



24/SVV/0880

Beschlussvorlage
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 37A "Potsdam-Center", 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle Abwägung und Satzungsbeschluss

<i>Geschäftsbereich:</i> Der Oberbürgermeister, FB Stadtplanung	<i>Datum</i> 02.09.2024
--	----------------------------

<i>geplante Sitzungstermine</i> 25.09.2024	<i>Gremium</i> Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	<i>Zuständigkeit</i> Entscheidung
---	---	--------------------------------------

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 37A "Potsdam-Center", 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle entschieden (gemäß Anlagen 4, 5 und 6).
2. Der Bebauungsplan Nr. 37A "Potsdam-Center", 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 7 und 8).

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 37A "Potsdam-Center", 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle zu entscheiden und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu fassen. (*Hinweis: Sowohl im Rahmen der förmlichen als auch der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.*) Die finanziellen Auswirkungen sowie die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlagen:

- | | | |
|---|--|------------|
| 1 | Anlage 1 - Pflichtige Zusatzinformation zur Vorlage | öffentlich |
| 2 | Anlage 2 - Finanzielle Auswirkungen | öffentlich |
| 3 | Anlage 3 - Kurzeinführung | öffentlich |
| 4 | Anlage 4 - 1. Abwägungsvorschlag Behörden und TÖB - Stand: | öffentlich |

	10.03.2023	
5	Anlage 5 - 2. Abwägungsvorschlag Behörden und TÖB - Stand:	öffentlich
	14.08.2023	
6	Anlage 6 - 3. Abwägungsvorschlag Behörden und TÖB - Stand:	öffentlich
	02.05.2024	
7	Anlage 7 - Bebauungsplan	öffentlich
8	Anlage 8 - Begründung	öffentlich



öffentlich

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 37A "Potsdam-Center", 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle
Abwägung und Satzungsbeschluss**

Erstellungsdatum 09.07.2024

Eingang 502:

Geschäftsbereich/FB: 4/41

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
25.09.2024	Stadtverordnetenversammlung		x

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 37A "Potsdam-Center", 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle entschieden (gemäß Anlagen 4, 5 und 6).
2. Der Bebauungsplan Nr. 37A "Potsdam-Center", 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 7 und 8).

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

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

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Realisierungskosten

Im Ergebnis des Planverfahrens ergeben sich für die Landeshauptstadt Potsdam keine Herstellungs- und Unterhaltungskosten, die bei und nach der Realisierung des Planvorhabens zu erwarten sind. Alle diesbezüglichen Kosten werden durch einen Dritten getragen.

Folgekosten

Mögliche Folgekosten nach Realisierung der Planung werden nicht erwartet. Die "Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam" (kurz "Potsdamer Baulandmodell", Drucksache 20/SVV/081) findet für die vorliegende Planung keine Anwendung, da mit dem Bebauungsplan keine Wohnbaurechte begründet werden.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
2					60	mittlere

Klimaauswirkungen

positiv negativ keine

Fazit Klimaauswirkungen:

Projekt/Maßnahme setzt im Rahmen des erforderlichen Abwägungsprozesses städtisches Klimakonzept mit entsprechenden Festsetzungen und Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der Bauleitplanung um.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 37A "Potsdam-Center", 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle zu entscheiden und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu fassen. *(Hinweis: Sowohl im Rahmen der förmlichen als auch der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.)* Die finanziellen Auswirkungen sowie die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Pflichtige Zusatzinformation zur Vorlage	(2 Seiten)
Anlage 2	Finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 3	Kurzeinführung	(3 Seiten)
Anlage 4	1. Abwägungsvorschlag Behörden und TÖB zum BP-Entwurf Stand 10.03.2023	(23 Seiten)
Anlage 5	2. Abwägungsvorschlag Behörden und TÖB zum BP-Entwurf Stand 14.08.2023	(16 Seiten)
Anlage 6	3. Abwägungsvorschlag Behörden und TÖB zum BP-Entwurf Stand 02.05.2024	(10 Seiten)
Anlage 7	Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 8	Begründung	(130 Seiten)

Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 37A „Potsdam-Center“, 3. Änderung Teilbereich Ehemalige Wagenhalle, Abwägung und Satzungsbeschluss

öffentlich nicht öffentlich

► Berücksichtigung Gesamtstädtischer Ziele

ja nein

<input type="checkbox"/> Digitales Potsdam	<input type="checkbox"/> Wachstum mit Klimaschutz und hoher Lebensqualität	<input type="checkbox"/> Vorausschauendes Flächenmanagement
<input type="checkbox"/> Bedarfsorientierte und zukunftsfähige Bildungsinfrastruktur	<input type="checkbox"/> Umweltgerechte Mobilität	<input type="checkbox"/> Bürgerschaftliches Engagement
<input type="checkbox"/> Investitionsorientierter Haushalt	<input checked="" type="checkbox"/> Vielseitiges Unternehmertum	<input type="checkbox"/> Bezahlbares Wohnen und nachhaltige Quartiersentwicklung

Bezug zum Strategischen Projekt (falls möglich):

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

► Finanzielle Auswirkungen

ja nein

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

Fazit der finanziellen Auswirkungen:

Kurze Zusammenfassung der Pflichtanlage (keine Wiederholung)

Realisierungskosten

Im Ergebnis des Planverfahrens ergeben sich für die Landeshauptstadt Potsdam keine Herstellungs- und Unterhaltungskosten, die bei und nach der Realisierung des Planvorhabens zu erwarten sind. Alle diesbezüglichen Kosten werden durch einen Dritten getragen.

Folgekosten

Mögliche Folgekosten nach Realisierung der Planung werden nicht erwartet. Die "Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam" (kurz "Potsdamer Baulandmodell", Drucksache 20/SVV/081) findet für die vorliegende Planung keine Anwendung, da mit dem Bebauungsplan keine Wohnbaurechte begründet werden.

► **Berechnungstabelle Demografieprüfung**

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografierelevanz
2					60	mittlere

► **Klimaauswirkungen**

positiv

negativ

keine

Fazit der Klimaauswirkungen:

Projekt/Maßnahme setzt im Rahmen des erforderlichen Abwägungsprozesses städtisches Klimakonzept mit entsprechenden Festsetzungen und Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der Bauleitplanung um.

Kurzeinführung

Bebauungsplan Nr. 37A "Potsdam-Center", 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle

Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.12.2023 den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37A „Potsdam-Center“, 3. Änderung Teilbereich Ehemalige Wagenhalle (DS 23/SVV/1050) gefasst. Gegenstand der Planung ist insbesondere die Änderung der zulässigen Nutzung im Teilbereich der ehemaligen Wagenhalle. Neben der bisher vorgesehenen vorrangigen Nutzung zu Zwecken der Fremdenbeherbergung soll das Plangebiet unter Wahrung einer gleichbleibend hohen städtebaulichen Qualität und Berücksichtigung sonstiger Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie an die denkmalpflegerischen Belange zum Schutz der ehemaligen Wagenhalle und die Belange des Immissionsschutzes künftig auch überwiegend als Bürostandort genutzt werden können. Anstelle einer Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ soll künftig ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen, Geschossflächen und Oberkanten der Gebäude) sollen nicht geändert werden. Auch die Festsetzungen zur Bauweise, Baulinien und Baugrenzen bleiben im Wesentlichen beibehalten.

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf dieser Grundlage wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) abgesehen.

Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung

Mit einer Amtlichen Bekanntmachung (Amtsblatt Nr. 23 vom 01.09.2022) wurde die Öffentlichkeit über die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren informiert und darüber in Kenntnis gesetzt, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt wird. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern.

Die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit zur 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 12.09.2022 bis zum 23.09.2022.

Zu den Planungsunterlagen wurden keine Äußerungen vorgebracht.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der förmlichen Behördenbeteiligung (zum BP-Entwurf, Stand 10.03.2024)

Mit Schreiben vom 21.03.2023 wurden 38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand 10.03.2023) aufgefordert. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde bereits mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.12.2023 (DS 23/SVV/1050) entschieden (dort Anlage 4). Dennoch werden sie in die hier vorliegende Beschlussvorlage erneut mit einbezogen, um alle, im gesamten Bebauungsplanverfahren vorgetragenen Stellungnahmen gebündelt betrachten und hierüber abschließend entscheiden zu können (siehe **Anlage 4** der vorliegenden Beschlussvorlage).

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung war eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs (Stand 10.03.2023) **nicht** erforderlich, die Begründung wurde redaktionell fortgeschrieben.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (zum BP-Entwurf, Stand 14.08.2023)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand 14.08.2023) erfolgte in der Zeit vom 09.01.2024 bis zum 09.02.2024.

Es gingen **keine** Stellungnahmen ein.

Information der Behörden über Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit Schreiben vom 08.01.2024 wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie die Nachbargemeinden über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans (Stand 14.08.2023) informiert. Einige der Behörden und TÖB haben dies zum Anlass genommen, erstmalig bzw. erneut Hinweise zur Planung vorzutragen.

Es gingen 9 Stellungnahmen ein, davon enthielten 5 keine abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen. Die übrigen Stellungnahmen enthielten Äußerungen, die sich im Wesentlichen auf die Belange des Eisenbahnverkehrs, die medientechnische Erschließung, den Immissionsschutz sowie den Bodendenkmalschutz bezogen.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt (siehe **Anlage 5** der vorliegenden Beschlussvorlage).

Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen von Behörden (zum BP-Entwurf 14.08.2023)

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Stellungnahmen von Behörden werden wie folgt berücksichtigt:

Die vorgetragenen Hinweise des Eisenbahnbundesamtes bezüglich der erforderlich baubehördlichen Prüfung und Beurteilung zu möglichen immissionsschutz-Auswirkungen der Bahn auf die vorgesehenen Nutzungen werden zur Kenntnis genommen. Das hierfür zuständige Landesamt für Umwelt (LfU) ist in das Aufstellungsverfahren einbezogen, um gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Das LfU hat der Planung bzw. den vorgesehenen Lärmschutzfestsetzungen zur Konfliktlösung zugestimmt.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Erläuterungen zu möglichen Bodendenkmalfunden im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund vorhandener Bodendenkmäler im näheren Umfeld an die aktuelle Mitteilung des Brandenburgischen

Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege angepasst.

Zusammenfassend ergibt sich aus der Berücksichtigung der von den Behörden eingegangenen Stellungnahmen kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplanentwurf. Die mitgeteilten Hinweise wurden redaktionell in die Begründung aufgenommen.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der erneuten Beteiligung zu den Änderungen der Planung

Nach Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 14. August 2023) gab es zwischen der Landeshauptstadt Potsdam, der Grundstückseigentümerin sowie der Spielbank des Landes Brandenburg Überlegungen hinsichtlich eines möglichen Ansiedlungsinteresses. Dabei wurde der Standort der ehemaligen Wagenhalle einvernehmlich als grundsätzlich geeignet befunden. Um diese Nutzungsoption planungsrechtlich zu ermöglichen, wurden die textlichen Festsetzung 1.5 um die Zulässigkeit einer Spielbank ergänzt.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Beschränkung auf den Inhalt der geänderten Festsetzung und deren möglichen Auswirkungen eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden, TÖBs und Nachbargemeinden durchgeführt. Die Dauer der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und die Frist für die Abgabe von Stellungnahmen wurde auf die Zeit vom 10.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024 angemessen verkürzt.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung

Es gingen **keine** Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ein.

Erneute Behördenbeteiligung

Die von der Änderung der Festsetzung betroffenen 9 Behörden /TÖB und 11 Nachbargemeinden wurden zur Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt sind 14 Stellungnahmen eingegangen. In keiner dieser Stellungnahmen wurden Bedenken oder Hinweise zum Inhalt der geänderten textlichen Festsetzung Nr. 1.5 vorgetragen. Die Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge sind als **Anlage 6** Bestandteil der vorliegenden Beschlussvorlage.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Empfehlung der Verwaltung

Sofern den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37A "Potsdam-Center", 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle gefasst und die Begründung gebilligt werden.

Anlage 4

Bebauungsplan Nr. 37A „Potsdam-Center“, 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans, 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle (Stand: 10. März 2023)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 21.03.2023 / E-Mail vom 22.03.2023 beteiligt und um Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum 26.04.2023 gebeten.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen **keine Einwände oder Hinweise** zum Entwurf des Bebauungsplans geäußert:

- Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Fachbereich Stadtplanung [Schreiben vom 22.03.2023]
- Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Nord, Außenstelle Berlin [Schreiben vom 05.04.2023],
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation GmbH [Schreiben vom 29.03.2023 über BIL-Auskunftsportal],
- Gemeinde Stahnsdorf [Schreiben vom 03.04.2023],
- NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg [Schreiben vom 29.03.2023 über infrest-Auskunftsportal],
- Land Brandenburg Polizeipräsidium, Polizeidirektion West, Polizeiinspektion Potsdam [Schreiben vom 23.03.2023],
- Stadt Ketzin/Havel [Schreiben vom 06.04.2023],
- Stadt Teltow, Sachgebiet Stadtentwicklung [Schreiben vom 23.03.2023],
- Stadt Werder (Havel), Fachbereich 4 [Schreiben vom 28.03.2023] und
- Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg [Schreiben vom 28.03.2023]

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

- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege,
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- E.DIS Netz GmbH – Hauptsitz,

- Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Berlin,
- Gemeinde Dallgow-Döberitz,
- Gemeinde Kleinmachnow,
- Gemeinde Michendorf,
- Gemeinde Nuthetal,
- Gemeinde Schwielowsee,
- Gemeinde Wustermark,
- Kreishandwerkerschaft Potsdam,
- Landesamt für Arbeitsschutz, Regionalbereich West, Dienstort Potsdam,
- Ministerium für Wirtschaft und Energie des Landes Brandenburg,
- regiobus Potsdam-Mittelmark GmbH,
- Stadtwerke Potsdam GmbH und
- Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung genommen:

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

Landesplanung und Regionalplanung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, [Stellungnahme vom 11.04.2023]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Der vorliegende Planentwurf der 3. Änderung dient im Wesentlichen der Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes inklusive Nebennutzungen als auch Bürogebäuden am Standort der ehemaligen Wagenhalle.</p> <p><u>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),• Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) <p><u>Bindungswirkung</u></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind u. a. aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p><u>Relevante Ziele der Raumordnung</u></p> <p><u>Z 3.5 LEP HR</u>: Die Landeshauptstadt ist Oberzentrum. In diesen</p>	<p>Aus der positiven Beurteilung des Planvorhabens ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Informationen zu den rechtlichen Grundlagen für die Beurteilung der Planungsabsicht, zur Bindungswirkung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und zu den relevanten Zielen der Raumordnung sind in Kapitel A.3.1 (Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung) der Bebauungsplanbegründung bereits sachgerecht wiedergegeben. Kapitel A.3.1 wird um den Verweis auf die erfolgte positive Stellungnahme ergänzt.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind u. a. Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.</p> <p><u>Z 5.6 LEP HR:</u> Gemäß Festlegungskarte des LEP HR befindet sich der Geltungsbereich der 3. Änderung innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Dieser ist in Berlin und im Berliner Umland der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung durch nachfolgende Planungsebenen haben die Kommunen große Spielräume, sodass der Gestaltungsraum Siedlung nicht mit Bauflächen gleichzusetzen ist. Innerhalb des Gestaltungsraums ist dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt oder auch Einschränkungen durch andere Planungen Rechnung zu tragen.</p> <p><u>Beurteilung der angezeigten Planungsabsichten</u></p> <p>Die Planungsabsichten sind an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p>	

Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, [Stellungnahme vom 19.04.2023]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Mit der 3.Änderung des Bebauungsplans im Teilbereich der ehemaligen Wagenhalle ist eine Änderung der bisher vorgesehenen vorrangigen Nutzung zu Zwecken der Fremdenbeherbergung künf-</p>	<p>Aus der positiven Beurteilung des Planvorhabens ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>tig auch überwiegend als Bürostandort beabsichtigt. Anstelle einer Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ soll künftig ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.</p> <p>Belange der Regionalplanung stehen dieser Änderung des Planvorhabens nicht entgegen.</p>	<p>Die in der Planung zu berücksichtigenden Belange der Regionalplanung sind in Kapitel A.3.1 (Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung) der Bebauungsplanbegründung bereits sachgerecht wiedergegeben. Kapitel A.3.1 wird um den Verweis auf die erfolgte positive Stellungnahme ergänzt.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Verkehr

Landesamt für Bauen und Verkehr, Außenstelle Cottbus, [Stellungnahme vom 03.04.2023]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Gegen die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans, mit der im Teilbereich der ehemaligen Wagenhalle neben der bisher vorgesehenen vorrangigen Nutzung zu Zwecken der Fremdenbeherbergung künftig auch eine überwiegende Nutzung als Bürostandort durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgen soll, bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes keine Einwände.</p> <p>Die zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbe- reiche Binnenschifffahrt (Schifffahrt auf Landesgewässern), ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Änderung nicht berührt.</p>	<p>Aus der positiven Beurteilung des Planvorhabens ergibt sich kein Erforder- nis zur Änderung der Planung.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt. Aus der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG / DB Netz AG vom 02.06.2023 ergibt sich ebenfalls kein Erfordernis zur Änderung der Planung [siehe folgende Abwägung].</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr</u></p> <p>Die Errichtung der geplanten baulichen Anlage erfolgt innerhalb der Planungsgebietsgrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans, sodass sich der Abstand zu den nördlich angrenzenden Bahnflächen nicht ändert. Negative Auswirkungen auf den Bahnverkehr, hier insbesondere den SPNV sind derzeit nicht erkennbar.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Deutsche Bahn AG ebenfalls als Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme zur vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans gebeten wurde.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	

Eisenbahn des Bundes

Deutsche Bahn AG - DB Immobilien / DB Netz AG, [Stellungnahme vom 02.06.2023]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Zum Bebauungsplan 37A „Potsdam-Center“, 3. Änderung Teilbereich ehemalige Wagenhalle der Landeshauptstadt Potsdam gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG grundsätzlich nachfolgende Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG,</p>	<p>Die Hinweise und Forderungen zu den immobilienrelevanten Belangen der DB AG werden zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis zur Planänderung ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans werden keine Inanspruch-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>die berücksichtigt werden müssen:</p> <p><u>Immobilienrelevante Belange</u></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 37A „Potsdam-Center“, 3. Änderung Teilbereich ehemalige Wagenhalle der Landeshauptstadt Potsdam befindet sich südlich der Bahnstrecke (6110) Potsdam Griebnitzsee – Eisleben in Höhe km: 25,96 -26,06.</p> <p>Der planerischen Darstellung des Geltungsbereiches ist zu entnehmen, dass es innerhalb des Plangebietes keine Hinweise auf eine Inanspruchnahme von bahneigenen Grundstücken gibt.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den angrenzenden DB-Flächen um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).</p> <p>Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der BbgBO einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.</p> <p>Es wird auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn und auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen.</p>	<p>nahmen von bahneigenen Grundstücksflächen vorbereitet, welche der Übernahme von Abstandsflächenbaulasten auf Eisenbahngelände erfordern. Die nördliche Abstandsfläche des Büroneubaus wird die Grundstücksgrenze zum Bahngelände voraussichtlich nicht überschreiten, könnte jedoch gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BbgBO sogar auf dem Eisenbahngelände – bis zu deren Mitte – liegen, ohne dass es dafür einer Sicherung durch Baulasten bedarf.</p> <p>Die Zusammenfassung der erteilten Hinweise und Auskünfte wird als Information für nachgeordnete Verfahren (z.B. Bauantrag) unter Kapitel A.3.9.3 - Berücksichtigung sonstiger Belange - und Kapitel E.2.2.2 (Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden) in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
2	<p><u>Infrastrukturelle Belange</u></p> <p>Die Deutsche Bahn AG ist als Infrastrukturunternehmen nach § 4</p>	<p>Die Hinweise und Forderungen zu den infrastrukturellen Belangen der DB AG werden zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis zur Planänderung</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>AEG und § 2 EBO verpflichtet, den sicheren Eisenbahnbetrieb zu gewährleisten.</p> <p>Durch die Vorhaben zum Bebauungsplan 37A „Potsdam-Center“, 3. Änderung Teilbereich ehemalige Wagenhalle der Landeshauptstadt Potsdam dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung. Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen. Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen. Es wird auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p> <p>Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.</p> <p>Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, War-</p>	<p>ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Aus der 3. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine zwingenden Inanspruchnahmen von bahneigenen Grundstücksflächen sowie Beeinträchtigungen bestehender Zufahrten und Zugänge zu den bahneigenen Anlagen. Die geplanten Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans stehen einer Berücksichtigung der Hinweise und Forderungen zur Vermeidung von betriebsstörenden oder betriebsgefährdenden Handlungen bei der künftigen Planumsetzung nicht entgegen.</p> <p>Die Hinweise zum Lärmschutz werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans hinreichend berücksichtigt. Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden in Kapitel B.3.5 (Maßnahmen zum Immissionsschutz) der Bebauungsplanbegründung erläutert. Das Landesamt für Immissionsschutz hat mit Stellungnahme vom 04.05.2023 mitgeteilt, dass dem Änderungsvorhaben hinsichtlich der zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden kann. [siehe Abwägungstabelle „Landesamt für Umwelt“].</p> <p>Der Hinweis auf mögliche Beeinflussungen von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten in unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist in den nachgeordneten Planungen zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei nicht um einen städtebaulichen Belang, der im Bebauungsplan Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB ermöglicht.</p> <p>Die Zusammenfassung der erteilten Hinweise und Auskünfte wird als Information für nachgeordnete Verfahren (z.B. Bauantrag) unter Kapitel A.3.9.3 (Berücksichtigung sonstiger Belange) und Kapitel E.2.2.2 (Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>tungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Mitarbeiter des DB-Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.</p> <p>Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage der DB AG. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> <p>Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Nachbargrundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge sind Einfriedungen vorzusehen, die ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindern. Rechtsgrundlage ist die Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn und dessen Rechtsnachfolgern gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend instand zu</p>	<p>Behörden und Nachbargemeinden) in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>setzen und ggf. zu erneuern.</p> <p>Infolge der Planung darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG wird nicht zugelassen. Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instandhalten“ wieder erneuert werden.</p> <p>Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.</p> <p>Jegliche Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten, die über die DB Kommunikationstechnik GmbH bestellt werden kann.</p> <p><i>[redaktioneller Hinweis: Die Originalstellungnahme enthält an dieser Stelle auszugsweise Vorgaben der Ril 882 zu Art und Abstand von Bepflanzungen an Bahnanlagen, die zur Wahrung der Übersicht über die inhaltlichen Schwerpunkte der Stellungnahme nicht im Einzelnen wiedergegeben werden.]</i></p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Ab-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>gase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insbesondere der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N). Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	
<p>3</p>	<p><u>Stellungnahme der DB Netz AG</u></p> <p>Das Verfahrensgebiet „Potsdam-Center“, liegt an der Fernbahn-Strecke 6110 Potsdam Griebnitzsee - Eisleben (bei Magdeburg).</p> <p>Änderungen bzw. Erweiterungen an den Bahnanlagen in dem Bereich sind nicht vorgesehen.</p> <p>Regelkonforme Abstände zu den Bahnanlagen sind einzuhalten.</p> <p>Vorhandene Zugänge/-fahrten zu den Bahnanlagen dürfen nicht eingeschränkt werden.</p> <p>Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen. Werden unvermutete Kabel und Leitungen aufgefunden, ist umgehend eine Information an die Mailadresse: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com zu senden.</p>	<p>Die Hinweise der DB Netz AG werden zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis zur Planänderung ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Aus den Festsetzungen zur Lage der Baugrenzen und zu den Oberkanten der Gebäude (OK) ergeben sich keine regelwidrigen Abstände des neu geplanten Gebäudes zu den Bahnanlagen [siehe 1. Abwägungspunkt].</p> <p>Im Plangebiet sind keine Zugänge / Zufahrten zu den angrenzenden Bahnanlagen vorhanden.</p> <p>Sollten im Rahmen der Planumsetzung Anpassungen oder Verlegungen von Kabeltrasse im Bereich des Bahngeländes unvermeidbar sein, werden diese in planerischer Abstimmung mit der DB-KT vorgenommen.</p> <p>Die Zusammenfassung der erteilten Hinweise und Auskünfte wird als Information für nachgeordnete Verfahren (z.B. Bauantrag) unter Kapitel A.3.9.3 (Berücksichtigung sonstiger Belange) und Kapitel E.2.2.2 (Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden) in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>4</p>	<p><u>Schluss hinweise</u></p> <p>Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass der zur Stellung-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis zur Planänderung ergibt sich daraus nicht.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>nahme vorgelegte Bebauungsplan gemäß § 1 Absatz 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Die DB AG behält sich vor, unabhängig von der abgegebenen Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.</p> <p>Mit der vorliegend abgegebenen Stellungnahme ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke (6110) Potsdam Griebnitzsee – Eisleben. Die Stellungnahme gilt nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände und berücksichtigt nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahnbundesamt und dem Bundeseisenbahnvermögen.</p> <p>Es wird darum gebeten, der DB AG die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und die DB AG am weiterführenden Baugenehmigungsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam im Näherungsbereich zu beteiligen.</p>	<p>Die in der Stellungnahme getroffene Feststellung, dass der Bebauungsplan gemäß § 1 Absatz 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt, ist unzutreffend. Gemäß § 1 Absatz 2 BauGB ist der Bebauungsplan ein verbindlicher Bauleitplan. Daraus ergibt sich eine Bindungswirkung für nachgeordnete Verfahren. Nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans kann den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht mehr widersprochen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit künftiger Einzelvorhaben entsprechend den nach § 9 BauGB in seinem Geltungsbereich getroffenen Festsetzungen. Die Pflicht zur Einhaltung sonstiger Gesetze und Vorschriften bleibt davon unberührt.</p> <p>Das Eisenbahnbundesamt und Bundeseisenbahnvermögen wurden jeweils gesondert am Planverfahren beteiligt. Das Eisenbahnbundesamt hat keine Stellungnahme abgegeben. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Planung zugestimmt wird. Die Dienststelle Bundeseisenbahnvermögen hat mit Stellungnahme vom 05.04.2023 mitgeteilt, dass keine der Planung zuwiderlaufenden Belange geltend gemacht werden.</p> <p>Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird die DB AG über die Abwägungsergebnisse informiert. Über eine Beteiligung im Rahmen des weiteren Baugenehmigungsverfahrens entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Natur und Umwelt

Landesamt für Umwelt, [Stellungnahme vom 04.05.2023]

Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.	Da die 3. Änderung des Bebauungsplans keine Belange der Fachabteilung Wasserwirtschaft berührt, ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Die Planung wird nicht geändert.

