Neubauten (z. B. Auflösung des Brückenbaus in zwei eigene Baukörper)
- Erstellung einer dreidimensionalen Visualisierung
- Aufnahme der Flächenanteile in Durchführungsvertrag
- Einleitung der Prüfung der Erstellung einer soz. Erhaltungssatzung
- Erstellung eines umfangreichen Verkehrsgutachtens
- detaillierter Nachweis der Finanzierbarkeit des Vorhabens

Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligungen

Wesentliche Äußerungen der eingegangenen Stellungnahmen:

- Berücksichtigung der denkmalgeschützten Wagenhalle
- Hinweise auf vorhandene Bodendenkmale
- Informationen über Altlasten und Altlastenverdächtige sowie zu vermuteten Kampfmitteln
- Anregungen zur Entwässerung sowie zum Umwelt-, Klima- und Artenschutz
- Informationen zu möglichen Immissionen und deren Behandlung

Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligungen

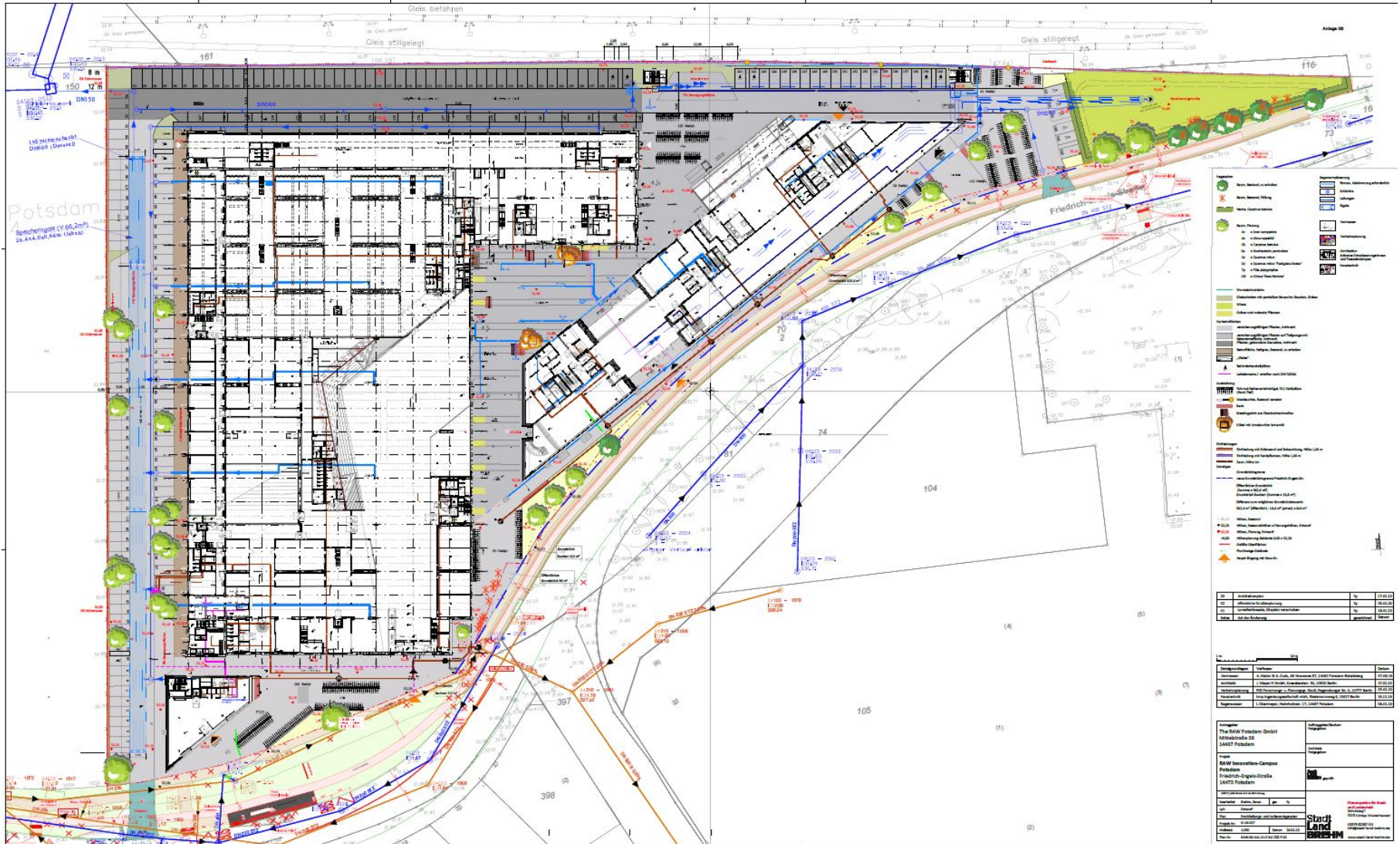
Stellungnahme der Verwaltung:

- enge Abstimmung mit der Unteren und Oberen Denkmalschutzbehörde, Beteiligung des Gestaltungsrats
- Aufnahme der Bodendenkmale ins Kataster, Verpflichtung zur Dokumentation und Überwachung
- Verpflichtung zur Sanierung vorhandener Altlasten und Überwachung
- Entwicklung eines Entwässerungskonzeptes
- Aufnahme von klimaschutzbezogenen Standards
- Festsetzungen zum Immissionsschutz

Durchführungsvertrag

- Tausch kleiner Grundstücksteile entlang der Fr.-Engels-Straße
- Verpflichtung zum Abschluss eines Erschließungsvertrags
- Umwelt- und artenschutzbezogene Maßnahmen
- Maßnahmen zur Gestaltung, insb. zum Denkmalschutz
- zulässige Nutzungen, Ausschluss des Wohnens
- Vertragsstrafen und -sicherung
- Anforderungen gemäß § 12 BauGB: Finanzierungsbestätigung, Kostentragung, Realisierungsverpflichtungen

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“



Landeshauptstadt
Potsdam

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Das Baugesetz/Technologiezentrum für Forschung, Lehre und Dienstleistung“ dient der Unterbringung von Herstellungsbetrieben sowie von zeitlichen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind:
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsbürogebäude
 - Forschungsbetriebe mit einer Gesamtverkauffläche von 800 qm; davon
 - ein Einzelhandelsbetrieb mit der Sortimentsgruppe Nahrungsmittel, Getränke und Tabakerien als Kernsortiment mit mindestens 400 und max. 600 qm Verkaufsfläche,
 - welcher kleinere Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze von 800 qm Verkaufsfläche, die nicht die Sortimentsgruppe Nahrungsmittel, Getränke und Tabakerien als Kernsortiment tragen, mit jeweils bis zu 100 qm Verkaufsfläche.
 Die Verkaufsbereiche müssen voneinander getrennt sein.
 - Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Im Baugesetz sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, Stellplätze und Gärten gemäß § 12 BauVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO sowie Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichwertiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.
- Entlang der westlichen Zufahrt (Planstraße A) sind insgesamt 16 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.
- Beim Bauland (BT 02a) sind mindestens 15 %, beim Bauland (BT 02c) mindestens 40 % der Dachflächen wettertauglich (mit einem maximalen Aufbaubestand von 0,4) ohne Stützbohrung zu begrünen. Für die Begrünung ist eine Sedumkräuter- oder Grünwandstruktur zu verwenden.
- Die westlichen und nördlichen erforderlichen Grundstücksbefreiungen sind mit Stützung- und Kleberpfählen zu begründen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Außenflächen der Gebäude im Technologiezentrum für Forschung, Lehre und Dienstleistung, bewehrte Gesamtschalungsbeton-Mauer (P_{1,2}) anfertigen, die nach der Norm DIN 4109-1:2018 Schalenschutz im Hochbau - Teil 1 „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu berechnen sind mit der Gleichung $K_{L,2} = K_{L,1} \cdot K_{L,2}$ mit $K_{L,1}$ = maßgeblicher Außenlärmschutz mit $K_{L,2}$ = 0,8 dB für Büro- und sonstige Räume. Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-1:2018 Schalenschutz im Hochbau - Teil 2 „Rechnerische Nachweise“ zu erbringen. Dabei sind im Schalungsnachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten. Folgende maßgebliche Außenlärmschutz sind maximal an den einzelnen Bauteilen zu errichten:

BT01, maximal 73 dB(A) (Ostfassade)
BT10, maximal 73 dB(A) (Nord- und Südfassade)
BT11, maximal 71 dB(A) (Westfassade)
BT02a, maximal 71 dB(A) (Nord- und Südwestfassade)
BT02c, maximal 72 dB(A) (Südostfassade)
BT02c, maximal 71 dB(A) (Westfassade)
BT02c, maximal 69 dB(A) (Nordfassade)

- Für den Anrechtsschutz sind folgende Maßgaben zu erfüllen:
 - Die am Bestandsgebäude vorhandenen Nebulden sind zu erhalten,
 - Im Baugesetz sind zusätzliche Nebulden für Vogel im folgenden Umfang vorzusehen:

Arten- und Bestandsnummer im US	Anzahl im Bestand	Anzahl im Baugesetz	Verhältnis als im Baugesetz	Höhe	Fläche
schwarzke	1	1	100%	24-25m	
Blauenke	1	1	100%	24-25m	
Kohlsche	2	2	100%	24-25m	
Waldschneise	2	2	100%	24-25m	
Feldschneise	2	2	100%	24-25m	
Waldschneise	1	1	100%	24-25m	

Anzahl künstliche Nebulden: 12 0

- Flademauern sind im Baugesetz im folgenden Umfang vorzusehen:

Arten- und Bestandsnummer	Artengruppe/Art	Bezeichnung	Menge
Flademauer	gebäudeinternen Flademauern	Oberfläche 31 mit höherer Höhe	1 Stück
Flademauer	Kontingenzinterne Flademauern	Flademauerfläche 1 m	1 Stück
Flademauer	gebäudeinternen Flademauern	Flademauerfläche 1 m	1 Stück
Flademauer	Flademauern	Flademauerfläche 1 m	1 Stück

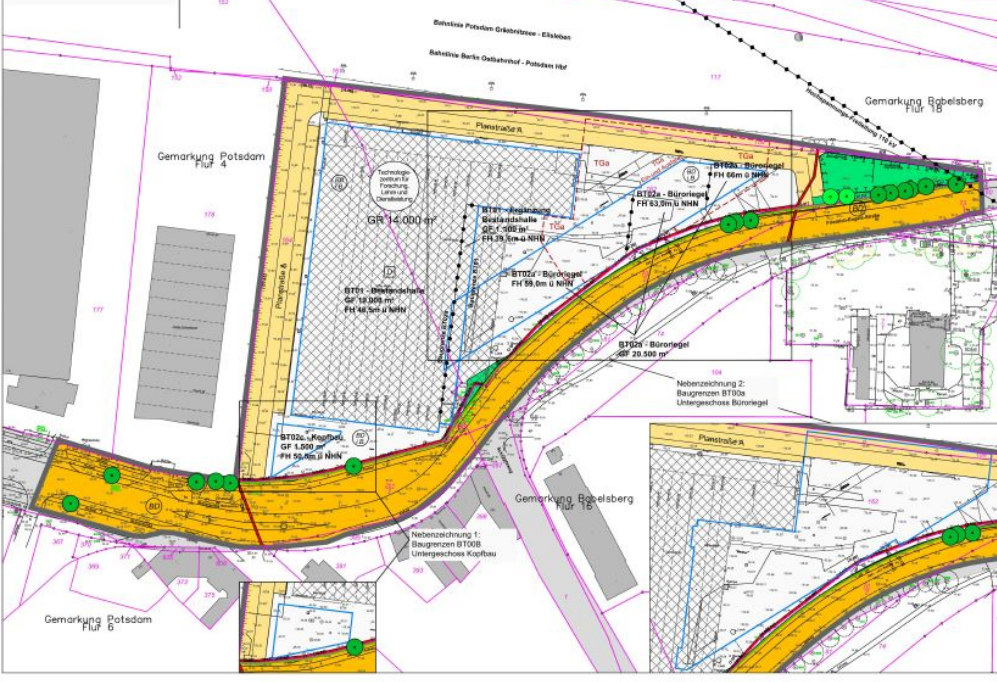
- Bei der Gestaltung der Fassaden und Fenster sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Reduzierung des sogenannten Tötungsrisikos nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 NatSchG nach vorheriger Abstimmung mit der örtlichen Naturschutzbehörde auszuführen.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Hainahorn
Carpinus betulus	Hainleite
Fraxinus omis	Baumweissiche
Koelnicia perfoliata	Waldschneise
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus 'New Horizon'	Ulme