Abteilung Technischer Umweltschutz 2 (Immissionsschutz)

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<u>Rechtsgrundlagen</u> Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm. Bei der Errichtung baulicher Anlagen ent-	Aus der positiven Beurteilung des Planvorhabens ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. In der Stellungnahme wurde bestätigt, dass die Belange des Immissionsschutzes in der Planung hinreichend berücksichtigt und in der Bebauungsplanbegründung sachgerecht erläutert sind. Die Planung wird nicht geändert.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>stehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm zu beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie⁶ ermittelt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).</p> <p><u>Schutzanspruch</u></p> <p>Das im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans geplante Gewerbegebiet besitzt gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 einen Schutzanspruch von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) nachts bzw. 55 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.</p> <p><u>Immissionssituation</u></p> <p>Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung Emissionen aus, die auch grundsätzlich geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Auf Grund der eingeschränkten Nutzungen im Plangebiet unterscheiden sich die nunmehr zulässigen Lärmemissionen nicht von denen der vorhergehenden 2. Änderung des Bebauungsplans, so dass eine erneute gutachterliche Betrachtung möglicher Emissionen vom Plangebiet nicht erforderlich ist.</p> <p>Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurden ebenfalls bereits in den vorhergehenden Planversionen untersucht, die sich daraus ergebenden textlichen Festsetzungen finden sich korrekt in der hier zu beurteilenden 3. Änderung des Bebauungsplans</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>wieder.</p> <p>In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine dem Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2 - bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV unterliegen. Weitergehende Angaben zum Thema Störfall erübrigen sich somit.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Somit kann dem Änderungsvorhaben hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden.</p>	

Gewerbe, Handel und Industrie

Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam [Stellungnahme vom 26.04.2023]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Da die Stadt Potsdam eine außergewöhnliche hohe touristische Qualität besitzt, ist nach Ansicht der IHK Potsdam künftig von ansteigenden Übernachtungszahlen und einem weiter steigenden Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten auszugehen, so dass die IHK Potsdam positiv bewertet, weiterhin Baurecht für ein mögliches Hotel vorzuhalten.</p> <p>Im Hinblick auf die geplanten Büronutzungen liegen seitens der IHK Potsdam im Grundsatz keine Bedenken vor. Zwar sind auf gesamtstädtischer Ebene erhebliche Zuwächse an neuen Büroflä-</p>	<p>Die positive Bewertung der im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Änderung, außer einer Nutzung als Hotelstandort auch Büronutzungen zuzulassen, erfordert keine weitere Überarbeitung / Änderung der diesbezüglichen Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>chen zu erwarten, dennoch ist die Nachfrage bei einer hohen Vorvermietungsquote weiter als hoch zu bewerten. Bedingt durch die Lagegunst und die außergewöhnlich gute Anbindung mit dem ÖPNV liegt eine hohe Eignung des Areals als Bürostandort vor. Auch sind hier mögliche Synergieeffekte mit dem Gastgewerbe, z.B. durch Coworking und temporäre Arbeitsplätze denkbar.</p>	
2	<p>Mit der Fortschreibung des STEK-Einzelhandel aus dem Jahr 2021 ist im Hinblick auf die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen eine Anpassung der Festsetzung auf Basis der aktuellen Zentrenhierarchie und Sortimentsliste sowie den überarbeiteten Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung erforderlich. Gemäß dem STEK Einzelhandel ist der von der Änderung betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes dem Sonderstandort Bahnhofspassagen zuzurechnen.</p> <p>Gemäß STEK Einzelhandel ist das Plangebiet als nicht durch Einzelhandel geprägter städtebaulich nicht-integrierter Standort zu bewerten. Außerhalb städtebaulich integrierter Lagen soll gemäß STEK Einzelhandel in nicht durch Einzelhandel geprägten Gewerbegebieten nur Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten nachrangig möglich sein. Nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ist auszuschließen. Innerhalb des Teilgebietes GEe 2 soll von diesen Leitlinien abgewichen werden, indem künftig auch Betriebe mit dem Anlagentyp „Potsdamer Laden“ zulässig sein sollen, während im Teilgebiet GEe 1 der Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen wird.</p> <p>Bereits in der IHK-Stellungnahme aus dem Jahr 2018 zur 2. Änderungen des Teilbereiches hat die IHK Potsdam dafür plädiert, kei-</p>	<p>Die Bedenken der IHK zur Schaffung von Baurecht für Einzelhandelsnutzungen in Teil GEe 2 des Baugebietes GEe werden zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung 1.3 zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Teilgebiet GEe 2 wird dennoch unverändert beibehalten.</p> <p>Der gemäß Textfestsetzung 1.3 auf den Anlagentyp „Potsdamer Laden“ beschränkte Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten kann gegenüber allen sonstigen im Plangebiet zulässigen Nutzungen einen nur sehr geringfügigen Anteil einnehmen, der keinesfalls geeignet ist, die Bestandsnutzungen am Sonderstandort Bahnhofspassagen zu beeinträchtigen. Die nur diesen Anteil betreffende Abweichung von den Leitlinien des STEK Einzelhandel ist vertretbar und in Verbindung mit dem planerischen Gesamtkonzept für die Revitalisierung der ehemaligen Wagenhalle sinnvoll. In Kapitel B.3.1 (Art der baulichen Nutzung) der Begründung zum Entwurf der 3. Planänderung werden die sich aus der textlichen Festsetzung 1.3 ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten und Auswirkungen des auf den Anlagentyp „Potsdamer Laden“ beschränkten Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausführlich dargelegt.</p> <p>Die Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie zur Zulässigkeit von an den Endver-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>nen Einzelhandel am Standort zu ermöglichen. Im Grundsatz sieht die IHK Potsdam weiterhin keinen hinreichenden Bedarf, zumal mit den angrenzenden Bahnhofspassagen ausreichend Versorgungsmöglichkeiten in Bezug auf die Sortimente des täglichen Bedarfs und darüber hinaus vorhanden sind, so dass ein „Aufweichen“ des aktuell fortgeschriebenen STEK Einzelhandel als nicht wünschenswert erachtet wird.</p> <p>Gleichzeitig ist durch die Nachwirkungen der Coronapandemie sowie das anhaltend schlechte Konsumklima zu befürchten, dass an dem Standort keine Nachfrage nach Einzelhandelsflächen gegeben und die vorliegende Planung nicht zielführend ist. So ist auch in den Bahnhofspassagen zu beobachten, dass die Einzelhandelsnutzungen vermehrt durch gastronomische Nutzungen ersetzt werden. Nicht zuletzt die aktuelle landesweite Einzelhandelserschließung im Land Brandenburg 2022 (Erhebungszeitraum überwiegend in 2021) hat gezeigt, dass zudem ein Rückgang der Verkaufsfläche auf gesamtstädtischer Ebene in Potsdam vorliegt. Bedingt durch die aktuelle Situation und dem fortschreitenden Strukturwandel im Einzelhandel insgesamt ist bundesweit von weiteren Verkaufsflächenrückgängen auszugehen. Die Schaffung von Baurecht für Einzelhandelsnutzungen im Teilbereich des GEe 2 sieht die IHK aus diesen Gründen für nicht erforderlich an bzw. bewertet diese mit untergeordneter Priorität.</p>	<p>braucher gerichteten Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetriebe) stehen in Übereinstimmung mit den Handlungsleitlinien des STEK Einzelhandel.</p> <p>Sollte im Rahmen der Planrealisierung kein ausreichender Bedarf an den zulässigen Einzelhandelsnutzungen erkennbar werden, bestehen im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen hinreichend andere Nutzungsoptionen. Das Spektrum der zulässigen Nutzungen ist insgesamt ausgewogen und entspricht den spezifischen Standortqualitäten.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V., Abt. Landesplanung [Stellungnahme vom 11.04.2023]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) im Rahmen der Beteiligung an der 2. Änderung zuletzt eine Stellungnahme mit Schreiben vom 04. Juni 2019 abgegeben hat.</p> <p>Zum gegenwärtigen aktuellen Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans bestehen beschränkt auf den Aufgabenbereich des HBB keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Die Belange des Einzelhandels betreffenden Änderungen der Festsetzungen werden im Abschnitt B 3 der Bebauungsplanbegründung einschließlich Vereinbarkeit mit dem STEK Einzelhandel nachvollziehbar begründet.</p>	<p>Aus der positiven Beurteilung des Planvorhabens ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>In der Stellungnahme wurde bestätigt, dass die Einzelhandelsbelange in der Planung hinreichend berücksichtigt und in der Bebauungsplanbegründung nachvollziehbar erläutert sind.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
2	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich der kleinteilige Einzelhandel insbesondere mit Verkaufsflächen bis zu 100 qm (Anlagetyp „Potsdamer Laden“) in Folge der Corona-Pandemie, aktueller Entwicklungen sowie in Verbindung mit der künftigen demographischen Entwicklung stark verändern wird, wie Einschätzungen in 2021/2022 z. B. von Banken zur Handelsimmobilienentwicklung bereits zeigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis zur Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Sollte im Rahmen der Planrealisierung kein ausreichender Bedarf an den zulässigen Einzelhandelsnutzungen erkennbar werden, bestehen im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen hinreichend andere Nutzungsoptionen. Das Spektrum der zulässigen Nutzungen ist insgesamt ausgewogen und entspricht den spezifischen Standortqualitäten.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Sicherheit und Ordnung

Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, [Stellungnahme vom 06.04.2023]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittel-freiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.</p> <p>Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.</p> <p>Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen der Planung.</p>	<p>Aus der grundsätzlichen Zustimmung zur Beplanung des Gebietes ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>Da bereits bekannt ist, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet, wurde schon am 15.06.2018 durch die damalige Grundstückseigentümerin ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsvorbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt. Mit Schreiben vom 25.09.2018 teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass sich im Plangebiet (östlich der ehemaligen Wagenhalle) ein Verdachtspunkt auf das Vorhandensein von Kampfmitteln befindet, welcher durch eine Kampfmittelräumfirma überprüft werden muss. Die Überprüfung des Verdachtspunktes und die gegebenenfalls erforderliche Kampfmittelbeseitigung werden im Zuge der Bauvorbereitung für das Planvorhaben veranlasst.</p> <p>Der Sachverhalt wird in Kapitel A.3.9.3 (Berücksichtigung sonstiger Bestimmungen) der Bebauungsplanbegründung erläutert.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Energieversorgung

Energie und Wasser Potsdam GmbH [Stellungnahme vom 11.05.2023]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Hinsichtlich der Überarbeitung des Bebauungsplanes gibt es seitens der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) und der Netzgesellschaft Potsdam GmbH (NGP) grundsätzlich keine Einwände. Es wird jedoch um Aufnahme der folgenden Textpassagen in Kapitel D.4.2 „Medientechnische Erschließung“ gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Aufgrund der noch unbekanntenen Leistungs- und Bedarfswerte für die künftige Bebauung sind gegebenenfalls bedarfsorientierte Erweiterungen des vorhandenen Leitungsbestandes und der Betriebsanlagen erforderlich. Im Falle einer elektrotechnischen Netzerweiterung ist gegebenenfalls die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation innerhalb des Plangebietes erforderlich. Hierfür wäre dann ein geeigneter Standort auf dem Privatgrundstück auszuweisen und dinglich zu sichern.• Innerhalb des Plangebietes und der Baugrenzen befinden sich verschiedene Anlagen- und Leitungsbestände der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) und der Netzgesellschaft Potsdam GmbH (NGP). Auskünfte hierzu können beim Netzbetreiber (EWP / NGP) angefragt werden. Es gelten die folgenden Grundsätze:• Die vorhandenen Leitungen sind dauerhaft freizuhalten und dürfen nicht überbaut oder mit stark wurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenom-	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die in der Stellungnahme enthaltenen Textpassagen werden in Kapitel D.4.2 (medientechnische Erschließung) der Bebauungsplanbegründung aufgenommen.</p> <p>Ein Erfordernis zur Änderung der Planung ergibt sich aus der Stellungnahme nicht.</p> <p>Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans ist vorrangig die Änderung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Das städtebauliche Konzept, welches bereits vor Durchführung der 2. Planänderung in einem Werkstattverfahren erarbeitet und abgestimmt worden ist, wird hingegen auch im Rahmen der 3. Planänderung beibehalten.</p> <p>Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts erfordert infolge der Prämisse, dass bestehende Leitungen dauerhaft freizuhalten sind und nicht überbaut werden dürfen, Umverlegungen von Leitungen, die im Bereich des geplanten östlichen Gebäuderiegels liegen. Konkrete Trassenverläufe werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch nicht festgesetzt. Entsprechende Abstimmungen und vertragliche Regelungen mit den betreffenden Medienträgern sind Gegenstand der nachgeordneten Planungen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>men werden, die den Bestand oder den Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden können. Der freizuhaltende Schutzstreifenbereich ist abhängig von der Art und Dimension der Anlage und beim Netzbetreiber (EWP I NGP) zu erfragen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Sofern eine Umverlegung von Leitungen und Betriebsanlagen erforderlich ist, sind diese beim Netzbetreiber zu beantragen. Die Umverlegungsmaßnahmen werden nur auf Grundlage abgeschlossener Verträge vom Netzbetreiber durchgeführt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Umverlegung der östlich gelegenen Schmutz- und Regenwasserleitungen aufgrund ihrer Art und Dimension nicht bzw. nur mit erheblichem Aufwand umverlegt werden können. Gegebenenfalls ist hierfür auch die Zustimmung benachbarter Grundstückseigentümer erforderlich.• Bei einer Geländeregulierung darf die Lage vorhandener Leitungen nicht verändert werden. Ebenso darf die Mindestüberdeckung (Tiefenlage) der Leitungen durch Erdarbeiten nicht unterschritten werden. Die Mindestüberdeckungen sind beim Netzbetreiber zu erfragen.• Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers bedarf der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam. Die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde (Befreiung vom Versickerungsgebot) ist bei der EWP einzureichen. Die Einleitbedingungen sind mit dem Netzbetreiber (EWP) rechtzeitig vorher abzustimmen.	

Sonstiges

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR [Stellungnahme vom 25.04.2023]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Wie bereits in den Stellungnahmen der Verbände vom 12.10.2018 und 11.07.2019 gefordert, ist aus Natur- und Artenschutzgründen der vorhandene Baumbestand zu erhalten und möglichst weiter zu entwickeln.</p> <p>Mit der zu fällenden, sieben große Bäume zählenden Pappelreihe geht nicht nur dem Bahnhofsvorplatz ein grüner Akzent verloren, vielmehr verliert das östlich angrenzende Wohngebiet und die unmittelbar benachbarte Seniorenresidenz einen wertvollen, abschirmenden Schutzriegel zum Bahnhof hin. Mit einer platzsparenden Tiefgarageneinfahrt, die nicht direkt unter das Gebäude führt, wäre ein Erhalt durchaus möglich.</p> <p>Der Baumerhalt würde zu einer sommerlichen Verschattung der Gebäude und Vermeidung der Aufheizung führen, welche in der Planbegründung zwar erwähnt, aber unzureichend umgesetzt wird.</p> <p>Durch die Fällungen würde das ohnehin bestehende Defizit an Stadtgrün / -bäumen noch weiter erhöht.</p> <p>Zudem stehen die geplanten Fällungen den Belangen des Allgemeinwohls entgegen. Stadtbäume besitzen den Charakter lokaler öffentlicher Güter. Im Sinne der gesellschaftlichen Wohlfahrt und Erhöhung der Lebensqualität muss Stadtbäumen generell ein höherer Stellenwert in den Planungen eingeräumt werden.</p>	<p>Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans ist vorrangig die Änderung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Das städtebauliche Konzept, welches bereits vor Durchführung der 2. Planänderung in einem Werkstattverfahren erarbeitet und abgestimmt worden ist, wird hingegen auch im Rahmen der 3. Planänderung beibehalten.</p> <p>Die bereits in den Stellungnahmen der Verbände vom 12.10.2018 und 11.07.2019 erhobene Forderung zum Erhalt der Pappelreihe wurde im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans abgewogen. Diese Abwägung hat weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Ein zwingender Erhalt der Pappelreihe würde die Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzepts deutlich erschweren. Zwar wird voraussichtlich vom Bau einer Tiefgarage Abstand genommen, jedoch sind zur Realisierung des geplanten östlichen Gebäudeflügels auch ohne eine solche umfangreiche Verlegungen vorhandener Versorgungsleitungen [siehe Stellungnahme EWP / NGP] in Richtung Plangebietsgrenze erforderlich, welche den Erhalt der Pappelreihe nicht ermöglichen. Für die Fällung der Pappelreihe muss auf Grundlage der Potsdamer Baumschutzsatzung Ersatz geschaffen werden, sodass ein Verlust von Stadtbäumen nicht eintritt. Selbst ohne die geplante Bebauung dürfte aufgrund des Alters der Pappeln ein Ersatzerfordernis absehbar sein.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Anlage 5

Bebauungsplan Nr. 37A „Potsdam-Center“, 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans, 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle (Stand: 14.08.2023)

Vorbemerkung: Die förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplans, Stand 10.03.2023) durchgeführt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.12.2023 (DS 23/SVV/1050) entschieden (dort Anlage 4). Im Ergebnis war eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs nicht erforderlich, die Begründung wurde redaktionell fortgeschrieben. Mit Schreiben vom 08.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) über die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung informiert. Einige der Behörden und TÖB haben dies zum Anlass genommen, erstmalig bzw. erneut Hinweise zur Planung vorzutragen.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben in ihren Stellungnahmen **keine Einwände oder Hinweise** zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand 14.08.2023) geäußert:

- DNS:NET Internet Service GmbH (Schreiben vom 12.01.2024)
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation GmbH (Schreiben vom 10.01.2024)
- Gemeinde Kleinmachnow (Schreiben vom 16.01.2024)
- Stadt Werder (Havel) (Schreiben vom 09.02.2024)
- ViP Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH (Schreiben vom 29.01.2024)

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung genommen:

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

Eisenbahn des Bundes

Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Berlin, [24.01.2024]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>I. Vorbemerkung</p> <p>Das EBA prüft nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens aus Sicht des Betreibers der Bahnbetriebsanlage. Sofern nicht ohnehin bereits veranlasst, wird eine Beteiligung des Infrastrukturbetreibers DB InfraGO AG als Träger öffentlicher Belange, gegebenenfalls der DB Netz AG als Grundstückseigentümerin über die DB AG DB Immobilien empfohlen.</p>	<p>I. Vorbemerkung</p> <p>Zur Vereinbarkeit des Vorhabens aus Sicht des Betreibers der Bahnbetriebsanlage hat die Deutsche Bahn AG - DB mit Schreiben vom 15.02.2024 eine gesonderte Stellungnahme abgegeben. Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. [siehe folgende Abwägungstabelle]</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
2	<p>II. Stellungnahme</p> <p>Ob die vorgesehene Nutzungsänderung gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse wahrt, unterliegt baubehördlicher Prüfung und Beurteilung. Eine Beeinträchtigung des Bahnbetriebs ist nicht ersichtlich. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass von der benachbarten Bahnanlage außer bahnbetriebsbedingtem Verkehrslärm (Schienenverkehrslärm) auch bahnbetriebsbedingter Anlagenlärm ausgeht, ausgehen kann.</p>	<p>II. Stellungnahme</p> <p>Die Mitteilung, dass eine Beeinträchtigung des Bahnbetriebs nicht ersichtlich ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung erzeugt kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>Um gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans eine Lärmimmissionsprognose vorgelegt, in welcher auch eine thematische Auseinandersetzung mit bahnbetriebsbedingtem Anlagenlärm erfolgte. Im aktuellen Planverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde durch die Gutachter bestätigt, dass die Ergebnisse zu den Lärmschutzanforderungen, einschließlich der daraus abgeleiteten Lärmschutzfestsetzungen, aus der 2. Änderung des Bebauungsplans ohne zusätzliche Erfordernisse auf die 3. Änderung des Bebauungsplans übertragen werden konnten.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Zur aktuellen Planung hat das Landesamt für Umwelt (LfU), Abteilung Immissionsschutz zuletzt mit Schreiben vom 07.02.2024 Stellung genommen und bestätigt, dass die Belange des Immissionsschutzes in der Planung hinreichend berücksichtigt sind [siehe Abwägung zur Stellungnahme des LfU]. Aus der positiven Beurteilung des Planvorhabens ergibt sich somit kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
3	<p>III. Zur Erläuterung</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am südlichen Bahnhofsvorplatz des Potsdamer Hauptbahnhofs und umfasst dort östlich der Eingangshalle die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Wagenhalle Baujahr 1872 des vormals Reichsbahnausbesserungswerkes (RAW) Potsdam samt zugehörigem Parkplatz. Auf der Nordseite der ehemaligen Wagenhalle grenzen die Gleis- und Bahnsteiganlagen des Bahnhofs unmittelbar an den Planstandort an. Die Halle befindet sich im Konfliktbereich „Schienenverkehr“, oder genauer bahnbetriebsbedingter Verkehrs- und Anlagenlärm mit Lärmintensitäten in Trassennähe von bis zu 70 bis 80 dB(A). Belange des Eisenbahnverkehrs werden berücksichtigt und dargestellt (S. 45/46, 103 Unterlage 02 Begründung Entwurf 13.12.2023). Vorgesehen ist nach wie vor, die ehemalige Wagenhalle durch einen Hotelneubau zu ergänzen und das denkmalgeschützte Bestandsgebäude in die geplante Nutzung zu integrieren. Vorgesehen ist jetzt im Wege erneuter Änderung des in Rede stehenden B-Plans die bauplanungsrechtliche Zulassung einer Mischung aus Nutzung zu Beherbergungs- und Büro Zwecken statt</p>	<p>III. Zur Erläuterung</p> <p>Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen. Die Erläuterungen dienen dazu, den Kontext der abgegebenen Stellungnahme (siehe Nr. 2: „II. Stellungnahme“) auszuführen, beinhalten selbst jedoch keine zusätzlich abzuwägenden Inhalte und erzeugen daher keine weiteren Erfordernisse zur Änderung der Planung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>reiner Hotelnutzung. Aufgrund der hohen Vorbelastung durch bahnbetriebsbedingten Verkehrs- wie Anlagenlärm können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne Festsetzungen zum Schutz vor „Verkehrslärm“ bzw. bahnbetriebsbedingtem Verkehrs- und Anlagenlärm nicht gewährleistet werden (Unterlage 02 S. 72).</p> <p>Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist gesetzliche Voraussetzung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit eines Vorhabens (§ 34 Abs. 1 S. 2 BauGB). Damit wird für im Innenbereich grundsätzlich zur baulichen Nutzung anstehende Grundstücke eine, so BVerwG, „äußerste Grenze“ der Zulässigkeit bezeichnet (BVerwG 4 C 40/87 Urt. v. 12.12.1990 juris Rn. 28).</p> <p>Nur vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der benachbarten Bahnanlage Potsdam Hbf außer bahnbetriebsbedingtem Verkehrslärm (Betrachtung nach 16. BImSchV) insbesondere auch bahnbetriebsbedingter Anlagenlärm (Betrachtung nach TA Lärm) ausgeht, ausgehen kann (zur möglichen und gebotenen Mitbetrachtung des Anlagenlärms vgl. BVerwG 7 C 7/17 Urt. v. 22.11.2018 juris Rn. 24). Auf die besondere Gestaltungs- und Sanktionswirkung der eisenbahnrechtlichen Planfeststellung gegenüber Jedermann (§ 75 Abs. 2 S. 1 VwVfG), die jederzeitige Möglichkeit von Veränderungen im Maß der Belästigungen, welche sich in der Spannweite des regulären Betriebs der Bahnanlage halten (BVerwG IV C 10/77 Urt. v. 14.12.1979 juris Rn. 31; BVerwG 7 C 19/90 Urt. v. 23.05.1991 juris Rn. 12) sowie die bereits nach allgemeinem Bauplanungsrecht bestehende Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe legaler Belästigungsquellen ansiedeln, wird in diesem Zusammenhang mit verwiesen (vgl.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	BVerwG IV C 71/73 Urt. v. 12.12.1975 juris Rn. 23).	

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, [15.02.2024]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlichen Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Es wird um Beachtung gebeten, dass ab 1. Januar 2024 die DB Netz AG und die DB Station & Service AG in eine neue Gesellschaft, die DB InfraGO AG, zusammengeführt wurden. Die alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen sind unter http://www.dbinfrago.com/ zu finden.</p>	<p>Die einleitenden Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Aus den allgemeinen, keine Inhalte der Planung betreffenden Mitteilungen ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
2	<p>Nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen wird festgestellt, dass es keine weiteren Änderungen im Bezug zu den Bahnanlagen der DB AG gibt.</p>	<p>Die zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand 10.03.2023) abgegebene Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien vom 02.06.2023 wurde bereits mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.12.2023 (DS 23/SVV/1050) abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurde die</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Es wird grundsätzlich auf die weitere Gültigkeit der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG einschließlich Anlagen mit Schreiben der DB AG, DB Immobilien, Zeichen: CR.R 042 Ma vom 02.06.2023 verwiesen und um Kenntnismahme und Beachtung gebeten.</p>	<p>Planung nicht geändert. Die hinsichtlich der von der DB AG zu vertretenden Belange relevanten Planinhalte der aktuellen Planfassung (Stand: 14.08.2023) sind somit identisch mit der Planfassung vom 10.03.2023.</p> <p>Da in der aktuellen Stellungnahme mitgeteilt wurde, dass es hinsichtlich der von der DB AG zu vertretenden Belange keine weiteren Änderungen gibt, kann an dem Abwägungsbeschluss vom 06.12.2023 festgehalten werden.</p> <p>Somit ergibt sich weiterhin kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
3	<p>Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass der o.g. Bebauungsplan gemäß § 1 Absatz 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt.</p> <p>Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke (6110) Potsdam Griebnitzsee – Eisleben.</p> <p>Die DB AG - DB Immobilien behält sich vor, weiterhin unabhängig von der abgegebenen Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.</p> <p>Es wird darum gebeten, der DB AG - DB Immobilien die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und die DB AG - DB Immobilien am weiterführenden Baugenehmigungsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam im Näherungsbereich zu betei-</p>	<p>Die erteilten abschließenden Hinweise waren in identischer Form bereits in der Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien vom 02.06.2023 enthalten, zu welcher die Abwägung bereits mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.12.2023 (DS 23/SVV/1050) erfolgte. Ein darüber hinaus gehendes Abwägungserfordernis ergibt sich somit nicht. Da Planung kann daher unverändert beibehalten werden.</p> <p>Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird die DB AG - DB Immobilien über die Abwägungsergebnisse informiert. Über eine Beteiligung im Rahmen des weiteren Baugenehmigungsverfahrens entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	gen.	

Natur und Umwelt

Landesamt für Umwelt, [07.02.2024]

Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 04.05.2023 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Darin wurde mitgeteilt, dass die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU durch die vorgesehene Planung nicht berührt werden.</p> <p>Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da mitgeteilt wird, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans weiterhin keine Belange der Fachabteilung Wasserwirtschaft berührt, ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 (Immissionsschutz)

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>1. Sachstand</p> <p>Antragsgegenstand ist die 3. Änderung de Teilbereichs Ehemalige Wagenhalle des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 37 A "Potsdam-Center" der Stadt Potsdam.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 135 und 136 (tlw.) der Flur 4 in der Gemarkung Potsdam mit einer Flächengröße von ca. 0,5 ha.</p> <p>Ziel des Änderungsverfahrens ist es, neben der bereits zulässigen Nutzung als Hotelstandort zusätzlich auch die Möglichkeit der Nutzung als Bürogebäude zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, unterteilt in zwei Teilflächen, ausgewiesen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind im Wesentlichen nur Betriebe und Anlagen zulässig, welche auch in Mischgebieten zulässig sind.</p> <p>Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen, Geschossflächen und Oberkanten der Gebäude) sollen nicht geändert werden. Auch die Festsetzungen zur Bauweise, zu Baulinien und Baugrenzen sowie die Regelungen zum Schutz von Natur und Umwelt sollen im Wesentlichen beibehalten werden.</p> <p>Bereits mit Stellungnahme 071/23 T26 als Bestandteil der Gesamtstellungnahme LFU-TOEB-3700/613+37#168354/2023 vom 04.05.2023 hatte ich mich zuletzt zu dem Vorhaben geäußert.</p>	<p>Die Erläuterungen zum Sachstand werden zur Kenntnis genommen. Die Erläuterungen enthalten keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter Nr. 6 (siehe unten) verwiesen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2	<p>2. Stellungnahme</p> <p><u>Rechtsgrundlage</u></p> <p>Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm. Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm zu beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft.</p> <p>Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt.</p>	<p><u>Rechtsgrundlage</u></p> <p>Die benannten Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. Die Verweise auf die Rechtsgrundlagen enthalten keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter Nr. 6 (siehe unten) verwiesen.</p>
3	<p><u>Planumfeld</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Potsdam am südlichen Bahnhofsvorplatz des Potsdamer Hauptbahnhofs und umfasst dort östlich der Eingangshalle die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Wagenhalle mit einem zum Grundstück gehörenden privaten Parkplatz. Das Planumfeld kann wie folgt beschrieben werden: im Norden die Gleisanlagen des Hauptbahn-</p>	<p><u>Planumfeld</u></p> <p>Die Beschreibung des Planumfeldes wird zur Kenntnis genommen. Die Beschreibung enthält keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter Nr. 6 (siehe unten) verwiesen.</p> <p>Die Bestätigung, dass der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG erfüllt</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>hofs Potsdam, im Übrigen grenzen gemischte und Sonderbauflächen an.</p> <p>Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird erfüllt.</p>	<p>wird, erfordert keine Änderung der Planung.</p>
4	<p><u>Schutzanspruch</u></p> <p>Das Gewerbegebiet besitzt gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 einen Schutzanspruch von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) nachts bzw. 55 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.</p>	<p><u>Schutzanspruch</u></p> <p>Die Angaben zum Schutzanspruch werden zur Kenntnis genommen. Die Angaben enthalten keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter Nr. 6 (siehe unten) verwiesen.</p>
5	<p><u>Immissionssituation</u></p> <p>Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung Emissionen aus, die auch grundsätzlich geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Auf Grund der eingeschränkten Nutzungen im Plangebiet unterscheiden sich die nunmehr zulässigen Lärmemissionen nicht von denen der vorhergehenden 2. Änderung, so dass eine erneute gutachterliche Betrachtung möglicher Emissionen vom Plangebiet nicht erforderlich ist. Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurden ebenfalls bereits in den vorhergehenden Planversionen untersucht, die sich daraus ergebenden textlichen Festsetzungen finden sich korrekt in der hier zu beurteilenden 3. Änderung wieder.</p> <p>In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine mir bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV7 unterliegen.</p>	<p><u>Immissionssituation</u></p> <p>Die Erläuterungen zur Immissionssituation werden zur Kenntnis genommen. Die Erläuterungen enthalten keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter Nr. 6 (siehe unten) verwiesen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Weitergehende Angaben zum Thema Störfall erübrigen sich somit.	
6	<p>3. Fazit</p> <p>Durch die vorliegende Planung kommt es zu Konflikten in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes. Durch geeignete textliche Festsetzungen werden diese Konflikte gelöst. Somit kann dem Änderungsvorhaben hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden.</p>	<p>In der Stellungnahme wird - wie bereits schon in der Stellungnahme vom 04.05.2023 zur Planfassung vom 10.03.2023 - nochmals bestätigt, dass die Belange des Immissionsschutzes in der Planung hinreichend berücksichtigt sind.</p> <p>Aus der positiven Beurteilung des Planvorhabens ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Denkmalschutz

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Abteilung Bodendenkmalpflege, [24.01.2024]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Im Bereich des o. g. Vorhabens sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Insbesondere ist entgegen einer früheren Information der Behörde (Stellungnahme im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens vom 06.06.2019) im aktuellen Schreiben kein Hinweis mehr auf das Bodendenkmal 2178 (Siedlungen des Neolithi-

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	(GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert.	<p>kums, der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit) enthalten. Das Kapitel A.3.9.1 der Begründung wird entsprechend an den aktuell mitgeteilten Sachstand angepasst.</p> <p>Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit keine Bodendenkmale registriert sind, ist im Bebauungsplan keine nachrichtliche Übernahme von Bodendenkmalen erforderlich und müssen keine Festsetzungen i.V.m. Belangen des Bodendenkmalschutzes getroffen werden.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert. Aktualisierung der Begründung (redaktionell).</p>
2	<p><u>Auflage:</u></p> <p>Ungeachtet dessen können während der Bauausführung im gesamten Vorhabensbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes</p>	<p><u>Auflage:</u></p> <p>Die in der Stellungnahme auf Grundlage der Vermutung bislang noch nicht aktenkundig gewordener Bodendenkmale formulierten Handlungserfordernissen bei Auffinden bisher nicht bekannter Bodendenkmale betreffen erst die künftige Bauausführung.</p> <p>Die Angaben zur Vermutung vorhandener Bodendenkmale und Handlungserfordernissen bei Auffinden bisher nicht bekannter Bodendenkmale werden als Hinweise für die künftige Planumsetzung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Bebauungsplan wird um folgenden Hinweis ohne Normcharakter ergänzt:</p> <p><i>„Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bo-</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>).</p> <p>Im Bereich des Vorhabens besteht aufgrund fachlicher Kriterien die begründete Vermutung, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind.</p> <p>Die Vermutung gründet sich u. a. auf folgende Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen und ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe und an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar. 2.) Die ausgewiesenen Flächen entsprechen in ihrer Topographie derjenigen der bekannten Fundstellen in der näheren Umgebung. 3.) In unmittelbarer Nähe der ausgewiesenen Flächen sind Bodendenkmale registriert, bei denen davon auszugehen ist, dass sie sich weit über die aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus bis in die Vermutungsbereiche erstrecken. 	<p><i>dendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.“</i></p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>4.) In mehreren Vermutungsbereichen im Umfeld des Vorhabens deuten Bodenfunde auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen hin.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 <1> und <2>). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>).</p> <p>Wir bitten darum, den Veranlasser und die bauausführenden Firmen über die genannten Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.</p>	
3	Hinweis:	Hinweis:

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Unsere Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß BbgDSchG § 17 (1)-(4).</p> <p>Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause gegebenenfalls eine weitere Stellungnahme.</p>	<p>Eine weitere Stellungnahme des BLDAM zu Belangen der Baudenkmalpflege ist nicht abgegeben worden.</p> <p>Aus dem Hinweis ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH, [02.02.2024]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans hatte die Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben PTI 32, PPB 1, [...] vom 08.07.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgenden Änderungen und Ergänzungen auch für die 3. Änderung des Bebauungsplans weiter:</p> <p>Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel), • Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH (www.infrest.de) oder • E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de <p>in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ – siehe Anlage – beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.</p>	<p>Die in der aktuellen Stellungnahme ergänzend zur im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahme vom 08.07.2019 mitgeteilten Handlungserfordernisse betreffen erst die künftige Bauausführung und erzeugen daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch keinen konkreten Handlungsbedarf.</p> <p>Die mitgeteilten Handlungserfordernisse werden als Hinweise für die künftige Planumsetzung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Anlage 6

Bebauungsplan Nr. 37A „Potsdam-Center“, 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum 3. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 A, 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle (Stand: 2. Mai 2024)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben / E-Mail vom 08.05.2024 erneut beteiligt und um Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum 24.05.2024 gebeten. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde die Abgabe von Stellungnahmen auf die geänderten Teile der Planung und die möglichen Auswirkungen der Änderungen beschränkt. Es wurden nur die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt, deren zu vertretenden Belange von den geänderten Teilen der Planung und den möglichen Auswirkungen der Änderungen betroffen sein könnten.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen **keine Einwände oder Hinweise** zum 3. Entwurf des Bebauungsplans geäußert:

- Industrie- und Handelskammer Potsdam [Schreiben vom 24.05.2024],
- Polizeipräsidium Brandenburg, Polizeidirektion West, Polizeiinspektion Potsdam [Schreiben vom 16.05.2024],
- Gemeinde Stahnsdorf [Schreiben vom 17.05.2024],
- Gemeinde Wustermark [Schreiben vom 17.05.2024],
- Gemeinde Michendorf [Schreiben vom 21.05.2024],
- Gemeinde Kleinmachnow [Schreiben vom 17.05.2024] und
- Stadt Werder [Schreiben vom 23.05.2024]
- Landeshauptstadt Potsdam, Untere Bauaufsicht [Schreiben vom 28.05.2024]
- Landeshauptstadt Potsdam, Untere Denkmalschutzbehörde [Schreiben vom 24.05.2024].

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

- Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Fachbereich Stadtplanung,
- Gemeinde Dallgow-Döberitz,
- Gemeinde Nuthetal,

- Gemeinde Schwielowsee, Fachbereich Bauen und Planen,
- Stadt Ketzin/Havel, Fachbereich II und
- Stadt Teltow, Sachgebiet Stadtentwicklung.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum 3. Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung genommen:

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

Landesplanung und Regionalplanung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung [Stellungnahme vom 13.05.2024]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Beurteilung der angezeigten Planungsabsichten: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	Kenntnisnahme Die Planung wird nicht geändert.

Regionale Planungsgemeinschaft [Stellungnahme vom 23.05.2024]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	1. Formale Hinweise Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.	Kenntnisnahme. Die in der Stellungnahme enthaltenen Informationen zu den rechtlichen Grundlagen für die Beurteilung der Planungsabsicht, zur Bindungswirkung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und zu den relevanten Zielen der Raumordnung sind in Kapitel A.3.1 (Ziele und Grundsätze der Raum-

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Juni 2021 (GVBl. 1 Nr. 19), Trägerin 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.</p> <p>Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.</p> <p>Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.</p> <p>In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.</p> <p>Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-</p>	<p>ordnung und Landesplanung / Regionalplanung) der Bebauungsplanbegründung bereits sachgerecht wiedergegeben.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen.</p> <p>In der 9. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 15. Juni 2023 wurde der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt sowie beschlossen, für diesen das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 Reg-BkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 10. Oktober 2023 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.</p> <p>In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p>	
2	<p>2. Regionalplanerische Belange</p> <p>Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans im Teilbereich der ehemaligen Wagenhalle ist eine Änderung der bisher vorgesehenen vorrangigen Nutzung zu Zwecken der Fremdenbeherbergung künftig auch überwiegend als Bürostandort beabsichtigt. Anstelle einer Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbe-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>stimmung „Fremdenbeherbergung" soll künftig ein eingeschränktes Gewerbegebiet, nun mit ausnahmsweiser Zulässigkeit einer Spielbank, festgesetzt werden.</p> <p>Belange der Regionalplanung stehen der Änderung des Planvorhabens nicht entgegen.</p>	

Gewerbe, Handel und Industrie

Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V., Abt. Landesplanung [Stellungnahme vom 23.05.2024]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Da sich nunmehr eine Änderung hinsichtlich Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen ergeben hat und damit die Übernahme der Festsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht mehr möglich ist, wurden diese lt. Entwurfsvorlage außer Kraft gesetzt. Wir nehmen die Festsetzungen der aktuellen Entwurfsvorlage hiermit zur Kenntnis, da der s. g. „Potsdam-Laden“ für die kleinteilige Nahversorgung nach wie vor zulässig ist und das Plangebiet unmittelbar an den Sonderstandort Bahnhof-Passagen angrenzt.</p>	<p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen, die Gegenstand der erneuten Beteiligung waren. Zu der im aktuellen Planentwurf geänderten textlichen Festsetzung 1.5 (Zulässigkeit von Vergnügungstätten) enthält die Stellungnahme des HBB keine Äußerungen. Es wird daher davon ausgegangen, dass der HBB den diesbezüglichen Planinhalten zustimmt bzw. keine vom HBB zu vertretenden Belange berührt sind.</p> <p>Die textliche Festsetzung 1.3 zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (Textfestsetzung 1.3) wurde im aktuellen Bebauungsplanentwurf (Stand: 2. Mai 2024) nicht geändert. Die Festsetzung ist identisch mit der Fassung im Bebauungsplanentwurf (Stand: 10. März 2023), zu welcher ge-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>mäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits mit Anschreiben vom 21.03.2023 / E-Mail vom 22.03.2023 erfolgte. In seiner im Rahmen dieser Beteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 11.04.2023 hat der Handelsverband Berlin-Brandenburg (HBB) mitgeteilt, dass beschränkt auf den Aufgabenbereich des HBB keine grundsätzlichen Einwände hinsichtlich der die Belange des Einzelhandels betreffenden Festsetzungen bestehen und die Festsetzungen in der Bebauungsplanbegründung - einschließlich Vereinbarkeit mit dem STEK Einzelhandel - nachvollziehbar begründet sind.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Natur und Umwelt

Landesamt für Umwelt, [Stellungnahme vom 24.05.2024]

Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 07.02.2024 eine Stellungnahme abgegeben. Darin wurde mitgeteilt, dass die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU durch die vorgesehene Planung nicht betroffen sind.</p>	<p>Da in der Stellungnahme erneut mitgeteilt wurde, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplans wasserwirtschaftlichen Belange des LfU nicht betroffen sind, ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	

Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>1. Sachstand</p> <p>Antragsgegenstand ist die 3. Änderung de Teilbereichs Ehemalige Wagenhalle des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 37 A "Potsdam-Center" der Stadt Potsdam.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 135 und 136 (tlw.) der Flur 4 in der Gemarkung Potsdam mit einer Flächengröße von ca. 0,5 ha.</p> <p>Ziel des Änderungsverfahrens ist es, neben der bereits zulässigen Nutzung als Hotelstandort zusätzlich auch die Möglichkeit der Nutzung als Bürogebäude zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, unterteilt in zwei Teilflächen, ausgewiesen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind im Wesentlichen nur Betriebe und Anlagen zulässig, welche auch in Mischgebieten zulässig sind.</p> <p>Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen, Geschossflächen und Oberkanten der Gebäude) sollen</p>	<p>Die Erläuterungen zum Sachstand werden zur Kenntnis genommen. Die Erläuterungen enthalten keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter Nr. 3 (siehe unten) verwiesen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>nicht geändert werden. Auch die Festsetzungen zur Bauweise, zu Baulinien und Baugrenzen sowie die Regelungen zum Schutz von Natur und Umwelt sollen im Wesentlichen beibehalten werden.</p> <p>Bereits mit mehreren Stellungnahmen, zuletzt Stellungnahme 004/24 T21 als Bestandteil der Gesamtstellungnahme LFU-TOEB-3700/613+37#48069/2024 vom 07.02.2024 hatte ich mich zu dem Vorhaben geäußert.</p> <p>Die erneute Beteiligung erfolgt auf Grund der geänderten textlichen Festsetzung 1.5 des Plans.</p> <p>Zusätzlich darf nunmehr in den Teilbereichen GEe1 und GEe2 eine Spielbank betrieben werden.</p>	
2	<p>2. Stellungnahme</p> <p>Rechtsgrundlage</p> <p>Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm. Bei der Errichtung</p>	<p><u>Rechtsgrundlage</u></p> <p>Die benannten Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. Die Verweise auf die Rechtsgrundlagen enthalten keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter Nr. 3 (siehe unten) verwiesen.</p>

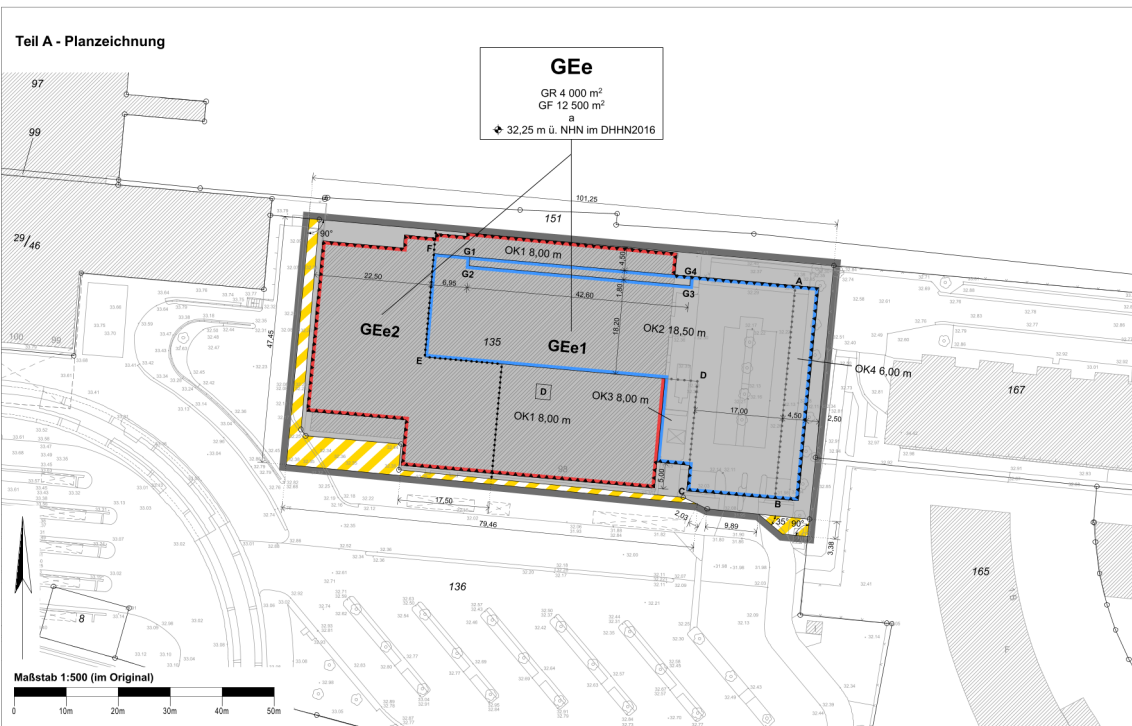
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm4 zu beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie6 ermittelt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim</p>	
3	<p>3. Fazit</p> <p>Durch die vorliegende Planänderung kommt es zu keiner Betroffenheit hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes. Die Stellungnahme 004/24 T21 als Bestandteil der Gesamtstellungnahme LFU-TOEB-3700/613+37#48069/2024 vom 07.02.2024 bleibt vollumfänglich erhalten.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planänderung (Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.5) nicht zu einer Betroffenheit der Behörde führt.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>(Die benannte Stellungnahme vom 07.02.2024 ist Bestandteil der Abwägung, Anlage 5 zur vorliegenden Beschlussvorlage).</p>

Denkmalschutz

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Dezernat Praktische Denkmalpflege [Schreiben vom 28.05.2024]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Die denkmalfachlichen Belange sind nach Beratungen vor Ort in die B-Planung eingeflossen. Der geplanten Ausweisung einer anderen Nutzungsmöglichkeit stehen keine denkmalfachlichen Belange entgegen. Weitere Abstimmungen sind im Baugenehmigungs-, bzw. denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zu führen.	Kenntnisnahme. Die Planung wird nicht geändert.



Teil B - Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“, 3. Änderung Teilbereich Ehemalige Wagenhalle, festgesetzt durch Satzung vom 29.01.2020 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 2 vom 27.02.2020) außer Kraft.

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In dem aus den Teilen GEe 1 und GEe 2 bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Sitzort auch in Mischgebieten sowie im Weiteren nach den Textfestsetzungen 1.2 bis 1.5 zulässig sind.
- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen unzulässig.
- 1.3 Im Teil GEe 1 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Im Teil GEe 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe sind Einzelhandelsbetriebe nur wie folgt zulässig:

- a) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Sortimentenliste“ sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Läden des Anlagentyps „Potsdamer Laden“ handelt.

Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimenten der „Potsdamer Sortimentenliste“ sind:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro-zwecke
- Apotheke, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogenartikeln)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitsungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfartikel und Grillgeräte für den Garten)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Garten
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Haushalts Elektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Bepflanzungen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptiker
- Foto und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computergeräte, periphere Einheiten und Software
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Antiquitäten und Gebrauchswaren.

- b) Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern deren Kernsortiment nicht aus den unter Punkt a) genannten nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Sortimentenliste“ besteht. Ausnahmsweise sind nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimenten der „Potsdamer Liste“ als Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig, die in Wechselwirkung mit dem Kernsortiment stehen.

- 1.4 An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetriebe) sind nur ausnahmsweise und nur im Teil GEe 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe zulässig, wenn sie ausschließlich vor Ort hergestellte oder weiterzuverarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte veräußern, in dem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem eingeschränkten Gewerbebetrieb stehen und die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der Geschossfläche des Gewerbebetriebs einnimmt.
- 1.5 Vergnügungsgaststätten sind nur wie folgt zulässig:
 - a) Zeitlich befristet bis zum 1. Juli 2032 ist im Teil GEe 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe eine Automaten-Spielhalle zulässig.
 - b) In den Teilen GEe 1 und GEe 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe ist eine Spielbank zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 4.400 m² überschritten werden.
- 2.2 Die als Höchstmaß festgesetzten Oberkanten von Gebäuden (OK) beziehen sich auf die in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt festgesetzte Gelände Höhe (32,25 m ü. NHN).
- 2.3 Die Überschreitung der als Höchstmaß festgesetzten Oberkante OK 1 ist durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
- 2.4 Eine Überschreitung der als Höchstmaß festgesetzten Oberkante OK 2 durch Dachaufbauten ist nicht zulässig. Dies gilt auch für technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien.
- 2.5 Die als Höchstmaß festgesetzten Oberkanten OK 3 und OK 4 dürfen durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien um maximal 1 Meter überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche; abweichende Tiefen der Abstandsflächen

- 3.1 Unterhalb der Geländeoberkante errichtete Geschosse dürfen hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten.
- 3.2 Im Abschnitt zwischen den Punkten G 1 und G 4 der festgesetzten Baugrenzen müssen alle neu zu errichtenden Außenwände bis zu einer Wandhöhe von 6,70 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt auf die festgesetzte Baugrenze zwischen den Punkten G 1, G 2, G 3 und G 4 zurücktreten.
- 3.3 Im Teil GEe 1 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe beträgt vor Außenwänden mit einer Wandhöhe (H) bis zu 6,00 m, die entlang der dazwischen liegenden Baugrenze erreicht werden, die erforderliche Mindestbreite der Abstandsflächen 2,50 m.

4 Bauweise

Die Errichtung von Gebäuden in abweichender Bauweise (a) ist wie folgt zulässig:
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine maximale Gebäudehöhe zulässig, die sich im Einzelfall jeweils lagebezogen aus den Abständen der festgesetzten Baugrenzen ergibt.

5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Geräusche

- 5.1 In den Gebäuden müssen die Außenbauteile von Überwachungsräumen von Beherbergungsgaststätten, die zu folgenden Fassaden orientiert sind, folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R_wges gemäß DIN 4109-1:2018-01) aufweisen:
 - entlang der Linie ABC mindestens 46 dB,
 - entlang der Linie CDE mindestens 48 dB,
 - entlang der Linie EFA mindestens 49 dB.
- 5.2 In den Gebäuden müssen die Außenbauteile von Tagungs- und Veranstaltungsräumen, Unterrichtsräumen, Personalaufenthaltsräumen u. A. gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R_wges gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 46 dB aufweisen.
- 5.3 In den Gebäuden müssen die Außenbauteile von Büroräumen u. A. gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R_wges gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 41 dB aufweisen.
- 5.4 Ausnahmsweise kann eine Minderung der sich aus den textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.3 ergebenden Bau-Schalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angeommen wurde.
- 5.5 In den Gebäuden sind zum Schutz gegen Lärm Überwachungsräume von Beherbergungsgaststätten mit einer schallgedämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

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

- Flächdecker sind auf einer Fläche von mindestens 650 m² extensiv zu begrünen.
- Es wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:
- Anthemis tinctoria
 - Campanula rotundifolia
 - Chrysanthemum leucanthemum
 - Dianthus carthusianorum
 - Dianthus barbatus
 - Geranium sanguineum
 - Hieracium aurantiacum
 - Hieracium pilosella
 - Linum catharticum
 - Nepeta faassenii
 - Petrorhagia saxifraga
 - Salvia pratensis
 - Sedum album coral carpet
 - Sedum album marmorata-Rosa
 - Sedum caudatum
 - Sedum Eweisi
 - Sedum reflexum
 - Sedum sparganium
 - Sedum kamtschaticum
 - Sedum reflexum
 - Sedum saxangulare
 - Sedum spaurium album
 - Silene vulgaris
 - Thymus serpyllum

Nachrichtliche Übernahmen:

• Denkmalschutz

Die ehemalige Wagenhalle (Alte Halle) ist Teil des folgenden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Baudenkmals: Dokument Nr. 09156136, T. Reste der Eisenbahnwerkstätte, Reichsbahnausbesserungswerk der Deutschen Reichsbahn mit Alter Halle, Wasserraum, Neuer Halle.