Teil A - Planzeichnung



Hinweise ohne Normcharakter

- Flademauern sind im Baugesetz im folgenden Umfang vorzusehen:
- Aktionen**
- Im Plangebiet im Bereich der Flur 4 mit den Flurstücken 159, 162 und 164 ist ein teilanliegender Altstandort mit der Registernummer 03050451 und der Bezeichnung Teilgebiet des ehemaligen Reichsausschusswesens Potsdam „Neue Halle“ in Altstandort / Altstandortverfallenen/altstandort Potsdam geplant.
- Die Boden- und Grundwasseruntersuchung innerhalb der denkmalgeschützten Halle wurde laboriert, aber nicht völlig beendet. Bei Umbau- oder Rückbaumaßnahmen von Gebäudeteilen ist mit weiteren Untersuchungen und Auflagen zu rechnen.

- Anrechtsschutz**
- Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die anrechtsschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vogel, Flademauer) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 a BNatSchG eingetragten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde anrechtsschutzrechtliche Ausnahmeregelungen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) einzuholen. Heraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauteile, Herstellung von Ersatzpartien).

Nachrichtliche Übernahmen

- Baudenkmale**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Baudenkm. „Neue Halle“. Die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.
- Bodendenkmale**
- Der Planbereich berührt drei Bodendenkmale i.S.v. § 2 Abs. 1 u. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodengriffen (z.B. Tiefbauarbeiten) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 7 Abs. 1, § 7 Abs. 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodengriffe sind unter Aufsicht (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Hinweis: Zu diesem Bebauungsplan gehört ein entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan

Rechtsgrundlagen

- Baugesetz (BauBG) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grünfläche (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1822 Nr. 33)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planbereiches (Planbereichsverordnung - PlanBVer) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1822 Nr. 33)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (IGBl. I S. 16), (IGBl. I S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2021 (IGBl. I Nr. 5) (ausgestrichelt (BauBG) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Juni 2021 (BGBl. I S. 2939)



Maßstab 1:1.000 i.O.

Plangrundlage: Bodenbewertung der GWV MakroCodi, Alt Novawes 87, 14482 Potsdam
 Maßstab: 1:1000 i.O.
 Stand: Februar/März 2018 sowie Juli 2018 (Ergänzung Aufnahme Straße)
 Stand des Legenachrichtens: September 2021
 Höhenystem: DHHN2016
 Legemaßstab: ETCS19



Landeshauptstadt
Potsdam

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“

Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Baugesetz/Technologiezentrum für Forschung, Lehre und Dienstleistung“
- GR Grundfläche (als Höchstmaß)
 - GF Geschosfläche (als Höchstmaß)
 - GH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß z.B. Flächen über Normalhöhen (NH) im DHHN2016
 - OB überbaubare Grundstücksfläche
 - Baugrenze
 - Flächen für Gärten
 - TOZ Zweckbestimmung Teilfläche
 - Verkehrsflächen
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Private Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen: Bäume
 - Bündelungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gestein
 - Erhaltung: Bäume
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - BD - Bodendenkmal, BD - Bodendenkmal in Bearbeitung
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des amtlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter
 - Funktionsnummer
 - Vormerkungen
 - örtlich gemessene Höhe in m. NN im DHHN2016
 - Gebäudebestand



Sonstige Verweise

Sonstige Verweise (ohne Maßstab)

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“

September 2021
 Satzung

Landeshauptstadt Potsdam
 Fachbereich Stadtplanung
 Bereich Verbindliche Bauleitplanung

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“