• Kommunale Satzungen

- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumschVO) vom 23. Mai 2017
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.12.2021
- Satzung über die öffentliche Fernwärmeverorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 2. Dezember 1998.

Hinweise (ohne Normcharakter):

• Artenschutzhinweis (BNatSchG)

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelstichlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsabstände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Edk-Verglasungen) und/oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgeplante Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.

• Hinweis zum Immissionsschutz

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien, insbesondere die DIN 4109-1:2018-01 und die DIN 4109-2:2018-02 können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

• Hinweise zum Bodenkundenschutz

Sollten bei den Erdarbeiten Bodenkunde, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich für Untere Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodenkunde und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Örtlicher Geltungsbereich:

Gemarkung Potsdam
Flur 4
Flurstücke 135 und 136 (teilweise)

Kartengrundlage:

Die Liegenschaftskarte und Stadtkarte wurden durch den Fachbereich Bauen, Denkmalschutz, Vermessung und Geoinformation, Landeshauptstadt Potsdam, Hegelallee 10, 14467 Potsdam, mit Nutzungsgenehmigung vom 18.06.2024 bereitgestellt.

Stand der Liegenschaftskarte: 18.06.2024
Stand der Stadtkarte: 07.06.2024
Lagesystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN2016
Quellenangabe: © GeoBasis-DE/AG 2024, © Landeshauptstadt Potsdam

Verfahrensvermerke

1 KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18.06.2024 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist eindeutig möglich.

Potsdam, den Hersteller der Planunterlagen

2 AUFSERTIGUNG

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

Potsdam, den Oberbürgermeister

3 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 bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauBG) und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauBG) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

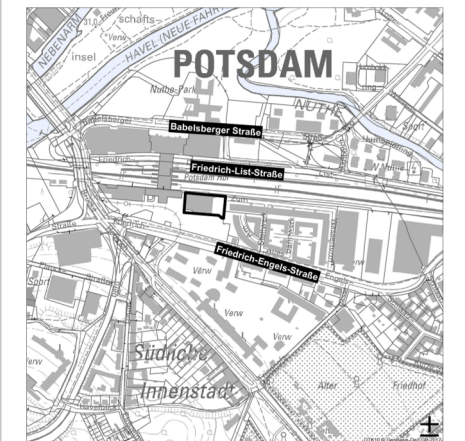
Potsdam, den Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung		Abgrenzung der Teilflächen GEe1 und GEe2	
GEe	Gewerbegebiet mit vorgegebenen Einschränkungen wegen möglicher Emissionen auf die unmittelbare Umgebung	-----	Abgrenzung der Teilflächen GEe1 und GEe2
		-----	Abgrenzung i.V.m. Festsetzung der Oberkanten von Gebäuden (OK) (bis zu OK 4)
		-----	Maßnahmen zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Meter
Maß der baulichen Nutzung		Nachrichtliche Übernahmen	
GA 4 000 m ²	Grundfläche als Höchstmaß	D	Baudenkmal (BbgDSchG)
GF 12 500 m ²	Geschossflächenzahl als Höchstmaß		
OK	Oberkante als Höchstmaß vor festgesetztem Höhenbezugspunkt		
↕	Höhenbezugspunkt		
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		Planunterlage	
a	abweichende Bauweise i.V.m. Textfestsetzung 4		vorhandener Gebäudebestand mit Eintragung der Vollgeschosse
—	Baulinie	51	Sheddach
—	Baugrenze	98	Hausnummer
G1 - G4	Bezeichnung der Eckpunkte i.V.m. Textfestsetzung 3.2	⊗	vorhandene bauliche Anlagen
		⊗	Eintragung (Bestand)
		⊗	Böschung (Bestand)
		⊗	Einzelbaum (Bestand)
		⊗	Flurstücksgrenze
		⊗	Flurstücknummer
		⊗	Nordpfeil
A, B, C, ...	Bezeichnung der Eckpunkte i.V.m. Textfestsetzung 5.1		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans		

Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ 3. Änderung Teilbereich Ehemalige Wagenhalle



Übersichtsplan (ohne Maßstab) zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle

Stand: 21. Juni 2024
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauBG

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtraum Süd-Ost



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 37A „Potsdam-Center“
3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle
der Landeshauptstadt Potsdam
Begründung**

Datum: 21. Juni 2024

Planungsstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Art des Plans / Verfahrens: Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung

Stadtraum Süd-Ost

Hegelallee 6 – 10

14467 Potsdam

Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse	3
Inhaltsverzeichnis.....	3
Abbildungsverzeichnis	6
Tabellenverzeichnis	6
Anlagenverzeichnis	6
A Planungsgegenstand	7
A.1 Anlass und Erforderlichkeit	7
A.2 Beschreibung des Plangebiets.....	8
A.2.1 Räumliche Lage.....	8
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation	11
A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	11
A.2.5 Erschließung.....	12
A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen) 13	
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	13
A.3.2 weitere rechtliche Rahmenbedingungen	19
A.3.3 Landschaftsplanung.....	19
A.3.4 Überörtliche Fachplanungen	20
A.3.5 Flächennutzungsplan.....	20
A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte.....	21
A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne	30
A.3.8 Sonstige Satzungen und kommunale Planungen	34
A.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	41
B Planinhalte und Planfestsetzungen	48
B.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	48
B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen	48
B.2.1 Planungsalternativen	48
B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung.....	49

B.2.3	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	50
B.2.4	Landschaftsplanerisches Konzept.....	51
B.3	Begründung der Festsetzungen	52
B.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	52
B.3.2	Maß der baulichen Nutzung	64
B.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen; abweichende Tiefen der Abstandsflächen	72
B.3.4	Bauweise	75
B.3.5	Maßnahmen zum Immissionsschutz	76
B.3.6	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt	80
B.3.7	Verkehrsflächen.....	83
B.3.8	Nachrichtliche Übernahmen.....	84
B.3.9	Hinweise (ohne Normcharakter).....	85
B.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	87
B.4.1	Städtische Konzepte	87
B.4.2	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	92
B.5	Flächenbilanz.....	94
C	Berücksichtigung der Umweltbelange	95
C.1	Einleitung	95
C.2	Umweltprüfung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans	95
C.3	Übernahme in die 3. Änderung des Bebauungsplans	96
C.3.1	Maßnahmen zum Immissionsschutz	97
C.3.2	Grünordnerische Festsetzungen	97
C.3.3	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	97
C.3.4	Berücksichtigung sonstiger Umweltbelange	98
C.4	Zusammenfassung	100
D	Auswirkungen des Bebauungsplans	101
D.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur.....	101
D.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	102
D.3	Soziale Auswirkungen.....	102
D.3.1	Belange des Allgemeinwohls	102
D.3.2	Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur.....	103
D.3.3	Sonstige soziale Auswirkungen.....	103
D.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	103

D.4.1	Verkehrerschließung	103
D.4.2	Medientechnische Erschließung	104
D.4.3	Belange des Eisenbahnverkehrs.....	106
D.5	Finanzielle Auswirkungen	107
D.5.1	Verfahrenskosten.....	107
D.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	107
D.5.3	Grunderwerb.....	107
D.5.4	Planungsschaden	107
D.5.5	Bodenordnung	107
E	Verfahren.....	108
E.1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	108
E.1.1	Aufstellungsbeschluss	108
E.1.2	Übersicht über die durchgeführten Verfahrensschritte	108
E.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren.....	109
E.2.1	Unterrichtung der Öffentlichkeit.....	109
E.2.2	Förmliche Beteiligung	109
E.2.3	Erneute Beteiligung.....	116
E.3	Planungssichernde Maßnahmen.....	116
F	Abwägung - Konfliktbewältigung	117
F.1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	117
F.2	Abwägung der betroffenen Belange	117
F.3	Abwägung städtebaulicher Belange.....	117
F.4	Abwägung der Umweltbelange	118
F.5	Abwägung der Klimabelange	119
F.6	Abwägung der sozialen Belange.....	119
F.7	Abwägung ökonomischer Belange.....	119
F.8	Abwägung der Belange der Infrastruktur	120
F.9	Abwägung weiterer Belange	120
G	Städtebaulicher Vertrag	121
H	Rechtsgrundlagen	122
I	Anlagen	123

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Planstandort mit Hauptbahnhof und Umfeld [Quelle: Digitales Orthofoto BrandenburgViewer, Download vom 02.08.2022]	8
Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 37A „Potsdam-Center“, 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle [Quelle: Landeshauptstadt Potsdam].....	10
Abbildung 3: Schnitt mit eingerückter Nordfassade [Tchoban Voss Architekten Berlin, Stand: 04.10.2022]	74

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Nutzungsarten.....	94
Tabelle 2: Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten	94

Anlagenverzeichnis

Anlage 1

Textliche Festsetzungen.....	123
------------------------------	-----

Anlage 2

Lageplan mit Vorhabendarstellung und Visualisierung aus Richtung Süd-West

Anlage 3

Gegenüberstellung 2. und 3. Änderung Teilbereich Ehemalige Wagenhalle
Visualisierung aus Richtung Süd-West

Anlage 4

Gegenüberstellung 2. und 3. Änderung Teilbereich Ehemalige Wagenhalle
Visualisierung aus Richtung Nord-West

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.03.2002 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ gefasst (DS 02/SVV/0073) und in ihrer Sitzung am 30.01.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplans im Teilbereich Bahnhofspassagen (DS 12/SVV/0824) beschlossen. Anlass für diese Planungen waren die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung des neuen Potsdamer Hauptbahnhofes inklusive des Umfeldes sowie nachfolgender Anpassungsbedarf zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Potsdam.

Der Bereich der ehemaligen Wagenhalle ist im Ursprungsbebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet SO 6 mit der Zweckbestimmung zur Nutzung als multifunktionale Veranstaltungshalle festgesetzt worden.

Da für die ehemalige Wagenhalle auf dieser Grundlage auch nach mehrfach erfolgter Weiterveräußerung keine stabile Entwicklung absehbar und das Baudenkmal von zunehmendem Leerstand bedroht war, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 07.03.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle, beschlossen (DS 17/SVV/0892).

Um eine nachhaltige und auch wirtschaftlich funktionsfähige Entwicklung des Denkmals zu ermöglichen, sollten im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die ehemalige Wagenhalle durch einen Hotelneubau (inklusive Serviced Apartments) zu ergänzen und das denkmalgeschützte Bestandsgebäude in die geplante Nutzung zu integrieren. Auf Grundlage eines eng abgestimmten städtebaulich-architektonischen Entwurfs hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 29.01.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans im Teilbereich „Ehemalige Wagenhalle“ (DS 19/SVV/1237) als Satzung beschlossen und damit das Plangebiet ganz überwiegend als Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: „Fremdenbeherbergung“ festgesetzt (ergänzt durch öffentliche Verkehrsflächen).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“ im Teilbereich der ehemaligen Wagenhalle ist am 27.02.2020 in Kraft getreten.

Da in Folge der Corona-Pandemie jedoch nach Aussagen der Grundstückseigentümerin und der allgemeinen Marktkenntnis kaum noch Pächter bzw. Betreiber für einen Hotelneubau oder andere Beherbergungsformen am Standort zu gewinnen sind, soll anstelle der bisher ausschließlichen Hotelnutzung künftig auch eine Büronutzung ermöglicht werden.

Dieser Absicht entsprechend wurde das seinerzeit zur 2. Änderung des Bebauungsplans erarbeitete Nutzungskonzept dahingehend überarbeitet, dass anstelle eines Neubaus für eine Hotelnutzung künftig neben einer Nutzung als Beherbergungsgewerbe auch die Unterbringung von Büros zulässig sein soll. Die Gebäudehöhe und alle wesentlichen Elemente der architektonischen Gestaltung, die seinerzeit zur 2. Änderung des Bebauungsplans festgelegt wurden, sollen beibehalten werden. Zur Gewährleistung der für eine Büronutzung erforderlichen Raumhöhe ist innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe

jedoch anstelle eines sechsgeschossigen Neubaus nunmehr die Errichtung eines Gebäudes mit fünf Vollgeschossen vorgesehen.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Flächen für diese geänderte Nutzungsabsicht sowie zur Gewährleistung der städtebaulichen Verträglichkeit der konkreten Planung ist eine Änderung des geltenden Bebauungsplans im Teilbereich „Ehemalige Wagenhalle“ erforderlich.

A.2 Beschreibung des Plangebiets

A.2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Bahnhofsvorplatz des Potsdamer Hauptbahnhofs und umfasst dort östlich der Eingangshalle die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Wagenhalle mit einem zum Grundstück gehörenden privaten Parkplatz.



Abbildung 1: Planstandort mit Hauptbahnhof und Umfeld [Quelle: Digitales Orthofoto BrandenburgViewer, Download vom 02.08.2022]

Das westlich benachbarte Potsdam-Center wurde Ende der 1990er Jahre errichtet und besteht nördlich der Bahnanlagen aus einem sechsgeschossigen Gebäudekomplex mit Einkaufscenter und Kino, der sich bis zur Langen Brücke erstreckt, und einem weiteren Gebäuderiegel im Süden, welcher durch den denkmalgeschützten Wasserturm ergänzt wird. Zusammen mit der ebenfalls denkmalgeschützten ehemaligen Wagenhalle stellt der Wasserturm eines der letzten Zeugnisse des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks (RAW) dar, dessen Gelände sich früher entlang der Friedrich-Engels-Straße weit nach Osten erstreckte.

Das passagenartig gestaltete Brückenbauwerk des Hauptbahnhofs mit nördlicher und südlicher Eingangshalle und Zugängen zu den Bahnsteigen verbindet die nördlichen und südlichen Teile des Potsdam-Centers.

Auf der Nordseite der ehemaligen Wagenhalle grenzen die Gleis- und Bahnsteiganlagen des Bahnhofs unmittelbar an den Planstandort an. Im Süden befinden sich vor der ehemaligen Wagenhalle ein Taxistand und ein Busparkplatz.

Alle südlich der Bahntrasse gelegene Teile (inklusive der ehemaligen Wagenhalle) werden von der Friedrich-Engels-Straße aus erschlossen.

Das im Osten an das Plangebiet angrenzende Quartier wurde zwischen 2007 und 2010 auf einem Teil des ehemaligen RAW-Geländes errichtet und besteht aus vier- bis fünfgeschossigen Wohnbauten mit anteiligen Pflegewohnungen.

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

A.2.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans und umfasst dementsprechend in der Flur 4, Gemarkung Potsdam das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: südliche Grenze des Flurstücks 151 (Bahnanlage, nördliche Grenze des Sondergebiets SO 6 „Fremdenbeherbergung“ sowie nördliche Grenze der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung),
- im Osten: westliche Grenze der Flurstücke 167 und 165 (östliche Grenze des SO 6 „Fremdenbeherbergung“ sowie östliche Grenze der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung),
- im Süden: Anteile des Flurstücks 136 (südliche Grenzen des Sondergebiets SO 6 „Fremdenbeherbergung“ und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung),
- im Westen: Anteile des Flurstücks 136 (westliche Grenze des Sondergebiets SO 6 „Fremdenbeherbergung“ und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 135 vollständig (Grundstücksflächen Ehemalige Wagenhalle mit privatem Parkplatz) sowie Teilen des Flurstücks 136 (Bahnhofsvorplatz) der Flur 4, Gemarkung Potsdam. Das Flurstück 135 besitzt eine Größe von 4.578 m². Die anteiligen Flächen des Flurstücks 136 umfassen ca. 302 m².

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans besitzt somit eine Gesamtgröße von etwa 4.880 m² (ca. 0,5 ha).

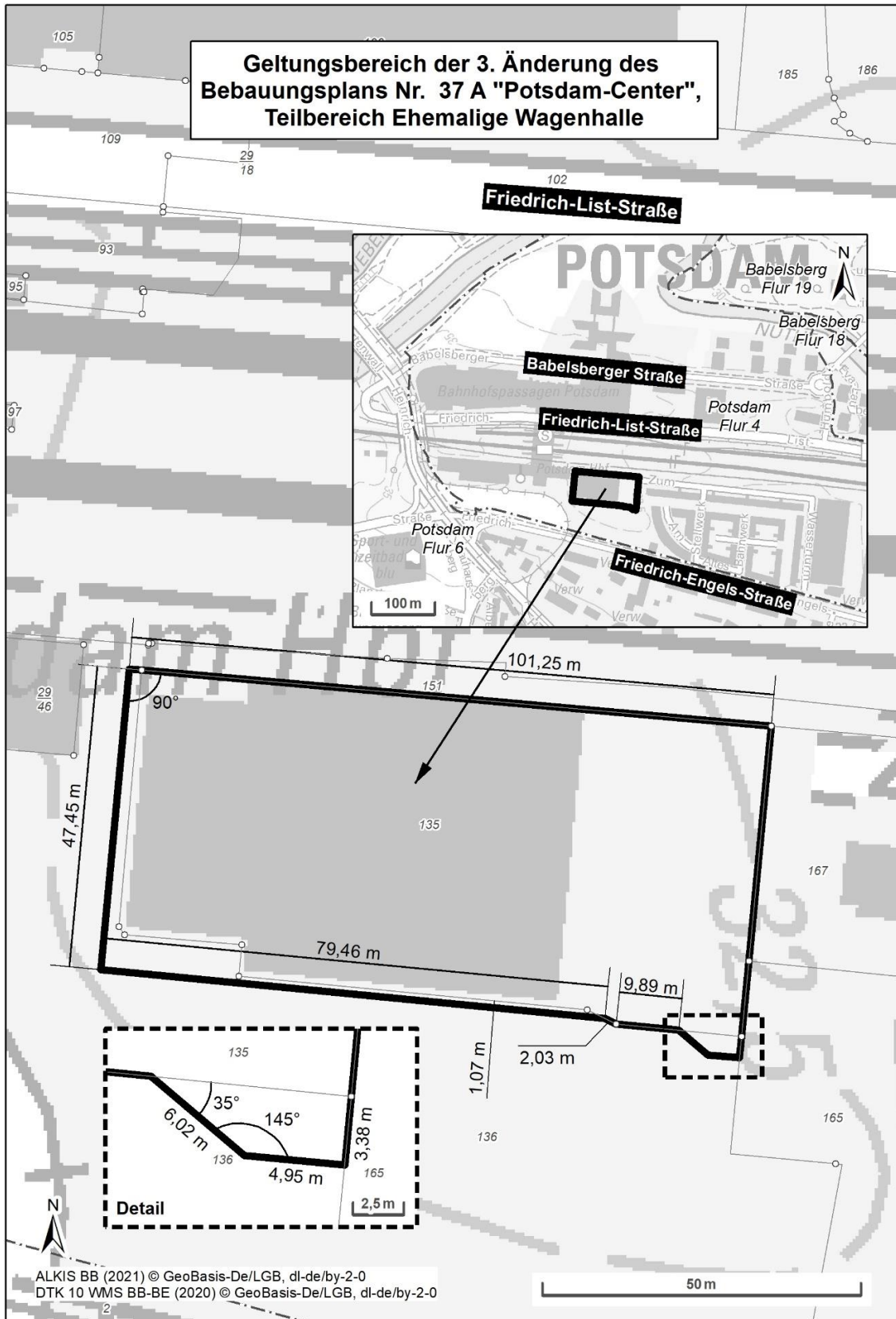


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 37A „Potsdam-Center“, 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle [Quelle: Landeshauptstadt Potsdam]

A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 135 befindet sich im Eigentum einer privaten Immobiliengesellschaft.

Das anteilig im Geltungsbereich liegende Flurstück 136 befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Die bauliche Erschließung des Bahnhofsareals begann mit dem Bau der Eisenbahnlinie Berlin-Potsdam und der Errichtung des Personenbahnhofs im Jahr 1838. Prägend für das Plangebiet ist die alte Wagenhalle des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks (RAW). Das Gebäude wurde um 1865 errichtet, ist nicht unterkellert und eingeschossig.

Im Zuge der Zusammenführung der Deutschen Reichsbahn der DDR und der Bundesbahn wurde das Eisenbahnwesen neu organisiert und der Betrieb des RAW Potsdam sukzessive eingestellt. Große Teile der Eisenbahnbetriebsbauten wurden nach 1993 abgerissen und Areale veräußert. Nach endgültiger Stilllegung des Werkes wurde die einstige Wagenhalle instandgesetzt. Sie stellt zusammen mit dem in das Bahnhofscenter eingebundenen Wasserturm eines der letzten Zeugnisse der einstigen Bahnanlagen dar. Das vorhandene Gebäude ist als Bestandteil des vormaligen RAW-Geländes ein nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) geschütztes Denkmal [siehe Kapitel A.3.9 und B.3.8].

Das heute „Ehemalige Wagenhalle“ oder auch „Alte Halle“ genannte Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe des Potsdamer Hauptbahnhofes und ist sowohl von den östlichen Bahnsteigflächen als auch vom Busbahnhof sowie der Friedrich-Engels-Straße aus sichtbar. Charakteristisch für die Wagenhalle, die in Stahl-Skelettbauweise mit Ziegelmauerwerk errichtet wurde, ist das Sheddach, bestehend aus vertikalen Fensterbändern und einseitig geneigten Dachflächen mit einer Weichdeckung (aus Dachpappe) auf einer Holzschalung.

Die Halle ist gegenwärtig in 5 Mieteinheiten aufgeteilt und verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 2.800 m². Die einzelnen Einheiten weisen Flächen zwischen rund 107 m² bis 1.025 m² auf. 3 Mieteinheiten, und somit ein Großteil der Halle, stehen zurzeit leer. Die beiden anderen werden durch einen Imbiss und eine Automaten-Spielhalle gewerblich genutzt.

Zwischen der Bahntrasse und der ehemaligen Wagenhalle befindet sich im Norden ein schmaler Grünstreifen. Östlich der Halle befindet sich eine private Stellplatzfläche, die an den Randbereichen zu den Wohnungsbauten an der Straße Zum Wasserturm mit Pappeln und Sträuchern bewachsen ist. Die Zufahrt ist durch eine Schrankenanlage geregelt.

Die Halle und die Stellplatzanlage werden von der Friedrich-Engels-Straße aus über eine Zufahrt zu den Busstellplätzen am südlichen Bahnhofsvorplatz erschlossen. Westlich der Halle befindet sich eine Anlieferzufahrt, die den gewerblichen Nutzungen in den Bahnhofspassagen und in der ehemaligen Wagenhalle dient [siehe Kapitel A.2.5].

A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, „... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Landeshauptstadt Potsdam dieser Forderung durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes (FNP) nachgekommen. Im wirksamen FNP der Landeshauptstadt Potsdam wird das Plangebiet als Sonderbaufläche „Bahnhof“ dargestellt. [siehe weitere Erläuterungen in Kapitel A.3.5].

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Teilbereich der Ehemaligen Wagenhalle am 27.02.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“ in Kraft getreten. Seitdem ist das Grundstück der Ehemaligen Wagenhalle als Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: „Fremdenbeherbergung“ festgesetzt.

Es wird auf die bereits in Kapitel A.1 erfolgten Erläuterungen verwiesen.

A.2.5 Erschließung

A.2.5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt am südlichen Vorplatz des Potsdamer Hauptbahnhofs und zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrslage aus.

Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die Friedrich-Engels-Straße.

Am Hauptbahnhof bestehen zahlreiche Verbindungen zur S-Bahn sowie zum Fern- und Regionalverkehr. Auf dem Bahnhofsvorplatz befinden sich Haltestellen der Straßenbahn, der zentrale Busbahnhof, ein Parkhaus und ein Taxistand.

Unmittelbar vor der ehemaligen Wagenhalle befinden sich Fahrradstellplätze und Taxiwartepplätze. Östlich davon befindet sich die Zufahrt zu den zurzeit noch auf dem Grundstück der ehemaligen Wagenhalle gelegenen Stellplätzen. Westlich der ehemaligen Wagenhalle verläuft eine Zufahrt für die Ver- und Entsorgung der Einrichtungen im südlichen Kopfbau der Bahnhofspassagen.

Das Plangebiet ist über den Bahnhofsvorplatz sehr gut fußläufig zu erreichen.

A.2.5.2 Medientechnische Erschließung

Bei der Umsetzung des Planvorhabens kann überwiegend auf die bereits bestehende medientechnische Versorgung mit Strom, Gas, Trink- und Abwasser sowie Telekommunikationsanlagen im Bereich der ehemaligen Wagenhalle und des Potsdamer Hauptbahnhofs zurückgegriffen werden.

Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet gemäß Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam. Somit besteht nach § 4 der Fernwärmesatzung im gesamten Plangebiet die Pflicht, Gebäude mit Wärmeverbrauchsanlagen an die Fernwärmeversorgungsanlagen anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Aufgrund des sehr hohen Anteils versiegelter Flächen ist der gesamte Bereich des südlichen Bahnhofsvorplatzes an die Regenwasserkanalisation angeschlossen.

A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

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

Nach § 1 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) 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 und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet und
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

A.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle verfolgten Planungsziele entsprechen den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

Das LEPro 2007 enthält insbesondere folgende für die vorgesehene Planänderung relevante Aussagen:

- Gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll der Gewerbeflächenentwicklung in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.
- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen

Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

- Gemäß § 5 Abs. 3 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden.
- Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 vermieden werden.

A.3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der aus dem LEPro abgeleitete LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

1. Hauptstadtregion
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
3. Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
4. Kulturlandschaften und ländliche Räume
5. Siedlungsentwicklung
6. Freiraumentwicklung
7. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
8. Klima, Hochwasser und Energie
9. Interkommunale und regionale Kooperation.

Die Kernstadt der Landeshauptstadt Potsdam ist in der Festlegungskarte als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 dargestellt. Ausgedehnte Flächen nördlich des Stadtgebietes sind als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 dargestellt.

Die Landeshauptstadt Potsdam ist im LEP HR gemäß Z 3.5 als Oberzentrum festgelegt. Als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung versorgt sie die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfes. Sie übernimmt unter anderem hochwertige Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

1 Hauptstadtregion

Z 1.1 *Die Landeshauptstadt Potsdam ist Bestandteil der Hauptstadtregion.*

2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel

G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Z 2.14 Einzelhandelsagglomerationen

Die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

3 Zentrale Orte, Grundversorgung und grundfunktionale Schwerpunkte

Z 3.5 *Die Landeshauptstadt Potsdam ist im System Zentraler Orte als Oberzentrum eingestuft.*

In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung (Hochschulen, Gesundheits-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen...) räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

5 Siedlungsentwicklung

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Z 5.6 *Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung*

(1) *In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.*

(2) *Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.*

(3) *In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.*

8 Klima; Hochwasser und Energie

G 8.1 *Klimaschutz, Erneuerbare Energien*

(1) *Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen*

- *eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,*
- *eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.*

Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze

Im Rahmen der Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 Landesplanungsvertrag und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Stellungnahme vom 11.04.2023 mitgeteilt, dass die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle verfolgten Planungsziele - im Wesentlichen Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes inklusive Nebennutzungen als auch Bürogebäuden am Standort der ehemaligen Wagenhalle - an die Ziele der Raumordnung angepasst sind.

Auch im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Stellungnahme vom 13.05.2024 nochmals die Anpassung der Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung bestätigt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle steht insbesondere mit den folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in Übereinstimmung:

- Die Landeshauptstadt Potsdam ist Bestandteil der Hauptstadtregion (Z 1.1) und ist im System Zentraler Orte als Oberzentrum eingestuft (Z 3.5).
- Das Plangebiet ist Bestandteil der Kernstadt der Landeshauptstadt Potsdam, die in der Festlegungskarte des LEP HR als „Gestaltungsraum Siedlung“ dargestellt ist (Z 5.6).

- Die im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen stehen im Einklang mit G 2.2 (Gewerbeflächenentwicklung).
- Das Planvorhaben verstößt nicht gegen das Agglomerationsverbot (Z 2.14). Die im Plangebiet vorgesehenen nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten umfassen lediglich einen sehr geringen Anteil der insgesamt zulässigen Nutzungen. Dieser Anteil ist nicht geeignet, innerhalb des Plangebietes zu einer nennenswerten Einzelhandelsagglomeration zu führen. Ein funktionaler Zusammenhang mit dem benachbarten Sonderstandort „Bahnhofspassagen“ (gemäß Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam) besteht nicht. Selbst wenn dieser bestünde, würden die im Plangebiet vorgesehenen nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimente kein die Einzelhandelsentwicklung in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt beeinträchtigendes Gewicht erlangen.
- Das Planvorhaben entspricht G 5.1 Abs. 1 und 2 (Innenentwicklung und Funktionsmischung).
- Das Planvorhaben entspricht G 8.1 Abs. 1 (Klimaschutz, Erneuerbare Energien).

A.3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Landeshauptstadt Potsdam gehört zur Region Havelland-Fläming, für welche der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 aufgestellt worden ist. Dieser ist jedoch auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden.

Vor diesem Hintergrund hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt.

Am 9. Juni 2022 endete die dreimonatige Frist für die Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0.

Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des

Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen. In der 9. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 15. Juni 2023 wurde der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt sowie beschlossen, für diesen das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 10. Oktober 2023 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle befindet sich gemäß Darstellung in der Festlegungskarte zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 im Bereich der folgenden nachrichtlichen Übernahmen aus dem LEP HR:

- Einstufung der Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum im System Zentraler Orte als Oberzentrum eingestuft (Z 3.5 LEP HR),
- Darstellung als Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 LEP HR).

Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 entfaltet somit keine anderen oder zusätzlichen raumordnerischen Bindungen als der LEP HR [siehe A.3.1.2]. Der Planung stehen die im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 enthaltenen nachrichtlichen Übernahmen aus dem LEP HR nicht entgegen.

Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte"

Bereits mit Bescheid der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 23. November 2020 genehmigt und mit Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten ist der Sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte".

Die Festlegung Grundfunktionaler Schwerpunkte im Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" erfolgte auf Grundlage von Z 3.3 LEP HR. Die Festlegung entfällt, wenn eine Gemeinde oder Stadt gemäß LEP HR bereits als Mittelzentrum oder als Oberzentrum eingestuft worden ist.

Da die Landeshauptstadt Potsdam gemäß Z 3.5 LEP HR im System Zentraler Orte als Oberzentrum eingestuft ist, ergeben sich aus dem Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" keine weiteren raumordnerischen Bindungen.

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte gemäß dem Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" wurden in den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 [siehe oben] nachrichtlich übernommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mit Stellungnahme vom 19.04.2023 mitgeteilt, dass der 3. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 37A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle Belange der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming dies mit Schreiben vom 28.05.2024 bestätigt.

A.3.2 weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle relevante weitere rechtliche Rahmenbedingungen sind nicht vorhanden.

A.3.3 Landschaftsplanung

Das Landschaftsprogramm Brandenburg von 2001, dessen Teilplan Landschaftsbild sich momentan in der Fortschreibung befindet, umfasst die aus Sicht der Landschaftsplanung erforderlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen auf Landesebene, die unter Abwägung mit anderen Belangen in das LEPro 2007 und den LEP HR eingeflossen sind. Die Leitlinien des Landschaftsprogramms benennen die nachhaltige Sicherung der Naturgüter durch eine am Vorsorgeprinzip orientierte Planung als Aufgabe von Naturschutz und Landschaftspflege. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind naturschutzrelevante Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung ausreichender, für die Erholung geeigneter Freiräume zu berücksichtigen.

Der parallel zum Flächennutzungsplan (FNP) aufgestellte Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam beinhaltet gemäß § 11 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam. Die landschaftsplanerischen Inhalte sind nach Abwägung in die Darstellungen des FNP eingeflossen (Sekundärintegration). Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Stand: 19.09.2012) erfüllt für das Stadtgebiet auch die Funktion eines Landschaftsrahmenplans gemäß § 10 BNatSchG.

Für den Teilraum Nr. 16 (Südliche Innenstadt), in dem sich der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle, befindet, ist das Leitbild „Berücksichtigung historischer Befunde funktional und ästhetisch neu geordneter südlicher Stadteingang mit großzügiger Freiraumgestaltung entlang der Ufer von Nuthe und Havel" maßgebend.

Die Karte „K 2.1 Boden" zum Landschaftsplan stellt die Fläche der ehemaligen Wagenhalle als Bereich flächenhafter Altablagerungen und Altlastenstandorte dar.

Karte „K 4.1 Landschaftsbild – Einzelelemente/Veduten" charakterisiert das Bahnhofsgebäude (Potsdam-Center) als modernes, das Ortsbild prägendes Gebäude mit einer Höhe kleiner als 18 m; das nordöstliche Bauwerkssegment an der Babelsberger Straße ist als störendes Gebäude gekennzeichnet. Die ehemalige Wagenhalle wird als historisches, das Ortsbild prägendes Gebäude mit einer Höhe unter 18 m dargestellt. Der gesamte Planungsbereich ist mit einer flächendeckenden Vedutensignatur versehen und wird von

mehreren Sichtachsen tangiert (siehe Karte „K 4.2 Landschaftsbild – Raumwirkung/Sichten“).

In Karte „K 6 – Zielkonzept“ werden die Bahnanlagen sowie übergeordnete Straßenzüge (Babelsberger Straße, Friedrichs-Engels-Straße, Heinrich-Mann-Allee / Lange Brücke) dargestellt. Darüber hinaus wird als Ziel eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung, eine qualifizierte Innenentwicklung sowie die Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel formuliert.

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle verfolgten Planungsabsichten stimmen mit den Zielvorgaben des Landschaftsplans überein.

A.3.4 Überörtliche Fachplanungen

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle sind keine relevanten überörtlichen Fachplanungen zu berücksichtigen.

A.3.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam.

Im wirksamen FNP der Landeshauptstadt Potsdam ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle als Teil der Sonderbaufläche „Bahnhof“ dargestellt. Darüber hinaus zeigt der FNP in der Umgebung der ehemaligen Wagenhalle die Bahnflächen und Bahnhöfe der Fern-, Regional- und S-Bahn sowie den Betriebshof der Straßenbahn. Betriebsgleise und Wendeschleifen der Straßenbahn sowie Anschlussgleise des Güterverkehrs werden im Sinne einer Beschränkung auf die Grundzüge der Planung nicht dargestellt; die Darstellungen des FNP sind nicht grundstücksscharf.

Der Beiplan „Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden“ stellt für den gesamten Geltungsbereich ein Wasserschutzgebiet der Zone III dar. In der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße vom 11.02.2014 liegt der Geltungsbereich jedoch nicht mehr in einer Schutzzone.

Als nachrichtliche Übernahme enthält der Beiplan einen Hinweis auf umweltrelevante Bodenbelastungen im Bereich der ehemaligen Wagenhalle.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Der FNP lässt in seiner Beschränkung auf grundsätzliche, gesamtstädtische Planungsziele Entwicklungsspielräume für die Bebauungspläne, die eine Differenzierung und Präzisierung sowie eine Anpassung an die konkrete örtliche Situation erlauben. Daher sind vom FNP abweichende Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Solche Abweichungen sind jedoch nur insoweit zulässig, als sie sich aus dem Übergang in die konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des FNP unberührt lassen. Der

Umfang dieser Entwicklungsspielräume ist u. a. abhängig von der Darstellungsschärfe und Regelungstiefe des FNP.

Für den FNP der Landeshauptstadt Potsdam gilt gemäß der gewählten Darstellungssystematik, dass für Teile von Bauflächen mit einer Größe unterhalb der Darstellungsschwelle von 2 ha, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, auch für Flächen bis zu einer Größe von 5 ha, in einem Bebauungsplan eine andere als die im FNP dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden kann, wenn diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung vereinbar ist und der Charakter und die Funktion des dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleiben.

Mit einer Größe von rund 0,5 ha liegt das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle, deutlich unter der Darstellungsschwelle des FNP von 2 ha. Da der FNP i.d.R. Flächen erst ab einer zusammenhängenden Größe von ca. 2 ha darstellt, ist es in Verbindung mit der nach den Regelungen von § 13a BauGB durchgeführten Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, den Flächennutzungsplan im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle kann somit als aus den Darstellungen des FNP entwickelt gelten.

A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte

A.3.6.1 INSEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2035 der Landeshauptstadt Potsdam (INSEK 2035) wurde am 04.05.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (Drucksachennummer 21/SVV/1357).

Mit dem INSEK 2035 wird für Potsdam eine langfristige Vision formuliert, die eine nachhaltige und ganzheitliche Entwicklung der Stadt bis 2035 und darüber hinaus unter Berücksichtigung der aktuellen und künftigen Herausforderungen zum Ziel hat. Insbesondere das Wachstum der Stadt in Verbindung mit einer klimagerechten Stadtentwicklung stehen dabei im Fokus. Dabei wurden sechs thematische Schwerpunkte, sogenannte Aktionsfelder, mit Entwicklungszielen definiert:

Aktionsfeld 1: Wachstum – behutsam, nachhaltig und klimagerecht

Aktionsfeld 2: Wohnen – Vielfältig, bezahlbar und integriert

Aktionsfeld 3: Mobilität – nutzerorientiert, intelligent und umweltverträglich

Aktionsfeld 4: Lebensräume – identitätsstiftend, aktiv und vielseitig

Aktionsfeld 5: Bildung, Kultur & Arbeit – zugänglich, wissensbasiert und kreativ

Aktionsfeld 6: Stadt für Alle – gemeinschaftlich, innovativ und gerecht

Das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung ist dabei eine Querschnittsaufgabe, welche bei jeder Entwicklung berücksichtigt und mitgedacht werden muss.

Als übergeordnetes informelles Steuerungsinstrument formuliert das INSEK im Rahmen der Aktionsfelder Zielvorstellungen und Handlungsansätze, die für die nachgeordneten (Fach-

)Ebenen als richtungsweisende Leitvorstellungen zu verstehen sind. Zudem wird das INSEK i.d.R. als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln benötigt.

Die Planungsziele der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle verfolgen folgende gesamtstädtischen Ziele:

Aktionsfeld 1: Wachstum

- Verankerung der Querschnittsaufgabe Klimaschutz in Planungsprozessen und Sicherung der Nachhaltigkeit
- Steuerung von Wachstumsprozessen
- Innen- vor Außenentwicklung
- Flächenmanagement
- Klimagerechte und nachhaltige Stadtentwicklung

Aktionsfeld 3: Mobilität

- Multimodales Mobilitätsangebot und attraktiverer Umstieg zwischen den Verkehrsmitteln schaffen
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens nach dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“
- Entwicklung eines benutzerfreundlichen Lade- und Parkkonzepts
- Unterstützung alternativer Antriebsformen
- Erstellung von Mobilitätskonzepten
- Ausbau des öffentlichen Personenverkehrs
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs
- Verringerung der Emissionen und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Aktionsfeld 4: Lebensräume

- Integrierte Weiterentwicklung der Quartiere, Vermeidung und Aufweichung von Segregation und Verbesserung der Daseinsvorsorge
- Reduzierung von Treibhausgasemissionen

Aktionsfeld 5: Bildung, Kultur & Arbeit

- Ermöglichung von Bildungsbiografien, Verbesserung des Wissenstransfers und Aufbau lokaler Wertschöpfungsketten und -kreisläufe
- Erprobung neuer Arbeitswelten und Umsetzung der Digitalisierung
- Generierung eines vielfältigen Arbeitsmarkts für eine durchmischte Stadtgesellschaft und Sicherung der Wirtschaftskraft der Landeshauptstadt

Aktionsfeld 6: Stadt für Alle

- Förderung von Teilhabe, Transparenz und Chancengleichheit
- Stärkung des Zusammenhalts der Stadtbevölkerung
- Inklusion aller Bevölkerungsgruppen

Neben der gesamtstädtischen Entwicklungs- und Zieldefinierung sind im INSEK 2035 vier räumliche Schwerpunkte dargestellt, sogenannte Vertiefungsbereiche, für die in den nächsten Jahren die stärkste Entwicklungsdynamik für eine zielgerichtete, integrierte Stadtentwicklung angenommen wird.

Vertiefungsbereich 1: Marquardt – Fahrland – Krampnitz

Vertiefungsbereich 2: Golm – Eiche – Bornim – Bornstedt

Vertiefungsbereich 3: Potsdam West – Templiner Vorstadt

Vertiefungsbereich 4: Beiderseits der Nuthe

Für die jeweiligen Vertiefungsbereiche werden Einzelvorhaben definiert, welche eine Schlüsselfunktion für den Bereich und für die gesamtstädtische Zielerreichung innehaben. Darüber hinaus werden weitere zentrale Vorhaben benannt, die zwar außerhalb der Vertiefungsbereiche liegen, aber ebenfalls eine große Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung haben.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle liegt außerhalb der Vertiefungsbereiche. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird kein konkretes Einzelvorhaben umgesetzt.

In den Entwicklungskonzepten für die unweit gelegenen Vertiefungsbereiche 3 und 4 ist die Friedrich-Engels-Straße als perspektivische Strecke „Tram“ (Trassenfreihaltung) dargestellt. Damit wird das Mobilitätsziel verfolgt, die südöstlichen Stadtteile untereinander und mit Babelsberg besser zu vernetzen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle folgt mit ihren Planungszielen und Festsetzungen den Inhalten und der Entwicklungsvision des INSEK 2035.

A.3.6.2 STEK Gewerbe

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe 2030 ist die Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam. Dies ist die Voraussetzung für eine erfolgreiche und nachhaltige kommunale Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK-Gewerbe 2030 ist Evaluation und Fortschreibung des STEK-Gewerbe aus dem Jahr 2010. Damit dient es als aktualisierte konzeptionelle Grundlage für die Weiterentwicklung des attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandorts Potsdam.

Das STEK-Gewerbe 2030 wurde am 25.08.2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam (SVV) als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 21/SVV/0470). Im Rahmen des STEK-Gewerbe wurde der Gewerbeflächenzusatzbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Zeitraum bis 2030 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von 51 ha bis 2030 ermittelt, welcher die Voraussetzung für 6.160 zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte ist. Die Standorttypen des STEK-Gewerbe 2010 wurden aktualisiert beibehalten, um den verschiedenen Standortanforderungen und Flächenkonkurrenzen verschiedener Wirtschaftsgruppen gerecht zu werden.

Eine Handlungsempfehlung und Beschlussauftrag des STEK-Gewerbe ist weiterhin die Sicherung der entsprechenden Flächen und Flächenpotenziale im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK). Das auf der Basis des STEK-Gewerbe 2010 erarbeitete GSK ist am 04.04.2012 von der SVV beschlossen worden und definierte mit P20-Flächen den geschützten Gewerbeflächenbestand für die wirtschaftliche Entwicklung bis 2020.

Das STEK-Gewerbe 2030 identifizierte 106 ha Gewerbeflächenpotenzial mit unterschiedlich hohen Aktivierungshemmnissen, aus denen die Fortschreibung bzw. Neuauflage des GSK und damit die Definition von P30-Flächen erarbeitet wird.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle befinden sich keine gewerblichen Potenzialflächen (keine geschützte P20-Fläche gemäß GSK 2012; keine Potenzialfläche gemäß STEK-Gewerbe 2030).

Somit hat das STEK Gewerbe 2030 für den vorliegenden Bebauungsplan keine unmittelbare Relevanz.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des GSK 2012 waren die Flächen der Ehemaligen Wagenhalle in Nutzung und wurden daher nicht als gewerbliche Potenzialflächen ausgewiesen. Auch wenn es sich derzeit nicht um eine P 20- bzw. P 30-Fläche handelt, ist die Sicherung der eingeschränkt gewerblich nutzbaren Flächen in unmittelbarer Nähe des Potsdamer Hauptbahnhofs gewerblich entwickelbarer Flächen insbesondere auf Grund der zentralen Lage dennoch von großer Bedeutung.

A.3.6.3 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen.

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

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

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 24 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Szenarienuntersuchungen und einer umfassenden Diskussion der mit den verschiedenen Maßnahmen zu erzielenden Wirkungen wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Vorzugsszenario gewählt und zur Umsetzung empfohlen.

Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario Nachhaltige Mobilität enthaltenen Maßnahmen.

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

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das wie folgt erreicht:

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle, liegt in unmittelbarer Nähe des Potsdamer

Hauptbahnhofes [siehe Kapitel A.3.7]. Durch ein umfangreiches Mobilitätsangebot wird den Zielen des Vorzugsszenarios entsprochen.

Mit Realisierung der Planungen zur Neugestaltung des Leipziger Dreiecks auf Grundlage des am 05.12.2018 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 127 „Leipziger Dreieck“ [siehe Kapitel A.3.5] wurde darüber hinaus das Mobilitätsangebot sowie die Organisation der unterschiedlichen Mobilitätsträger am Potsdamer Hauptbahnhof um- und ausgebaut.

A.3.6.4 Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel

Die Landeshauptstadt Potsdam steuert seit vielen Jahren die Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage von städtebaulichen Konzepten. Das aktuelle Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel wurde im Mai 2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der dem Konzept zugrundeliegende Prognoserahmen reicht bis 2030.

Das STEK Einzelhandel ermöglicht der Landeshauptstadt, den Einzelhandel den Zielen der Stadtentwicklung entsprechend räumlich zu steuern und stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB dar, das in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Für das STEK Einzelhandel wurden u. a. die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels sowie die städtebaulichen und sonstigen Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung analysiert und ein Maßnahmenkonzept zur Stärkung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt.

Auf Basis der Analyse wurde ein übergeordnetes Zielsystem abgeleitet, an dem sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ausrichten soll:

- Erhalt/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion in allen Sortimentsbereichen des Einzelhandels unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums und der dynamischen Rahmenbedingungen des Wettbewerbs,
- Erhalt/Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion und besonderer Beachtung der Nahversorgung,
- Erhalt/Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt und der Identität in den Zentren,
- Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln,
- Zentrenverträglicher Umgang mit den Sonderstandorten unter Beachtung der dortigen Beiträge für die gesamtstädtische Zentralität,
- Erhalt/Stärkung der Einzelhandelsangebote mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unter Beachtung der siedlungsräumlichen Gliederung Potsdams,
- Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit,
- Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierende Gewerbe.

Diese Ziele bilden die Grundlage für das darauf aufbauende Konzept, bestehend aus Zentrenhierarchie, Sortimentsliste und den Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung. Damit soll gewährleistet werden, dass die standortgerechte Lenkung des Einzelhandels umgesetzt und damit die Zentrenentwicklung langfristig gesichert werden kann. Gleichmaßen sind die Aufgaben und die geeigneten Rahmenbedingungen für eine ergänzende Nahversorgung benannt.

Gestützt wird das Zielsystem durch sogenannte Ansiedlungsleitlinien mit zugehöriger Matrix („Standortkatalog“), die eine sortiments-, größen- und standortbezogene Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben im Sinne des STEK Einzelhandel ermöglichen und Empfehlungen für die Bauleitplanung geben. Grundsätzlich sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt oder erweitert werden; außerhalb dieser – an sonstigen integrierten Lagen und nicht-integrierten Lagen – sollen sie nur eingeschränkt oder nicht möglich sein. Der Standortkatalog fächert diesen Grundsatz weiter auf.

Die für Potsdam spezifische Sortimentsliste differenziert in nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (gleichzeitig zentrenrelevant), zentrenrelevante Einzelhandelssortimente sowie nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente. Zentrenrelevant sind dabei die Sortimente, die in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche bestimmen.

Das Zentrensystem unterscheidet 16 vorhandene oder geplante zentrale Versorgungsbereiche: das Hauptzentrum Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt sowie die Nahversorgungszentren Bornstedt – Potsdamer Straße, Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße, Bornstedter Feld – Pappelallee, Drewitz, Golm/Eiche, Groß Glienicke, Kirchsteigfeld, Markt-Center, Schlaatz, Stern, Zentrum-Ost, Zeppelinstraße und das geplante Nahversorgungszentrum Krampnitz. Zudem gibt es mit den Bahnhofspassagen und dem Stern-Center zwei Sonderstandorte; sie tragen insbesondere auch zur Einzelhandelszentralität und Erfüllung oberzentraler Versorgungsfunktionen bei. Die Zentren und Sonderstandorte wurden räumlich abgegrenzt, städtebaulich-funktional analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Bei der Ausgestaltung des STEK Einzelhandel wurde darauf geachtet, dass es inhaltlich den Anforderungen aus den Artikeln 14 und 15 der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie genügt. Es trägt im Sinne einer guten Stadt- und Raumplanung dazu bei, die Lebensqualität in der Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen Potsdams zu erhalten und Leerstand im Stadtgebiet zu vermeiden. Die i. d. S. zum Schutz der städtischen Umwelt abgeleiteten Steuerungsinstrumente sind grundsätzlich nichtdiskriminierend, sie sind erforderlich und verhältnismäßig. Es konnte aufgezeigt werden, dass zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit zentrenrelevanten Sortimenten – erforderlich ist. Der Reglementierung zentrenrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb der abgegrenzten, städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche kommt in Anbetracht der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung zu. Dabei ist in jedem einzelnen Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob der Bebauungsplan und die einzelnen Festsetzungen den genannten städtebaulichen Zielen dienen, erforderlich und verhältnismäßig sind.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle befindet sich nicht in einem gemäß STEK Einzelhandel ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich, grenzt im Westen jedoch direkt an den im STEK Einzelhandel ausgewiesenen Sonderstandort „Bahnhofspassagen“ an. Das Hauptzentrum Innenstadt befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,2 km (Wilhelmgalerie)

bis 1,7 km (Luisenplatz) Luftlinie. In einer Entfernung von etwa 750 Meter Luftlinie befindet sich zudem das im STEK Einzelhandel nächstgelegene ausgewiesene Nahversorgungszentrum (NVZ) Zentrum-Ost. Wegen der Barrierewirkung der Bahnanlagen beträgt die tatsächliche Wegelänge mehr als 1,5 Kilometer.

Sonderstandort „Bahnhofspassagen“

Die in den Potsdamer Hauptbahnhof integrierten Bahnhofspassagen weisen ein umfangreiches Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot auf, dessen Versorgungsbedeutung über das hinausreicht, was an Bahnhöfen in der Regel zur Versorgung der Reisenden und Pendler bereitgestellt wird. Insgesamt befinden sich in den Bahnhofspassagen 44 Einzelhandelsbetriebe mit etwa 15.970 m² Verkaufsfläche. Die größten Betriebe sind ein SB-Warenhaus (Kaufland), ein Biovollsortimenter (Bio Company), ein Drogeriemarkt (dm) und ein Elektrofachmarkt (Saturn).

Die Mehrzahl der Einzelhandelsbetriebe befindet sich im nördlich der Bahnanlagen gelegenen Teil und sind dort auf zwei Ebenen über Zugänge von der Babelsberger Straße und der Langen Brücke aus erreichbar. Des Weiteren befinden sich eine Reihe kleinerer Läden und Dienstleistungsbetriebe im Brückenbauwerk über den Bahnanlagen, das im Süden auch über einen Zugang vom Bahnhofsvorplatz an der Friedrich-Engels-Straße aus verfügt.

Im STEK Einzelhandel wird empfohlen, in den Bahnhofspassagen das Angebot des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels nicht zu erweitern. In die Steuerung des Sonderstandorts Bahnhofspassagen sollten in Anlehnung an die Regelung zu unerwünschten Einzelhandelsagglomerationen des Ziels 2.14 im LEP HR auch Einzelhandelsentwicklungen einbezogen werden, deren Eingänge nicht weiter als 150 Meter von einem Eingang der Bahnhofspassagen entfernt liegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle, liegt innerhalb dieses Bereichs.

Weitere Angaben zum Sonderstandort Bahnhofspassagen können dem STEK Einzelhandel unter Kapitel 5.6.1 (S. 134-136) entnommen werden.

Hauptzentrum Innenstadt

Die Potsdamer Innenstadt übernimmt einen wichtigen Teil der Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet und ist auch Anziehungspunkt für Touristen. Sie ist die größte und bedeutendste städtebaulich integrierte Einkaufslage in Potsdam und erreicht über ihre städtebauliche Qualität und historische Bedeutung ein hohes Maß an Identifikation.

Gemäß Abgrenzung im STEK Einzelhandel umfasst das Hauptzentrum Innenstadt den Bereich zwischen Hegelallee (im Norden), Holländischem Viertel und Bassinplatz (im Osten), Charlottenstraße – einschließlich Wilhelmgalerie – (im Süden) und Luisenplatz / Schopenhauerstraße (im Westen).

Die Hauptachse bildet die vom Bassinplatz bis zum Luisenplatz / Brandenburger Tor verlaufende Brandenburger Straße, die zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Brandenburger Tor als Fußgängerzone gestaltet ist und über die höchste Dichte und Vielfalt an Einzelhandelseinrichtungen verfügt. Die parallel verlaufende Gutenbergstraße und die

Querstraßen Lindenstraße, Dortustraße und Jägerstraße sind sowohl durch Einzelhandel geprägt, als auch durch Gastronomiebetriebe.

Insgesamt befinden sich im Hauptzentrum Innenstadt 351 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks, deren Verkaufsfläche insgesamt etwa 37.840 m² beträgt. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei der Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Schmuck. Unterstützt wird die Frequentierung der Einzelhandelsangebote im Hauptzentrum Innenstadt durch 387 Komplementärnutzungen, wie zum Beispiel Gastronomie, Gesundheits-, Freizeit- und Bildungsangebote. Dabei ist das Verhältnis von gastronomischen zu Einzelhandelsnutzungen mit ca. 1:2 überdurchschnittlich hoch. Fastfood und Tagesgastronomie konzentrieren sich auf die Brandenburger Straße, während größere Betriebseinheiten mit qualitativ höherwertigen Angeboten in den Randlagen zumeist auch in den Abendstunden geöffnet sind. Positiv ist u.a. die Präsenz der unterschiedlichen Anbieter im kurzfristigen Bedarf zu werten, die für die primäre Versorgung von Wohnbevölkerung und Arbeitnehmerschaft, aber auch als ergänzendes Angebot für Einkaufsbesucher sowie Touristen Relevanz hat.

Weitere Angaben zum Hauptzentrum Innenstadt können dem STEK Einzelhandel unter Kapitel 5.3.1 (S. 62-73) entnommen werden.

Das Hauptzentrum Innenstadt befindet sich zwar außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle, ist jedoch vom südlichen Bahnhofsvorplatz aus mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

Nahversorgungszentrum Zentrum-Ost

Das Nahversorgungszentrum (NVZ) Zentrum-Ost dient vorrangig der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil „Südliche Innenstadt“ zwischen Hauptbahnhof, Innenstadt und Babelsberg. Dieser städtische Teilraum wird im Nordosten bis Osten vom Verlauf der Bundesstraße 1 (Nuthestraße), im Süden durch den Nuthelauf und die Gleisanlagen am Hauptbahnhof sowie im Westen bis Nordwesten durch die Nuthemündung und den Verlauf der Havel begrenzt.

Für die Teilbereiche südlich der Bahnanlagen besitzt das NVZ Zentrum-Ost aufgrund der Barrierewirkung der Bahnanlagen und der damit verbundenen großen Wegelängen keine nennenswerte Versorgungsfunktion.

Weitere Angaben zum Nahversorgungszentrum Zentrum-Ost können dem STEK Einzelhandel unter Kapitel 5.3.14 (S. 110-112) entnommen werden.

Möglichkeiten zur Einzelhandelsentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Potsdam-Center“ soll der Teilbereich der Ehemaligen Wagenhalle als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt werden.

Im Plangebiet befinden sich bisher keine Einzelhandelsbetriebe.

Gemäß STEK Einzelhandel ist das Plangebiet als nicht durch Einzelhandel geprägter städtebaulich nicht-integrierter Standort zu bewerten.

Außerhalb städtebaulich integrierter Lagen soll gemäß STEK Einzelhandel in nicht durch Einzelhandel geprägten Gewerbegebieten nur Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten

Kernsortimenten nachrangig möglich sein. Nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ist auszuschließen. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Fläche deutlich untergeordnet ist („Handwerkerprivileg“).

Mit einem weitestgehenden Ausschluss des Einzelhandels in nicht bereits durch Einzelhandel geprägten Gewerbegebieten soll insbesondere der Erhaltung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Vorrang eingeräumt werden. Ein weiteres Steuerungsziel ist zudem, in Gewerbegebieten die Verfügbarkeit von Flächen im Sinne der Entwicklungsleitlinien des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe 2030 [siehe Kapitel A.3.6.2] nicht durch Nutzungen einzuschränken, welche auch in anderen Gebietstypen zulässig wären.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Potsdam-Center“ sollen zum Teil von den o.g. Leitlinien des STEK Einzelhandel abweichende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden. Es wird auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel B.3.1 verwiesen.

A.3.6.5 Potsdamer Baulandmodell

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 20/SVV/0081, kurz: „Potsdamer Baulandmodell 2019“) regelt für Bebauungsplanverfahren in ihrem Anwendungsbereich die vertragliche Übernahme verschiedener planungsbedingter Kosten durch die Planungsbegünstigten (z.B. für nicht-hoheitliche Planungsleistungen, Fachgutachten, öffentliche Erschließungsanlagen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder zusätzliche Infrastrukturbedarfe). Diese müssten sonst von der Landeshauptstadt (und damit der Allgemeinheit) getragen werden, während von der Wertsteigerung in erster Linie die Planungsbegünstigten (Eigentümer, Vorhabenträger und Investoren) profitieren. Mit dieser Vorgehensweise wird in Anlehnung an § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB das Ziel verfolgt, die aus der Baulandentwicklung entstehenden Gewinne und Lasten „sozialgerechter“ zwischen den Planungsbegünstigten und der Allgemeinheit zu verteilen.

Sofern die Bauleitplanung zusätzlichen Wohnungsbau vorsieht, sind die Planungsbegünstigten zudem an den Herstellungskosten der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe und Kindergarten) sowie Grundschulen und Horten zu beteiligen. Die Höhe dieser Platzbedarfe wird standardisiert berechnet, vorhandene freie Platzkapazitäten in angemessener Entfernung werden berücksichtigt.

Ein Anteil des zusätzlich vorgesehenen Wohnungsbaus ist zudem als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum herzustellen. Auf diesem Weg soll die Situation von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden. Dabei ist zu beachten, dass die finanziellen Vorteile der Brandenburger Wohnraumförderung regelmäßig nicht ausreichen, um die wirtschaftlichen Einbußen vollständig zu kompensieren, die insbesondere aus der Differenz zwischen potentieller Marktmiete und der preisgebundenen Einstiegsrente entstehen. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist eine Zielquote von 30 % der neu festgesetzten Wohnfläche im Vorhaben als sozialer Wohnungsbau gemäß Landesförderung

oder mietpreisgedämpft für mittlere Einkommensgruppen zu errichten. Entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen sind mit der Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren.

Das Baugesetzbuch gibt in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, dass für jeden städtebaulichen Vertrag eine Angemessenheitsprüfung durchzuführen ist: Dies bedeutet insbesondere, dass die privaten Vertragspartner durch die vertraglichen Verpflichtungen wirtschaftlich nicht überfordert werden dürfen. Im Potsdamer Baulandmodell wird die planungsbedingte Bodenwertsteigerung, d.h. die Differenz aus den Bodenwerten vor Einleitung und nach Abschluss des Verfahrens, als Maßstab für die Angemessenheit herangezogen.

Solange die Summe aller vertraglich vereinbarten Inhalte und Verpflichtungen einen Anteil von zwei Dritteln der planungsbedingten Bodenwertsteigerung nicht überschreitet, ist der Vertrag im baurechtlichen Sinn als „angemessen“ zu bewerten. Inhalte und Kosten, die über die Grenze der Angemessenheit hinausgehen, werden entsprechend reduziert („gekappt“) werden, um die Rechtswirksamkeit des Vertrags nicht zu gefährden.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle sollen keine Wohnnutzungen als übergeordnetes Planungsziel vorgesehen werden [siehe Kapitel A.1, B.1, B.2.1 und B.3.2]. Somit findet das Potsdamer Baulandmodell im Planverfahren keine Anwendung.

A.3.6.6 Konzepte für Klimaschutz/ Klimaanpassung

Die Landeshauptstadt Potsdam hat diverse städtische Konzepte zum Klimaschutz entwickelt, die im Kapitel B.4.1 näher erläutert werden.

A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“

Der räumliche Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 37 „Potsdam-Center“ ist gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.10.2000 in die Teilbereiche A, B und C aufgeteilt worden. Ebenfalls beschlossen wurde die Fortführung der Teilbereiche als jeweils *eigenständige* Bebauungspläne (DS 00/0664/1), und zwar Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ (für den Kernbereich mit den Baufeldern 9 bis 12, Bahnhofspassage und -südkopf, Parkhaus mit Büroüberbauung, Vorplatz Süd, Innerstädtischer Erschließungsstraße (ISES), Erschließungsanlagen und Alter Halle) sowie Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ (mit den Baufeldern 1 bis 8 und 13 bis 17). Der Bebauungsplan Nr. 37 C „ISES West“ wurde mit Datum vom 02.04.2014 aufgehoben.

Der Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ grenzt nördlich und östlich direkt an den Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ an. Er setzt im Wesentlichen Gewerbegebiete zwischen der Friedrich-List-Straße sowie der Babelsberger Straße, zwei Kerngebiete sowie Wohngebiete nördlich der Babelsberger Straße und ergänzende Verkehrs- und Grünflächen fest.

In ihrer Sitzung am 04.03.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, Teilbereich An den Nuthewiesen, gefasst (DS 11/SVV/0679). Der Teilbereich liegt nördlich der Bahnhofspassagen. Mit der 1. Änderung wurden die beiden zuvor festgesetzten Kerngebiete in zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Büro und

Verwaltung" geändert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau der ILB gegenüber dem Potsdamer Hauptbahnhof geschaffen, der 2017 bezogen wurde.

Am 30.06.2016 wurde durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB die 2. Änderung im Teilbereich Friedrich-List-Straße wirksam (DS 16/SVV/0270). Der Teilbereich liegt im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“. Das ursprünglich nordöstlich des Kreuzungsbereichs Babelsberger und Friedrich-List-Straße gelegene Gewerbegebiet GE 2 wurde entsprechend des zwischenzeitlich gestiegenen Bedarfs an Wohnbauflächen in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.

Im Amtsblatt Nr. 11/2014 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, Teilbereich Gewerbegebiet GE 1, bekannt gemacht. Ziel des Änderungsverfahrens ist die Präzisierung der planungsrechtlichen Festsetzungen für das genannte Gewerbegebiet, in dem Stellplatzanlagen oberhalb des Geländenniveaus ausgeschlossen werden sollen. Damit soll zugleich auch eine noch wirksamere Abschirmung der künftigen Bebauung gegenüber den Immissionsquellen der Bahn und den an das Gewerbegebiet angrenzenden Straßen erfolgen. Der Bebauungsplan ist über den Aufstellungsbeschluss hinaus bisher nicht weiterbearbeitet worden. Zum Teil konnten Bauvorhaben im entsprechenden Bereich auf anderer Grundlage genehmigt werden.

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

Bereits am 01.12.1993 hatte die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ mit dem Ziel einer städtebaulichen Neuordnung und einer Requalifizierung des Brauhausberges beschlossen (DS 1726). Im weiteren Verfahrensverlauf wurde am 01.01.2003 eine zunächst vorgesehene Teilung des Bebauungsplanes in insgesamt 4 Teilbereiche durch die Stadtverordnetenversammlung wieder aufgehoben und eine Teilung in die Bebauungspläne Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ und Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ beschlossen, damit die unterschiedlichen Zielstellungen der verschieden geprägten Bereiche in eigenen Verfahren anlassbezogen verfolgt werden konnten.

Der Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ wurde durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2014 rechtswirksam, nachdem die Stadtverordnetenversammlung den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung am 03.12.2014 gefasst hatte (DS 14/SVV0972). Anlass für die Aufstellung war die erforderliche städtebauliche Neuordnung der brachgefallenen, ehemals gewerblich genutzten Flächen im Norden der Potsdamer Speicherstadt.

Das Gebiet stellt ein wichtiges und innenstadtnah verfügbares Flächenpotenzial dar, dessen Entwicklungserfordernis sich aus dem räumlichen und sachlichen Zusammenhang der beizeiten bereits abgeschlossenen, begonnenen oder geplanten baulichen Entwicklungen der angrenzenden Flächen ergibt. Als Teil eines neuen Stadtquartiers werden im Plangebiet verschiedene Nutzungen, basierend auf den Festsetzungen eines Mischgebietes und Kerngebietes sowie öffentliche Grünflächen zwecks öffentlicher Zugänglichkeit des Havelufers sowie Verkehrsflächen, festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ war die erforderliche städtebauliche Neuordnung der brachgefallenen Flächen am Fuß des Brauhausbergs, die geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der ehemaligen

Gaststätte „Minsk“ in der Max-Planck-Straße sowie der benachbarten Fläche der Schwimmhalle am Brauhausberg, die durch einen Neubau innerhalb des Plangebiets ersetzt wurde.

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

Die ursprünglichen Planungsziele für den Geltungsbereich hatten zur Voraussetzung, dass der alte Schwimmhallenstandort aufgegeben und an einen anderen Standort verlagert wird. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 06.06.2012 den Neubau eines Familien- und Sportbades nördlich der Max-Planck-Straße, das die alte Schwimmhalle, die starke bauliche Mängel aufwies und heutigen Anforderungen nicht mehr genügte, ersetzen sollte (DS 12/SVV/0390). Damit einher ging die Veränderung der Planungsziele für den Geltungsbereich, deren Umsetzung jedoch auch weiterhin die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderte. Die für den Schwimmbadneubau nicht benötigten Flächen sollten für den Wohnungsbau verwertet werden.

In ihrer Sitzung am 06.12.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ gefasst (DS 17/SVV/0804). Der Bebauungsplan wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13/2017 der Landeshauptstadt Potsdam gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.12.2017 rechtswirksam.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 03.04.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ für den Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen (DS 19/SVV/0299). Anlass für die Planänderung waren Überlegungen zu einer geänderten städtebaulichen Konzeption im Plangebiet. Im Rahmen einer Planungswerkstatt, die aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2018 (DS 18/SVV/0615) eingerichtet wurde, sind Konzeptansätze entwickelt worden, die auf eine museale Nutzung der ehemaligen Gaststätte „Minsk“ sowie auf eine Aufwertung der Erlebbarkeit von Blick- und Wegebeziehungen zum „Minsk“ und westlich des „Minsk“ gerichtet worden sind. Im Rahmen der Planungswerkstatt ist zudem die Empfehlung ausgesprochen worden, unter Beibehaltung der Festsetzungen im westlich des „Minsk“ gelegenen Teil des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ eine verbesserte Blick- und Wegebeziehung vom Hauptbahnhof über die östlichen Freiflächen des Sport- und Freizeitbads bis zum Turm des ehemaligen Landtagsgebäudes zu erreichen. Die Lage der Baukörper im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 stand dieser Planungsüberlegung entgegen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ ist mit Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt Nr. 16/2020 der Landeshauptstadt Potsdam am 30.09.2020 in Kraft getreten.

Gegenstand einer 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ für den Teilbereich Max-Planck-Straße 14-16a in Form eines Textbebauungsplans waren geringfügige Änderungen zum zulässigen Maß der baulichen

Nutzung sowie zur Lage der Tiefgaragenzufahrt, die jedoch keine Auswirkungen auf die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans sowie dessen 1. Änderung bewirkt haben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ ist mit Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt Nr. 23/2021 der Landeshauptstadt Potsdam am 27.05.2021 in Kraft getreten.

Bebauungsplan Nr. 127 „Leipziger Dreieck“

In ihrer Sitzung am 06.07.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 127 „Leipziger Dreieck“ gefasst (DS 16/SVV/0392). Anlass für die Planaufstellung war der vorgesehene Umbau der Gleisanlagen, der Busführungen und der Haltestellen im Bereich des südlichen Bahnhofsvorplatzes. Der Bebauungsplan Nr. 127 „Leipziger Dreieck“ sollte in diesem Zusammenhang ein Planfeststellungsverfahren ersetzen (planfeststellungseretzender Bebauungsplan).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 127 „Leipziger Dreieck“ berührt den Teilbereich Ehemalige Wagenhalle des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“ nicht. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.12.2018 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 127 „Leipziger Dreieck“ nach § 9 Abs. 7 BauGB zu ändern und die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt. Zudem wurde der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt (DS 18/SVV/0688).

Der Bebauungsplan Nr. 127 „Leipziger Dreieck“ ist mit Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 22/2020 der Landeshauptstadt Potsdam rückwirkend am 28.12.2018 in Kraft getreten.

Bebauungsplan Nr. 103 „Ehemaliges RAW-Gelände / Friedrich-Engels-Straße“ und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“

Anlass für die Planungen auf dem östlichen ehemaligen RAW-Gelände war die Veräußerung des Areals durch die DB Services Immobilien GmbH. Die Industriebranche sollte einer neuen, nicht bahneigenen Nutzung zugeführt und in die Umgebung integriert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat daher am 25.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Ehemaliges RAW-Gelände / Friedrich-Engels-Straße“ mit dem Ziel beschlossen, das Gelände zu einem innenstadtnahen attraktiven Gewerbestandort zu entwickeln (DS 05/SVV/0302). In Ihrer Sitzung am 10.10.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung festgelegt, dass ein neues Nutzungskonzept (Messe, Gewerbe, Wohnen) die Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans darstellen soll (DS 07/SVV/0652). Damit wurde der Beschluss vom 25.01.2006 aktualisiert. Während im Westen überwiegend verschiedene Wohnformen vorgesehen wurden, stellte der Entwurf im Osten kulturelle und gewerbliche Nutzungen in den Vordergrund.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 103 „Ehemaliges RAW-Gelände / Friedrich-Engels-Straße“ wurde bislang nicht gefasst. Diverse Bauvorhaben wurden seit 2008 auf Grundlage von § 33 BauGB genehmigt. Gegenwärtig müssen die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 34 BauGB beurteilt werden. Die Vorhaben werden gleichwohl auf ihre Vereinbarkeit mit den Festsetzungen des weiterhin in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans beurteilt.

Für den am östlichen Ende des RAW-Geländes gelegenen Teilbereich hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30.01.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB und § 12 BauGB beschlossen (DS 18/SVV/0861).

Die Einleitung des Planverfahrens erfolgte auf Antrag der „RAW Potsdam GmbH“, die als Vorhabenträgerin die Wiederbelebung der ebenfalls denkmalgeschützten Neuen Halle und deren Ergänzung durch einen bis zu 33 Meter hohen Gebäuderiegel entlang der Friedrich-Engels-Straße unter dem Titel „Creative Village / Innovation Lab“ beabsichtigte.

In dem am 26.01.2022 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossenen Bebauungsplan ist das Baugebiet als „Technologiezentrum für Forschung, Lehre und Dienstleistung“ festgesetzt. Der ursprünglich durchgehend geplante Gebäuderiegel wurde in einen kleinen Kopfbau im Südwesten und einen verkürzten Riegel im Nordosten geteilt und in unterschiedlich hohe Gebäudeabschnitte gegliedert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ ist mit Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt Nr. 06/2022 der Landeshauptstadt Potsdam am 24.02.2022 in Kraft getreten.

A.3.8 Sonstige Satzungen und kommunale Planungen

A.3.8.1 Potsdamer Baumschutzverordnung

Für Bäume im Plangebiet gelten die Vorschriften der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23.05.2017, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 5/2017.

§ 3 PBaumSchVO sagt aus, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Bäume geschützt sind, wenn diese einen Stammumfang von mindestens 45 cm aufweisen. Dabei ist der Stammumfang der Bäume in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen. Bei einem geringeren Stammumfang sind sie auch geschützt, wenn sie als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme aufgrund dieser Rechtsverordnung oder anderen Rechtsvorschriften angepflanzt wurden.

Die Fällung von Bäumen, die der Potsdamer Baumschutzverordnung unterliegen, ist genehmigungspflichtig (Baumfällgenehmigung). Es ist Ersatz nach den Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung zu schaffen.

Bei Vorkommen besonders geschützter Arten sind darüber hinaus die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

A.3.8.2 Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam

Die aktuelle Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam liegt in der Fassung vom 01.12.2021 vor. Sie trat am 31.12.2021 in Kraft.

Gemäß § 2 der Stellplatzsatzung ist die Satzung bei der Ermittlung der erforderlichen notwendigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder anzuwenden.

Gemäß § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze anhand der Richtzahlenliste, die als Anlage 1 Bestandteil der Satzung ist, zu ermitteln. In § 3 Abs. 2 ist geregelt, dass bei baulichen Anlagen mit einem zu erwartenden überdurchschnittlich

hohen Verkehrsaufkommen zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für bestimmte Fahrzeugarten gefordert werden kann.

Gemäß § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung kann eine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze um 25 % vorgenommen werden, wenn sich das Vorhaben in nicht mehr als 300 m Luftlinie zu einer Haltestelle regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel befindet. Regelmäßig verkehrt ein Nahverkehrsmittel, wenn es von Montag bis Freitag in der Zeit zwischen 7.00 und 21.00 Uhr in einer Taktfolge von maximal 20 min. fährt. Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar am Potsdamer Hauptbahnhof sind die Kriterien für eine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze erfüllt.

Gemäß § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung kann in begründeten Einzelfällen von der Anzahl der notwendigen Stellplätze im Umfang eines tragfähigen Mobilitätskonzeptes abgewichen werden.

In § 4 der Stellplatzsatzung wird geregelt, dass die Landeshauptstadt Potsdam durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 49 Abs. 3 BbgBO mit der Bauherrin oder dem Bauherrn vereinbaren kann, dass diese ihre Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen und notwendigen Abstellplätzen für Fahrräder ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Landeshauptstadt Potsdam ablöst.

A.3.8.3 Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.01.2006 die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam für 8 Teilbereiche beschlossen (DS 06/SVV0020 – 0027).

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle befindet sich nicht innerhalb einer dieser Teilbereiche. Es ergibt sich somit keine Erlaubnispflicht zur Anbringung von Werbeanlagen, der allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen sowie zu gebietsbezogenen Anforderungen nach den Vorschriften der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam. Unbeachtet dessen gelten die allgemeinen Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung.

Unmittelbar angrenzend gilt indes die Werbesatzung „Potsdamer Hauptbahnhof“. Diese trat am 31.12.2004 durch Bekanntmachung gemäß § 19 Abs. 2 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft. Die Satzung gilt für die Außenwände der baulichen Anlagen Bahnhofspassagen, Bahnhofsspange und -südkopf, Wellendach sowie für den Wasserturm und das Parkhaus mit Büroüberbauung. Die spezifischen Regelungen der Werbesatzung sollen bewirken, dass sich die Werbeanlagen der Architektur- und Struktursprache der Baukörper mit ihrer Fassadengliederung unterordnen. Die Satzung ist nicht geeignet, Werbeanlagen aus dem Stadtbild zu verbannen – sie soll vielmehr dafür Sorge tragen, dass Werbeanlagen so gestaltet werden, dass sie das Stadtbild einerseits nicht stören, beeinträchtigen oder verunstalten, andererseits durch ihre Vielfalt in entsprechenden Formen zur positiven Entwicklung beitragen.

Regelungen zu Werbeanlagen werden in der Landeshauptstadt Potsdam über Werbesatzungen getroffen, nicht in Form von Festsetzungen im Bauleitplanverfahren. Um die Fassaden der ehemaligen Wagenhalle und des ergänzenden Neubaus vor Überfrachtung zu schützen, werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages Regelungen zu Werbeanlagen getroffen [siehe Kapitel G].

A.3.8.4 Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam

Die Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam wurde am 02.12.1998 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 29.01.1999 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam bekannt gemacht.

Gemäß § 1 der Satzung betreibt die Landeshauptstadt Potsdam die Fern(nah)wärmeversorgung aus Gründen des öffentlichen Wohls, insbesondere zum Schutz von Menschen, der natürlichen Umwelt sowie von Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und um dem Entstehen von schädlichen Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle liegt in einem Fernwärmevorranggebiet gemäß § 1 Abs. 3 der Satzung. Eigentümer eines Grundstücks in diesen Gebieten sind nach § 4 verpflichtet, das Grundstück an die Fernwärmeversorgungsanlagen anzuschließen, wenn es mit Gebäuden bebaut ist oder mit seiner Bebauung begonnen wird und auf ihm Wärmeverbrauchsanlagen betrieben werden sollen (Anschluss- und Benutzungszwang).

§ 5 der Fernwärmesatzung benennt Befreiungen vom Anschluss- und Benutzungszwang. Nach Absatz 1 besteht bei teilweiser Wärmebedarfsdeckung mit regenerativen Energien der Anschluss- und Benutzungszwang nur für die Deckung des Restwärmebedarfs. Gemäß § 5 Abs. 3 kann die Landeshauptstadt Potsdam auf Antrag eine Befreiung erteilen, wenn der Anschluss oder die Benutzung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen und unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Immissionsschutzes sowie nach Lage und Art des Gebäudes / der Gebäude nicht zugemutet werden kann. Dies gilt insbesondere bei eigener Abwärme zu Heizzwecken sowie bei technischer Notwendigkeit der Installation einer eigenen Wärmeerzeugungsanlage, zum Beispiel wegen Nichteinhaltbarkeit bestimmter Qualitätsanforderungen an die Wärme (Temperatur oder andere Parameter). Die Befreiung kann mit Auflagen verbunden werden.

A.3.8.5 Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.09.2021 eine neue Kinderspielplatzsatzung beschlossen, welche am 29.10.2021 in Kraft getreten ist. Sie regelt u. a. die Art, Größe, Beschaffenheit sowie die Ausstattung von Kinderspielplätzen, die Pflicht zur Herstellung und Instandsetzung solcher Anlagen sowie Ordnungswidrigkeiten.

Gemäß § 1 gilt die Satzung im gesamten Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam und ist gemäß § 2 Abs. 1 bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 2 BbgBO anzuwenden.

Weil mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle kein Wohnungsbau verfolgt wird [siehe Kapitel A.1, B.1, B.2.1 und B.3.2], findet die Potsdamer Kinderspielplatzsatzung im Planverfahren keine Anwendung.

A.3.8.6 Lärmaktionsplan

Seit 2008 besitzt die Landeshauptstadt Potsdam einen Lärmaktionsplan, der Aussagen zu den Lärmarten Straßen-, Schienen- und Fluglärm enthält. Grundlage bildet die EG-Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm

(Umgebungslärmrichtlinie) sowie die darauf Bezug nehmenden nationalen gesetzlichen Regelungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Insgesamt werden mit dem Lärmaktionsplan ähnliche Zielstellungen wie im Rahmen des STEK Verkehr [siehe Kapitel A.3.4] verfolgt, sodass dieser im Sinne einer integrierten Strategie für eine umweltverträgliche Verkehrs- und Stadtentwicklung Potsdams eine wesentliche Plangrundlage bildet. Der Lärmaktionsplan wurde 2011 fortgeschrieben und wird alle fünf Jahre aktualisiert (DS 11/SVV/0870). Die aktuelle Fassung des Lärmaktionsplans wurde am 03.05.2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (DS 17/SVV/0136).

Der Lärmaktionsplan stellt eine rahmengebende Planung (vergleichbar mit dem FNP) dar und unterliegt der fachplanerischen Berücksichtigung und Abwägung bei allen Planungen und Maßnahmen der jeweiligen Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle befindet sich im Konfliktbereich Schienenverkehr, wie auch Anlage 5 zum Lärmaktionsplan (Lärm durch Eisenbahnverkehr am Tag) zeigt. Lärmintensitäten von bis zu 70 bis 80 dB(A) sind in Trassennähe vorhanden. Anlage 6 zum Lärmaktionsplan stellt für die Nacht eine ähnliche Lärmbetroffenheit am Bahnhof von rund 75 dB(A) dar. Der Eisenbahnlärm wirkt nicht nur auf die unmittelbar angrenzenden Bauten und Bereiche, sondern beispielsweise auch auf die Verkehrsflächen des Leipziger Dreiecks.

Der Lärmaktionsplan weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass durch die Schließung von Baulücken wesentlich zur Verringerung von Immissionen in rückwärtigen Bereichen beigetragen werden kann. Um kontraproduktive Effekte für die Luftschadstoffsituation zu vermeiden, sollte in kritischen Bereichen im Einzelfall geprüft werden, ob sich durch die Baulückenschließung neue Betroffenheit im Sinne der Luftreinhaltung (hier vor allem bezogen auf den Straßenverkehr) ergeben.

Die Lärmquelle Friedrich-Engels-Straße spielt für die ehemalige Wagenhalle aufgrund einer Entfernung von gut 50 m ebenfalls eine – wenn auch nur untergeordnete – Rolle. Direkt an der Straße wurden im Rahmen der Lärmmessungen tagsüber zwischen 60 und 70 dB(A) gemessen, nachts ca. 60 bis 65 dB(A) (siehe Anlage 1 und 2 zum Lärmaktionsplan). Wegen des vergleichsweise freien Raumes zwischen der ehemaligen Wagenhalle und der Friedrich-Engels-Straße wurden im Nahbereich des Gebäudes immerhin noch bis zu 55 bis 60 dB(A) am Tag gemessen. Der Straßenbahnverkehr hat mit gut 55 bis 65 dB(A) am Tag sowie bis zu 55 dB(A) nachts ebenfalls Einfluss auf das Plangebiet (siehe Anlage 3 und 4 zum Lärmaktionsplan). Als wesentliche Lärmquellen können nach Anlage 9 zum Lärmaktionsplan demnach sowohl der Schienenverkehr der Nah- und Fernbahnen, der Straßenbahn- sowie der Straßenverkehr gesehen werden.

Die Prüfwerte bezüglich des Fluglärms (Betrieb des Flughafens BER) werden nicht überschritten.

Bezogen auf die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle verfolgten Planungsziele sind insbesondere die im Lärmaktionsplan formulierten Maßnahmen „Umgestaltung des Leipziger Dreiecks“ sowie „Berücksichtigung der Lärminderungseffekte im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung“, die als Untermaßnahme der „Schließung von Baulücken / Abschirmung rückwärtiger Bereiche“ aufgezeigt wird, relevant.

Das Planvorhaben im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle entspricht den Zielen des Lärmaktionsplans.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle werden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz festgesetzt, durch welche die geplanten Nutzungen vor unzulässigen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt werden [siehe Kapitel B.3.5].

Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm durch Anliefergeräusche für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden nicht erforderlich. Gleiches gilt für die von den technischen Dachaufbauten der Bahnhofspassagen ausgehenden Geräusche.

Ob unzulässige Beeinträchtigungen durch im Plangebiet vorgesehene technische Anlagen auf den Dächern (z.B. Lüftungseinrichtungen) zu erwarten sind, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Die Erforderlichkeit entsprechender Schutzmaßnahmen kann erst im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage detaillierter Planungen entschieden werden.

Von der westlich des Plangebietes gelegenen Ladezone der Bahnhofspassagen wirken zwar Lärmbeeinträchtigungen auf das Plangebiet ein, da der Schutz vor Gewerbelärm jedoch stets aktive Lärmschutzmaßnahmen am Ort der Quelle erfordert und die Quelle nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle liegt, können im Bebauungsplan keine entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Sofern erforderlich, müssten technische Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Teileinhausung der Ladezone) oder Lieferzeitenregelungen auf anderem Wege rechtlich geregelt werden. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird ausgeführt, dass die ermittelten Lärmbeeinträchtigungen auf einem konservativen Berechnungsansatz (ungünstigster Fall) beruhen, jedoch zu erwarten ist, dass die tatsächlichen Ladegeräusche deutlich geringer ausfallen, sodass Schutzmaßnahmen überhaupt nicht erforderlich wären.

A.3.8.7 Luftreinhalte- und Aktionsplan

Die Landeshauptstadt Potsdam hat auf Grundlage der innerhalb der EU geltenden Grenzwerte zur Feinstaubbelastung sowie der 39. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzverordnung) einen Luftreinhalte- und Aktionsplan nach § 47 BImSchG erstellt, der in mehrjährigen Abständen fortgeschrieben wird.

Der Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Landeshauptstadt Potsdam (LRP) wurde vom brandenburgischen Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz unter Beteiligung des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg wegen der Gefahr von Grenzwertüberschreitungen aufgestellt und am 07.05.2008 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (DS 08/SVV/0293). Die Annahme der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans wurde durch den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam am 10.02.2017 bestätigt.

Zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastungen wurde im Rahmen des Luftreinhalteplans ein Bündel verschiedener Maßnahmen konzipiert. Neben gezielten Maßnahmen für die Hot-Spots bildet die Förderung des Umweltverbundes sowohl für den städtischen Binnen- als auch für den Stadt-Umland-Verkehr einen wesentlichen Schwerpunkt. Damit werden

ähnliche Zielstellungen wie im Rahmen der Lärmaktionsplanung verfolgt. Im Gegensatz zur Lärmaktionsplanung bestehen bei der Luftreinhalteplanung jedoch verbindliche Immissionsgrenzwerte nach der 39. BImSchV.

Da beide Rahmenplanungen mit dem Ziel einer Verbesserung der Immissionssituation vor allem auf Veränderungen im Kfz-Verkehr abzielen, ist auch zukünftig eine enge Abstimmung zwischen Luftreinhalteplan und Lärmaktionsplan notwendig. Die Aspekte der Luftreinhaltung und Lärminderung wurden im STEK Verkehr [siehe Kapitel A.3.4] von vorneherein mit verankert und berücksichtigt. Mit der Erhöhung des Radverkehrsanteils, der Reduzierung der Kfz-Pendelverkehre sowie der Verbesserung der Umsteigemöglichkeiten auf den ÖPNV können Luftschadstoffminderungseffekte erzielt werden.

Im Sinne einer Stadtentwicklung der kurzen Wege besitzt das mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle verfolgte Planvorhaben in unmittelbarer Nähe des Potsdamer Hauptbahnhofes beispielgebende Lagequalitäten. Der Standort zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage aus, nahe dem Verkehrsknoten des öffentlichen Personennahverkehrs mit den Fern- und Regionalzügen, den Verbindungen der S-Bahn, dem zentralen Omnibus-Bahnhof sowie den Haltestellen der Straßenbahn.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Stadtklima ist davon auszugehen, dass sich das Stadtklima, einschließlich der Luftschadstoffbelastung, durch die Neubebauung im Bereich der ehemaligen Wagenhalle nicht maßgeblich verschlechtern wird. Die Auswirkungen wurden bereits im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts zur 2. Änderung des Bebauungsplans untersucht.

A.3.8.8 Lkw-Führungskonzept

Am 07.03.2012 wurde die Strukturanalyse des Lkw-Verkehrs sowie die Fortschreibung des Lkw-Führungskonzepts durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (DS 12/SVV/0019).

Ziel des Lkw-Führungskonzepts ist es, eine stadtverträgliche Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs unter Reduzierung der Umweltbelastungen und Beachtung der Umfeldnutzungen im Stadtgebiet zu gewährleisten. Das Konzept steht in direktem Zusammenhang mit dem STEK Verkehr, dem Lärmaktions- sowie dem Luftreinhalte- und Aktionsplan.

Die ehemalige Wagenhalle liegt im Zielgebiet des Lkw-Verkehrs zum Einkaufs- und Einzelhandelszentrum „Potsdam-Center“; die Friedrich-Engels-Straße stellt eine primär empfohlene Route dar. Aus dem Konzept lassen sich nicht direkt Handlungsnotwendigkeiten für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle ableiten. Die Darstellungen im Konzept weisen jedoch auf die außergewöhnlich gute Lage des Standortes innerhalb des Stadtgebietes hin.

A.3.8.9 Radverkehrskonzept

Das Radverkehrskonzept Potsdam wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.05.2017 beschlossen (DS 17/SVV/0020) und führt das Radverkehrskonzept von 2008 fort. Mit der Umsetzung des Radverkehrskonzepts soll der Radverkehr in der Stadt gefördert und Potsdam weiter zur fahrradfreundlichen Kommune ausgebaut werden.

Im fortgeschriebenen Radverkehrskonzept werden der bisherige Bestand der Radverkehrsinfrastruktur Potsdams dokumentiert und auf der Grundlage eines abgestimmten Zielnetzes für den Radverkehr erforderliche Maßnahmen für die Verbesserung der Infrastruktur dargestellt. Zu diesem Zweck werden 31 prioritäre Einzelmaßnahmen definiert, die schrittweise bis 2025 umgesetzt werden sollen. Die Maßnahmen sind insbesondere auf die Zunahme des Radverkehrs im Zentrumsbereich der Landeshauptstadt, die weitere Verbesserung der Verkehrssicherheit an Kreuzungen sowie auf Lückenschlüsse vor allem zwischen den Ortsteilen als auch zu den Nachbargemeinden ausgerichtet. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Fahrradtourismus, des Serviceangebots sowie der Öffentlichkeitsarbeit formuliert.

Der Potsdamer Hauptbahnhof und dessen Umfeld liegen gemäß Radverkehrskonzept im Maßnahmebereich 4. Als Maßnahmen sind u.a. die Verbesserung der Radwegeinfrastruktur am Leipziger Dreieck, in der Heinrich-Mann-Allee und in der Friedrich-Engels-Straße vorgesehen. Die Friedrich-Engels-Straße ist Teil der geplanten Radschnellverbindung zwischen Stahnsdorf und Werder.

Die gute Erreichbarkeit des Planstandortes durch Radfahrer wird sich somit künftig noch weiter verbessern.

Die im Plangebiet mindestens nachzuweisende Anzahl notwendiger Fahrradstellplätze ergibt sich nutzungsbezogen aus den Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam [siehe Abschnitt: Stellplatzsatzung]. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Gegebenenfalls kann es sinnvoll sein, eine höhere als die mindestens nachzuweisende Anzahl an Fahrradstellplätzen anzubieten, um Anreize zum Verzicht auf die Nutzung von PKW zu schaffen, für welche voraussichtlich nur eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung stehen werden [siehe Kapitel B.2.2).

A.3.8.10 Pufferzonen des UNESCO-Welterbes

Am 04.09.1996 hat die Stadtverordnetenversammlung die Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft beschlossen. Sie erlangte Rechtskraft durch Bekanntmachung im Sonderdruck des Amtsblattes der Landeshauptstadt Potsdam vom 22.11.1996. Ihr räumlicher Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flächen des UNESCO-Welterbes, einschließlich der Erweiterungsflächen. Über die bereits vorhandenen Einzel- und Flächendenkmale hinaus unterliegt damit der gesamte Bereich des Welterbes in seiner das äußere Erscheinungsbild tragenden Substanz den Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg.

Gemäß den Richtlinien der UNESCO-Welterbekommission wird die Pufferzone als ein Gebiet definiert, das das Welterbe umgibt und dessen Nutzung und Entwicklung durch ergänzende gesetzliche oder gewohnheitsrechtliche Regelungen eingeschränkt ist. Daraus geht hervor, dass Pufferzonen nicht Teil der Welterbestätten sind, sondern ihrem Schutz vor negativen Einwirkungen im weiteren Umfeld dienen sollen.

Die Pufferzone des Denkmalsbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft ist in eine weitere und eine engere Pufferzone unterteilt. In der Verwaltungsvereinbarung zum Abstimmungsverfahren bei Verfahren und Vorhaben innerhalb der Pufferzone ist geregelt, dass zur Wahrung der Sichtbeziehungen in Korrespondenz zu den Höhen- und Aussichtspunkten innerhalb der Welterbestätten und im Plangebiet, das in der weiteren Pufferzone liegt, innerhalb dieser Zone Bauvorhaben, die eine Höhe von 10 m oder eine

zusammenhängende Grundfläche von 500 m² überschreiten, auf eine mögliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes des Welterbes näher geprüft werden sollen. Die Pufferzone selbst entfaltet keine eigenen rechtlichen Auswirkungen.

Bei allen Maßnahmen innerhalb der Pufferzone, die mit einer Veränderung der geschützten Umgebung des Denkmalbereichs „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ verbunden sein könnten und gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BbgDSchG erlaubnispflichtig wären, ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam zwingend zu beteiligen. Diese prüft, ob ein solches Vorhaben die geschützte Umgebung des Denkmalbereiches betrifft und seine Änderung im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BbgDSchG zur Folge haben.

Nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben können gleichwohl erlaubnispflichtig im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BbgDSchG sein, wenn bestimmte Maßnahmen hiermit verbunden sind. Ergibt eine Prüfung, dass eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes nicht auszuschließen ist, leitet die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam das weitere Beteiligungsverfahren ein.

Schon die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle verfolgten Planungsziele waren bereits frühzeitig Gegenstand von Abstimmungen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam. I.V.m. der Lage des Plangebietes in der weiteren Pufferzone des Denkmalbereichs „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ wurde dabei insbesondere die Höhe des seinerzeit geplanten Hotelneubaus intensiv erörtert. Im Ergebnis ist die Beschränkung der Höhe des geplanten Neubaus auf maximal 18,50 m als verbindliche Zielstellung für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle in die Unterlagen zum damaligen Aufstellungsbeschluss eingeflossen (DS 17/SVV/0892). In Anlage 3 zum Aufstellungsbeschluss hieß es: *„Die maximale Gebäudehöhe wird auf 18,50 m ohne zusätzliche Technikaufbauten festgesetzt“*.

Dieser Bedingung folgend wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle die Gebäudehöhe auf maximal 18,50 m begrenzt und über diese Höhe hinausgehende Überschreitungen durch Technikaufbauten ausgeschlossen. Da diese Festsetzung auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle unverändert beibehalten werden soll, sind die Belange des Umgebungsschutzes des Denkmalbereichs „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ nicht beeinträchtigt.

Es wird auf weitere Erläuterungen in den Kapiteln A.3.9, B.2.3 und B.3.2 verwiesen.

A.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Bei nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken.

A.3.9.1 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle, befindet sich ein Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG. Es handelt sich um die Ehemalige Wagenhalle (Alte Halle) des Reichsbahnausbesserungswerks (RAW) der Deutschen Reichsbahn an der Friedrich-Engels-Straße 98 aus dem Jahre 1872. Die Halle wird als Werkstattgebäude zusammen mit anderen Relikten des RAW (Wasserturm, Neue Halle) in der Denkmalliste des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums unter der Dokumentennummer 09156136, T geführt.

Die Regelungen des BbgDSchG sind zu beachten. Gemäß § 3 BbgDSchG unterliegt die nähere Umgebung des Denkmals ebenfalls dem Schutz, soweit diese für die Erhaltung, das Erscheinungsbild oder für das städtebauliche Erscheinungsbild von Bedeutung ist (Umgebungsschutz).

Bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ sowie in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle wurde die Ehemalige Wagenhalle (Alte Halle) als Baudenkmal nachrichtlich in die Planung übernommen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle wird der Denkmalbestand ebenfalls durch Eintrag in die Planzeichnung sowie durch textliche Aufführung (gemäß Bezeichnung in der Denkmalliste) nachrichtlich übernommen [siehe Kapitel B.3.8].

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt, sodass hierzu keine nachrichtliche Übernahme erfolgt.

Aufgrund fachlicher Kriterien besteht jedoch die begründete Vermutung, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind.

Gemäß Schreiben des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum vom 24.01.2024 besteht diese Vermutung aus folgenden Gründen:

- 1.) Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen und ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe und an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar.
- 2.) Die ausgewiesenen Flächen entsprechen in ihrer Topographie derjenigen der bekannten Fundstellen in der näheren Umgebung.
- 3.) In unmittelbarer Nähe der ausgewiesenen Flächen sind Bodendenkmale registriert, bei denen davon auszugehen ist, dass sie sich weit über die aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus bis in die Vermutungsbereiche erstrecken.

4.) In mehreren Vermutungsbereichen im Umfeld des Vorhabens deuten Bodenfunde auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen hin.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 <1> und <2>). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>).

Veranlasser und die bauausführenden Firmen über die genannten Auflagen sollen über die Denkmalschutzbestimmungen unterrichtet und zu ihrer Einhaltung verpflichtet werden.

Pufferzonen des UNESCO-Welterbes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Denkmalbereich „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“, sodass auch dazu keine nachrichtliche Übernahme erforderlich wird. Das Plangebiet liegt allerdings in der weiteren Pufferzone des Denkmalbereichs, woraus sich die bereits in Kapitel A.3.8 beschriebenen Bauhöhenbeschränkungen ergeben.

A.3.9.2 Kommunale Satzungen

Es sind folgende kommunale Satzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen:

- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23. Mai 2017,
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 1. Dezember 2021,
- Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 2. Dezember 1998.

Bezüglich des Inhalts der o.g. kommunalen Satzungen wird auf die Erläuterungen in Kapitel A.3.8 verwiesen.

Weitere kommunale Satzungen [siehe Kapitel A.3.8] sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gültig.

A.3.9.3 Berücksichtigung sonstiger Bestimmungen

Hochwassergefährdung

Für das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel keine Hochwasserwahrscheinlichkeit dargestellt.

Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, wie zum Beispiel einem Landschaftsschutzgebiet (LSG), Naturschutzgebiet (NSG) oder Natura-2000-Gebiet (FFH-Gebiet, SPA-Gebiet).

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle befinden sich keine geschützten Biotope.

Das Planvorhaben löst keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG aus.

Altlasten

Das Umweltinformationssystem der Landeshauptstadt Potsdam benennt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle keine Altlastenverdachtsflächen.

Der Beiplan „Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden“ zum FNP enthält einen Hinweis auf umweltrelevante Bodenbelastungen im Bereich der ehemaligen Wagenhalle. In diesem Zusammenhang teilte der Bereich Umwelt und Natur der Stadtverwaltung Potsdam bereits im Oktober 2017 mit, dass sich südlich des Plangebietes (Busparkplatz) ein altes, unterirdisches Öllager befindet, welches bis zum Grundwasseranschnitt in 2,5 m Tiefe saniert wurde. Es sei jedoch nicht auszuschließen, dass durch Bauarbeiten auf dem Gelände der ehemaligen Wagenhalle Restkontaminationen mobilisiert werden und es zu Mehrkosten bei der Grundwasserabsenkung kommen kann. Die Karte „K 2.1 Boden“ zum Landschaftsplan stellt die Fläche der ehemaligen Wagenhalle als Bereich flächenhafter Altablagerungen und Altlastenstandorte dar.

Gemäß Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle liegt das Plangebiet im östlichen Bereich der im Bodenbelastungskataster geführten Altlastenverdachtsfläche VF 13. Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen wurden am Rand des Plangebiets bereits Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) saniert. Bei Erdarbeiten in der ehemaligen Wagenhalle und deren Umfeld ist gemäß den vorliegenden Untersuchungen mit dem Auftreten von belastetem Boden zu rechnen. Dieser ist entsprechend seiner Deklaration zu entsorgen.

Im Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle wurde des Weiteren darauf hingewiesen, dass gemäß den vorliegenden Untersuchungsberichten das Grundwasser im südlichen Umfeld des Plangebiets bereichsweise mit Schadstoffen (Mineralölkohlenwasserstoffen, MKW) belastet ist. Die Schadensquelle in der ungesättigten Bodenzone wurde im Zuge von Baumaßnahmen im Umfeld ausgekoffert und saniert.

Unbeschadet der bereits bekannten Altlastensituation ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können. Bei vorgesehenen Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.

Kampfmittelbelastung

Die topographische Karte mit Kampfmittelverdachtsflächen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Zentraldienstes der Polizei Land Brandenburg stellt das Plangebiet als Kampfmittelverdachtsfläche dar. Von Kampfmittelverdachtsflächen geht aufgrund von Kriegseinwirkungen oder militärischer Nutzung ein allgemein höheres Risiko durch Kampfmittelbelastung aus als das im Land Brandenburg generell vorhandene Grundrisiko. Im Rahmen verschiedener Tiefbauarbeiten im unmittelbaren Umfeld des Potsdamer Hauptbahnhofes wurden regelmäßig Kampfmittel aufgefunden.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998 (GVBl. II Nr. 30 S. 633), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.06.2009 (GBVI. I Nr. 12 S. 266) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Da sich der Geltungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet, ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsvorbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Die Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

Ein entsprechender Antrag wurde bereits am 15.06.2018 durch die vormalige Grundstückseigentümerin gestellt. Mit Schreiben vom 25.09.2018 teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Zentraldienst Polizei Brandenburg) mit, dass sich im Plangebiet (östlich der ehemaligen Wagenhalle) ein Verdachtspunkt auf das Vorhandensein von Kampfmitteln befindet, welcher durch eine Kampfmittelräumfirma überprüft werden muss.

Die Überprüfung des Verdachtspunktes und die gegebenenfalls erforderliche Kampfmittelbeseitigung werden im Zuge der Bauvorbereitung für das Planvorhaben veranlasst.

Gefahrenvorbeugung und Katastrophenschutz

Im Hinblick auf ein künftiges Baugenehmigungsverfahren wird frühzeitig darauf hingewiesen, dass aus brandschutztechnischer Sicht ein Bauantrag nur genehmigungsfähig ist, wenn folgende Belange berücksichtigt werden:

- Für den Teilbereich Ehemalige Wagenhalle des Potsdam-Centers ist eine Löschwasserversorgung von 192 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen (Grundschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405, § 3 (1) Nr. 1; (2) Nr. 1 BbgBKG). Durch die Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein.
- Die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen sollte so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind. (§ 37 Abs. 3 BbgBO i.V.m. DVGW-Arbeitsblatt W 331, Abschnitt 5.2).
- Verkehrsflächen sind so zu planen, dass durch den ruhenden Verkehr die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen von Lösch- und

Rettungsfahrzeugen nicht behindert werden. (§ 12 Abs. 1 BbgBO; Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

- Die Zufahrten und die Flächen für die Feuerwehr müssen den Vorgaben der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Sie sind zu kennzeichnen und dauerhaft freizuhalten.
- Es ist darauf zu achten, dass die Zugänge zum Gleisbereich der Bahnhöfe (Bahnhofspassagen) im Bereich des Bebauungsplanes, für die Feuerwehr erhalten bleiben. Es ist zu prüfen, ob die Befahrung zwischen der ehemaligen Wagenhalle und dem Gleisbereich für die Feuerwehr möglich ist.

Die vorgenannten Hinweise sollen bei der Umsetzung des Bebauungsplans beachtet werden; mangels Rechtsgrundlage werden im Bebauungsplan dazu keine verbindlichen Festsetzungen getroffen.

Seitens der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) wurde die Löschwasserversorgung für den Grundschutz im Brandfall zugesagt (3200 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden).

Belange des Eisenbahnverkehrs

Vorsorglich wird für künftige Baugenehmigungsverfahren auf die nachfolgend erläuterten Belange des Eisenbahnverkehrs hingewiesen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 37A „Potsdam-Center“, 3. Änderung Teilbereich ehemalige Wagenhalle grenzt im Norden unmittelbar an die Bahnstrecke (6110) Potsdam Griebnitzsee – Eisleben in Höhe km: 25,96 -26,06 an. Bei den angrenzenden Flächen der Deutschen Bahn AG handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Zum Ausschluss jeglicher Inanspruchnahmen der an das Plangebiet angrenzenden Flächen der Deutschen Bahn AG und zur Verhinderung von Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke sind bei Vorbereitung und Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen und künftigen Nutzung des Gebietes insbesondere folgende Hinweise und Informationen zu berücksichtigen [siehe auch Kapitel E.2.2.2]:

- Jegliche Inanspruchnahmen der an das Plangebiet angrenzenden Flächen der Deutschen Bahn AG (DB AG) sowie Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke sind auszuschließen. Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.
- Vorhandene Zugänge/-fahrten zu den Bahnanlagen dürfen nicht eingeschränkt werden.
- Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen. Werden unvermutete Kabel und Leitungen aufgefunden, ist umgehend eine Information an die Trassenauskunft der DB AG zu senden.

- Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
- Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Nachbargrundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge sind Einfriedungen vorzusehen, die ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindern. Es wird auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn und auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen.
- In Verbindung mit den gemäß § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen der neu geplanten Gebäude ist eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände grundsätzlich auszuschließen.
- Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage der DB AG befindet, wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Infolge der Planung darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen.
- Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.
- Jegliche Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

B Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“ im Teilbereich der ehemaligen Wagenhalle ist insbesondere die Änderung der zulässigen Nutzungen.

Neben der bisher - gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplans - vorgesehenen vorrangigen Nutzung zu Zwecken der Fremdenbeherbergung soll das Plangebiet unter Wahrung einer gleichbleibend hohen städtebaulichen Qualität und Berücksichtigung sonstiger Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung, einschließlich der denkmalpflegerischen Belange zum Schutz der ehemaligen Wagenhalle sowie der Belange des Immissionsschutzes, künftig auch überwiegend als Bürostandort genutzt werden können.

Der Standort ist aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung auch für eine Büronutzung besonders geeignet. Sollte sich nach der Corona-Pandemie wieder eine Änderung der Marktverhältnisse abzeichnen, soll jedoch auch weiterhin eine Hotelnutzung oder eine Mischnutzung aus Büro- und Beherbergungsnutzungen möglich bleiben.

Für die ehemalige Wagenhalle soll unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen neben den geplanten Hauptnutzungen eine Mischung aus ergänzenden Nutzungen vorgesehen werden, die auch zu einer Belebung und Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums im Bahnhofsumfeld beitragen.

Anstelle einer Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ soll künftig ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt werden.

Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen, Geschossflächen und Oberkanten der Gebäude) sollen nicht geändert werden. Auch die Festsetzungen zur Bauweise, zu Baulinien und Baugrenzen sowie die Regelungen zum Schutz von Natur und Umwelt sollen im Wesentlichen beibehalten werden.

B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

B.2.1 Planungsalternativen

Das der 2. Änderung des Bebauungsplans zu Grunde gelegte Planungskonzept, welches im Ergebnis des bereits im Jahr 2017 durchgeführten Werkstattverfahrens favorisiert worden ist, wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans lediglich hinsichtlich der im Plangebiet zulässigen Art der baulichen Nutzung und sich daraus ergebender funktionaler und gestalterischer Modifizierungen geändert und fortgeschrieben.

Da die vorgesehenen Änderungen keiner grundsätzlichen Neubewertung der bisher für die Entwicklung des Standortes verfolgten wesentlichen Ziele der Planung bedurften, ist die Prüfung davon abweichender Planungsalternativen kein Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans.

B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

B.2.2.1 Verkehrskonzept

Das Plangebiet liegt am südlichen Vorplatz des Potsdamer Hauptbahnhofs und zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrslage aus.

Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die Friedrich-Engels-Straße.

Am Hauptbahnhof bestehen zahlreiche Verbindungen zur S-Bahn sowie zum Fern- und Regionalverkehr. Auf dem Bahnhofsvorplatz befinden sich Haltestellen der Straßenbahn, der zentrale Busbahnhof, ein Parkhaus und ein Taxistand.

Unmittelbar vor der ehemaligen Wagenhalle befinden sich Fahrradstellplätze und Taxiwartepplätze. Östlich davon befindet sich die Zufahrt zu den zurzeit noch auf dem Grundstück der ehemaligen Wagenhalle gelegenen Stellplätzen. Westlich der ehemaligen Wagenhalle verläuft eine Zufahrt für die Ver- und Entsorgung der Einrichtungen im südlichen Kopfbau der Bahnhofspassagen.

Das Plangebiet ist über den Bahnhofsvorplatz sehr gut fußläufig zu erreichen.

Für die künftige Erschließung sollen die vorhandenen Verkehrsanbindungen genutzt werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der am Standort Arbeitenden und Besucher die vorhandenen öffentlichen Verkehrsmittel nutzen werden. Entsprechend niedrig wird voraussichtlich das Pkw-Aufkommen ausfallen.

Gemäß Planungskonzept zur 2. Änderung des Bebauungsplans war zunächst vorgesehen, für das bislang geplante Hotel eine Tiefgarage zu errichten. Aufgrund der inzwischen näher bekannten Lage und Anzahl unterirdischer Versorgungsleitungen östlich der Wagenhalle, deren Verlegung zum Teil nicht möglich ist, wird der Bau einer Tiefgarage nicht mehr verfolgt.

Die zurzeit noch östlich der ehemaligen Wagenhalle liegenden oberirdischen Stellplätze können nicht erhalten werden, da gemäß Planungskonzept in diesem Bereich der Neubau geplant ist, der die ehemalige Wagenhalle ergänzen soll [siehe Kapitel B.2.3]. Die auf dem Grundstück verbleibenden Freiflächen werden voraussichtlich lediglich für die nach § 50 Abs. 4 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) erforderlichen Behindertenstellplätze sowie die gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden Fahrradstellplätze ausreichen. Ein vollständiger Stellplatznachweis ist daher auf dem eigenen Grundstück nicht möglich.

Auch im öffentlichen Verkehrsraum sind in der Umgebung derzeit keine freien Stellplatzkapazitäten vorhanden.

Es soll daher angestrebt werden, fehlende Stellplatzkapazitäten vorrangig durch Maßnahmen zum Umstieg auf den Umweltverbund zu kompensieren. Mögliche Maßnahmen zur Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs sind zum Beispiel eine höhere Stellplatz-Anzahl für Sonderfahräder, E-Ladestationen für Fahrräder und Firmentickets für öffentliche Verkehrsmittel.

Zudem wird es voraussichtlich auch möglich sein, auf nicht-öffentliche Stellplatzkapazitäten im Parkhaus auf der Südseite der Bahnhofspassagen zurückzugreifen, welches deutlich weniger frequentiert wird als das Parkhaus auf der Nordseite. Dort befinden sich nach Angabe des Parkhausbetreibers zwei überwiegend ungenutzte Ebenen mit etwa 120

Stellplätzen. Bei einer Anmietung dieser Stellplätze entspräche dies etwa derselben Stellplatzanzahl wie in den zwei Tiefgaragengeschossen, die seinerzeit für das ursprünglich im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans geplante Hotel maximal realisierbar gewesen wären.

Die Maßnahmen sind im Rahmen des künftigen Bauantragsverfahrens im Einzelnen mit dem Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur abzustimmen.

B.2.2.2 Medientechnische Erschließung

Bei der Umsetzung des Planvorhabens kann überwiegend auf die bereits bestehende medientechnische Versorgung mit Strom, Gas, Trink- und Abwasser sowie Telekommunikationsanlagen im Bereich der ehemaligen Wagenhalle und des Potsdamer Hauptbahnhofs zurückgegriffen werden. Auf Grundlage der noch zu ermittelnden Leistungs- und Bedarfswerte für die künftige Bebauung sind gegebenenfalls bedarfsorientierte Erweiterungen des vorhandenen Leitungsbestandes und der Betriebsanlagen erforderlich. Im Falle einer elektrotechnischen Netzerweiterung ist gegebenenfalls die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Weitere Angaben zum Medienbestand und zu den Auswirkungen der Planung auf die medientechnische Erschließung können Kapitel D.4.2 – Medientechnische Erschließung – entnommen werden.

Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet gemäß Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam. Somit besteht nach § 4 der Fernwärmesatzung im gesamten Plangebiet die Pflicht, Gebäude mit Wärmeverbrauchsanlagen an die Fernwärmeversorgungsanlagen anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Da die Grundstücksflächen bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt sind und sich der Versiegelungsgrad im Ergebnis der Planung nicht verringern wird, ist es auch künftig erforderlich, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswassers überwiegend in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Durch die geplante extensive Dachbegrünung auf mindestens 650 m² Fläche [siehe Kapitel B.2.4 und B.3.6] kann jedoch zumindest ein Teil des Niederschlagswassers im Plangebiet gehalten werden.

B.2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Wie bereits in Kapitel B.2.1 erwähnt, wird das schon der 2. Änderung des Bebauungsplans zu Grunde gelegte Planungskonzept, das im Ergebnis des bereits im Jahr 2017 durchgeführten Werkstattverfahrens favorisiert worden ist, im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans lediglich hinsichtlich der im Plangebiet zulässigen Art der baulichen Nutzung und sich daraus ergebender funktionaler und gestalterischer Modifizierungen geändert und fortgeschrieben.

Das 2017 im Rahmen des Werkstattverfahrens favorisierte Planungskonzept des Büros Tchoban Voss Architekten GmbH sah die Ergänzung der ehemaligen Wagenhalle durch einen sechsgeschossigen L-förmigen Hotelneubau vor. Ziel des Konzeptes war es, das denkmalgeschützte Erscheinungsbild der ehemaligen Wagenhalle dadurch nicht in den Hintergrund zu drängen, indem nur der in Richtung Bahntrasse zurückgesetzte nördliche Gebäuderiegel in die Denkmalsubstanz eingreift und der östliche Gebäuderiegel Abstand zur Wagenhalle wahrt, gleichzeitig jedoch das hinzugefügte Baukörpervolumen zur weiteren räumlichen Fassung des städtebaulichen Raums am südlichen Bahnhofsvorplatz zu nutzen.

Zusammen mit den südlichen Teilen des Potsdam-Centers sowie den Wohnbauten an der Straße Zum Wasserturm sollte mit dem neuen Baukörper, der die ehemalige Wagenhalle integriert, eine baulich räumliche Einheit gebildet werden.

Diese Zielstellung wird auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans unverändert verfolgt. Das Planungskonzept wurde durch das Büro Tchoban Voss Architekten GmbH unter Beibehaltung aller wesentlichen Elemente der architektonischen Gestaltung lediglich dahingehend verändert, dass die ehemalige Wagenhalle nunmehr anstatt durch einen sechsgeschossigen Hotelneubau durch einen fünfgeschossigen Baukörper ergänzt werden soll, der sich vorrangig für die Unterbringung von Büronutzungen eignet.

Da Bürogeschosse über größere Raumhöhen verfügen als bei Hotelbauten erforderlich, bleibt die Höhe des Gebäudes insgesamt gleich und vermittelt – wie bereits auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplans – zwischen der Höhe der Bahnhofsbauten im Westen und den im östlich benachbarten Gebiet vorhandenen 5- bis 6-geschossigen Gebäuden.

Der östliche Flügel des L-förmigen Neubaus verfügt über dieselbe Gebäudetiefe wie der ursprünglich geplante Hotelbau. Der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze bleibt unverändert.

Die Gebäudetiefe des nördlichen Flügels wird unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Denkmalsubstanz gegenüber dem ursprünglich geplanten Hotelbau vergrößert, um dort funktional und wirtschaftlich adäquate Büroflächen schaffen zu können.

In den Obergeschossen des Büroneubaus ist außerdem an der nordöstlichen Gebäudeecke ein Fassadenvorsprung von etwa 1,50 m vorgesehen.

Das Volumen und die Flächen des Bürogebäudes bleiben im Vergleich zur Hotelplanung annähernd gleich.

Die geplanten Nutzungen in der ehemaligen Wagenhalle sollen im Wesentlichen unverändert beibehalten und lediglich in der räumlichen Zuordnung an die Büronutzung im Neubau angepasst werden. Durch die Anordnung einiger kleiner Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und gastronomischer Angebote sollen insbesondere die Südfront der Halle zum Vorplatz geöffnet und die davor liegenden Freiflächen in die Nutzung einbezogen und belebt werden.

Zur Illustration des geänderten Planungskonzepts sind im Anhang die Anlagen 2 bis 4 beigelegt.

B.2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch die Grundfläche der ehemaligen Wagenhalle und der östlich angrenzenden Stellplatzanlage nahezu vollständig versiegelt. Lediglich an der östlichen Grenze befinden sich eine aus 7 Pappeln bestehende Baumreihe und vier weitere kleinkronige Bäume im Bereich der Stellplatzanlage.

Gemäß Planungskonzept soll die Fläche der gegenwärtigen Stellplatzanlage bis nah an die östliche Grenze mit dem die ehemalige Wagenhalle ergänzenden Geschossbau überbaut werden. Zudem müssen im Rahmen der Baufeldfreimachung medientechnische Versorgungsleitungen in den östlichen Randbereich verlegt werden, sodass voraussichtlich die Fällung aller vorhandenen Bäume erforderlich wird und für neue Baumpflanzungen

künftig nur wenig Raum verbleibt. Der Streifen östlich des Neubaus soll vorrangig für die Unterbringung der erforderlichen Fahrradstellplätze genutzt werden.

Bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ist eine extensive Flachdachbegrünung des Neubaukörpers auf einer Fläche von 650 m² vorgesehen worden. Diese Maßnahme wird in die 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen [siehe Kapitel B.3.6].

Die extensive Dachbegrünung bewirkt eine Erhöhung des Naturhaushaltswertes der Gesamfläche des Plangebiets gegenüber dem bisherigen Bestand. Sie dient der Speicherung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers, wodurch die Menge reduziert wird, die aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Plangebietes abgeleitet werden muss. Die Speicherung des Niederschlagswassers auf den extensiv begrünten Dachflächen wirkt sich außerdem auf das Mikroklima vorteilhaft aus.

Die geplante Dachbegrünung kann nicht als Kompensation für zu fällende Bäume angerechnet werden. Die an der östlichen Plangebietsgrenze voraussichtlich notwendige Fällung der Pappelreihe und der Einzelbäume im Bereich der bisherigen Stellplatzanlage ist auf Grundlage der Potsdamer Baumschutzverordnung zu kompensieren [siehe Kapitel B.3.6].

B.3 Begründung der Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der seit der 2. Änderung des Bebauungsplans teilweise geänderten Planungsziele [siehe Kapitel B.1] und weiterentwickelten Planungsüberlegungen [siehe Kapitel B.2], Beachtung der denkmalpflegerischen, grünordnerischen, umweltrelevanten und verkehrlichen Belange sowie unter Einbeziehung der Betrachtungen zur Wirtschaftlichkeit verschiedener Nutzungen der ehemaligen Wagenhalle und gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden im Bebauungsplan die im Folgenden genannten Festsetzungen getroffen.

Mit den vorliegenden Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle treten im bezeichneten Geltungsbereich die aufgeführten Regelungen an Stelle der Regelungen des rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A. Entsprechend wird den textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans eine Vorbemerkung vorangestellt:

„Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“, 2. Änderung Teilbereich Ehemalige Wagenhalle, festgesetzt durch Satzung vom 29.01.2020 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 2 vom 27.02.2020) außer Kraft.“

B.3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans werden die in Kapitel A.1 und B.1 erläuterten Zielstellungen verfolgt, wonach das Spektrum der zulässigen Nutzungen gegenüber der seinerzeit im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans allein geplanten Beherbergungsnutzung – einschließlich ergänzender, aber nur untergeordneter Nutzungen, wie z.B. Tagungsbetrieb, Wellness, Büroflächen und einige kleine Läden – so erweitert werden soll, dass auch ein Bürogebäude errichtet werden kann. Die bisher an die Beherbergungsnutzung gebundenen ergänzenden Nutzungen sollen auch weiterhin zulässig

bleiben und im Interesse der erwünschten Standortbelegung und einer möglichst vielfältigen und wirtschaftlich nachhaltigen Nutzung der ehemaligen Wagenhalle erweitert werden.

Um dies zu ermöglichen wird die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte Festsetzung des Grundstücks der ehemaligen Wagenhalle (Flurstück 135) als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) ersetzt. In Verbindung mit den Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wird das Baugebiet GEE zudem in die Teilbereiche GEE 1 und GEE 2 gegliedert.

Ein eingeschränktes Gewerbegebiet ist eine besondere Form eines auf Grundlage von § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE), in dem aus Gründen des Immissionsschutzes nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen in benachbarten Gebieten nicht wesentlich stören.

Da gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten – einschließlich eingeschränkten Gewerbegebieten – auch Nutzungen zulässig wären, für deren Ansiedlung sich das Plangebiet nicht eignet bzw. die den mit der Planung verfolgten Zielstellungen nicht entsprechen, werden auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO einige Nutzungen, die nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein oder nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässig wären, von der Zulässigkeit ausgeschlossen bzw. auf einzelne Anlagen beschränkt.

Welche Nutzungen in den Teilen GEE 1 und GEE 2 zulässig sein sollen, wird in den Textfestsetzungen 1.1 bis 1.5 im Einzelnen geregelt.

Einschränkung des Störpotenzials (Textliche Festsetzung 1.1)

Textliche Festsetzung (TF):

TF 1.1 In dem aus den Teilen GEE 1 und GEE 2 bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in Mischgebieten sowie im Weiteren nach den Textfestsetzungen 1.2 bis 1.5 zulässig sind.

Gemäß Textfestsetzung 1.1 wird für alle sich im Weiteren aus den Textfestsetzungen 1.2 bis 1.5 ergebende zulässige Nutzungen geregelt, dass diese nur zulässig sind, wenn sie nach ihrem Störgrad auch in Mischgebieten zulässig sind, d.h. das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Festsetzung führt zwar dazu, dass der Störgrad der in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen von „nicht erheblich belästigend“ auf „das Wohnen nicht wesentlich störend“ abgesenkt wird und damit einzelne Nutzungen nicht zulässig sind. Dennoch bleibt aber die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets im Sinne von § 8 BauNVO im Unterschied zu einem Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO – wie auch zu Urbanen Gebieten oder Kerngebieten im Sinne von § 6a und § 7 BauNVO – ausreichend gewahrt.

Welche Arten von Betrieben von der festgesetzten Einschränkung des Störpotenzials betroffen sind, ist im Einzelfall zu prüfen.

Die Festsetzung ist zur Vermeidung von im Plangebiet entstehenden störenden Einflüssen auf die östlich direkt angrenzenden Wohnnutzungen erforderlich.

Die Festsetzung steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Planung [siehe Kapitel A.1 und B.1] und dem zur Verfolgung dieser Ziele entwickelten Planungskonzept [siehe Kapitel B.2].

Die mit der Festsetzung verbundene Einschränkung des Störpotenzials ist verhältnismäßig, da im Stadtgebiet ausreichend andere und besser geeignete Flächen verfügbar sind, auf denen die Unterbringung von Nutzungen möglich ist, die über den in Mischgebieten zulässigen Störgrad hinausgehen.

Mit der Festsetzung wird von der gemäß § 1 BauNVO bestehenden Möglichkeit Gebrauch gemacht, Gewerbegebiete zur Gewährung eines Vorrangs für bestimmte Nutzungsarten auch baugebietsübergreifend im gesamtstädtischen Zusammenhang zu gliedern.

Nutzungsausschlüsse (Textliche Festsetzung 1.2)

Textliche Festsetzung (TF):

TF 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen unzulässig.

Gemäß Textfestsetzung 1.2 sind in den Teilen GEe 1 und GEe 2 Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen unzulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen aus dem Zulässigkeitskatalog gemäß § 8 BauNVO erfolgt sowohl aus funktionalen und städtebaulichen Gründen als auch in Verbindung mit Textfestsetzung 1.1 zur Minimierung des Störpotenzials.

Die ausgeschlossenen Nutzungen ließen sich weder hinsichtlich ihrer Art noch hinsichtlich des regelmäßig zu erwartenden Flächenbedarfs in das Plangebiet integrieren, ohne den mit der Planung angestrebten Charakter des Gebietes wesentlich zu beeinträchtigen. Auch hinsichtlich des mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehrs wäre mit erheblichen Konflikten zu rechnen.

Vor allem bei Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben könnte zudem nicht ausgeschlossen werden, dass diese allein schon wegen ihres Störpotenzials nicht mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets gemäß Textfestsetzung 1.1 vereinbar wären.

Als öffentliche Betriebe gelten zum Beispiel Anlagen der Energieversorgung (Elektrizitäts-, Gas- und Heizwerke), Anlagen der Wasserversorgung (Wasserwerke), Anlagen der Entsorgung (Müllverbrennungsanlagen, Wertstoffhöfe) oder vergleichbare Anlagen der kommunalen Infrastruktur.

Öffentliche Verwaltungen gehören hingegen nicht zu den öffentlichen Betrieben. Gemäß Gliederung des Zulässigkeitskatalogs in § 8 BauNVO fallen öffentliche Verwaltungen nicht unter die in § 8 Abs. 2 Nummer 1 BauNVO genannten öffentlichen Betriebe, sondern sind den in § 8 Abs. 2 Nummer 2 BauNVO genannten Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden zugeordnet. Der Begriff der Verwaltungsgebäude schließt alle Tätigkeiten des Verwaltens ein und umfasst in gleicher Weise öffentliche und private Verwaltungen.

Öffentliche Verwaltungen sind somit nicht von der in der textlichen Festsetzung 1.2 geregelten Unzulässigkeit erfasst, sondern auf Grundlage von § 8 Abs. 2 Nummer 2 BauNVO allgemein zulässig.

Auch bei Ausschluss der Nutzungen gemäß Textfestsetzung 1.2 bleibt der festgesetzte Gebietscharakter eines eingeschränkten Gewerbegebiets erhalten. Der Ausschluss ist

verhältnismäßig, da im Stadtgebiet ausreichend andere und besser geeignete Flächen für die Unterbringung entsprechender Nutzungen verfügbar sind.

Mit dem Ausschluss wird von der gemäß § 1 BauNVO bestehenden Möglichkeit Gebrauch gemacht, Gewerbegebiete zur Gewährung eines Vorrangs für bestimmte Nutzungsarten auch baugebietsübergreifend im gesamtstädtischen Zusammenhang zu gliedern.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (Textliche Festsetzung 1.3)

Bisherige Einzelhandelsfestsetzungen gemäß 2. Änderung des Bebauungsplans

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden bis zu vier Einzelhandelsbetriebe mit jeweils maximal 100 m² Verkaufsfläche zugelassen. Die Sortimente, mit welchen Einzelhandel zugelassen werden sollte, wurden auf die folgenden zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Sortimentsliste“ [gemäß Einzelhandelskonzept 2014] beschränkt:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel),
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Blumen,
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker),
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone.

Die Festsetzung wurde damit begründet, dass es sich bei diesen Sortimenten um solche handelt, bei deren Handel ein besonderer funktioneller Bezug zur seinerzeit allein geplanten Hotelnutzung – einschließlich ergänzender Nutzungen – besteht. Für alle übrigen Sortimente der „Potsdamer Sortimentsliste“ ließ sich ein konkreter Bedarf hingegen nicht begründen.

Weiterhin wurde geregelt, dass Handwerksbetriebe, die Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse sowie Edelmetallwaren und Schmuck in den Räumen vor Ort herstellen, diese dort auch verkaufen dürfen (sogenanntes „Handwerkerprivileg“).

Änderungserfordernis im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans

Eine unveränderte Übernahme der Einzelhandelsfestsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplans in die 3. Änderung ist aus folgenden Gründen nicht möglich:

Die Begründung der im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Einzelhandelsfestsetzungen wurde vor allem auf den funktional sinnvollen Zusammenhang mit dem seinerzeit geplanten Beherbergungsbetrieb abgestellt. Mit der Erweiterung der geplanten Nutzungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans kann an dieser Herleitung nicht festgehalten werden.

Überarbeitungsbedarf ergibt sich des Weiteren daraus, dass das seinerzeit noch gültige Einzelhandelskonzept 2014 inzwischen durch das STEK Einzelhandel [siehe Kapitel A.3.6.4] abgelöst worden ist.

Auch aus Gründen der Rechtskonformität der Einzelhandelsfestsetzungen ergeben sich Änderungserfordernisse. In Rechtsprechungen der vergangenen Jahre wurde wiederholt

dargelegt, dass die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB in Verbindung mit den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) keine hinreichende Grundlage für Bestimmungen zur Anzahl von Betrieben sowie zu baugebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen bieten. Eine Feingliederung der Art der baulichen Nutzungen nach bestimmten Anlagentypen wird hingegen für zulässig erachtet.

Geänderte Festsetzungen

Die bisherigen Einzelhandelsfestsetzungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplans werden im Rahmen der 3. Änderung durch folgende Festsetzungen ersetzt:

In Verbindung mit der Gliederung des Baugebiets GEE in die Teile GEE 1 und GEE 2 wird in der Textfestsetzung 1.3 geregelt, dass Einzelhandelsbetriebe im Teil GEE 1 insgesamt unzulässig und im Teil GEE 2 nur eingeschränkt zulässig sind.

Textliche Festsetzung (TF):

TF 1.3 Im Teil GEE 1 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Im Teil GEE 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE sind Einzelhandelsbetriebe nur wie folgt zulässig:

- a) *Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Sortimentsliste“ sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Läden des Anlagentyps „Potsdamer Laden“ handelt.*

Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Sortimentsliste“ sind:

- *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*
- *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 Blumenerde*
- *Zoologischer Bedarf und lebende Tiere*
- *Augenoptiker*

- *Foto und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)*
 - *Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software*
 - *Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör*
 - *Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör*
 - *Antiquitäten und Gebrauchsgüter.*
- b) *Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern deren Kernsortimente nicht aus den unter Punkt a) genannten nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Sortimentsliste“ bestehen. Ausnahmsweise sind nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“ als Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig, die in Wechselwirkung mit dem Kernsortiment stehen.*

Mit dem Ausschluss jeglicher Einzelhandelsnutzungen im Teil GEe 1 gemäß Textfestsetzung 1.3 Satz 1 wird zunächst erreicht, dass sich die im Teil GEe 2 gemäß Textfestsetzung 1.3 Satz 2 Buchstaben a) und b) zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Verhältnis zu allen übrigen im Plangebiet zulässigen Nutzungen deutlich unterordnen [siehe Kapitel B.3.2 und B.5].

Für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Teil GEe 2 werden folgende Beschränkungen festgesetzt:

- a) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Sortimentsliste“ sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Läden des Anlagentyps „Potsdamer Laden“ handelt.
- b) Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern deren Kernsortimente nicht aus den unter Punkt a) genannten nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Sortimentsliste“ bestehen. Ausnahmsweise sind nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“ als Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig, die in Wechselwirkung mit dem Kernsortiment stehen.

Durch die Beschränkung auf die gemäß Textfestsetzung 1.3 Satz 2 Buchstaben a) und b) zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden die Beeinträchtigung der im STEK Einzelhandel bestimmten zentralen Versorgungsbereiche und des benachbarten Sonderstandortes „Bahnhofspassagen“ sowie ein Verstoß gegen das raumordnerische Agglomerationsverbot (Z 2.14 LEP HR) verhindert.

Bei den gemäß Textfestsetzung 1.3 Satz 2 Buchstabe a) zulässigen Einzelhandelsbetrieben des im STEK Einzelhandel hergeleiteten Anlagentyps „Potsdamer Laden“ handelt es sich um einen für Potsdam typischen Laden mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche, aufgrund dessen geringer Größe eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche regelmäßig ausgeschlossen werden kann. Auch von den gemäß Textfestsetzung 1.3 Satz 2 Buchstabe b) zulässigen Einzelhandelsbetrieben sind keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Die zulässige Größe dieser Betriebe wird zwar nicht auf den Anlagentyp „Potsdamer Laden“ beschränkt, aber die in der Festsetzung getroffenen Sortimentsbeschränkungen gewährleisten, dass es zu keinen wesentlichen Überschneidungen mit den Sortimenten der in den zentralen Versorgungsbereichen und am Sonderstandort „Bahnhofspassagen“ ansässigen Einzelhandelsbetrieben kommen kann.

Die Sortimentsfestsetzungen in der Textfestsetzung 1.3 Satz 2 Buchstaben a) und b) basieren auf der im STEK Einzelhandel hergeleiteten „Potsdamer Sortimentsliste“, in welcher zwischen nahversorgungsrelevanten (zugleich zentrenrelevanten), zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden wird. In der Textfestsetzung 1.3 Satz 2 Buchstabe a) sind alle nahversorgungsrelevanten und weiteren zentrenrelevanten Sortimente aufgeführt.

Die im Anlagentyp „Potsdamer Laden“ zulässigen Sortimente entsprechen den in der „Potsdamer Sortimentsliste“ aufgeführten nahversorgungsrelevanten und weiteren zentrenrelevanten Sortimenten. Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Beschränkung auf eine Sortimentsauswahl, bei deren Handel ein besonderer funktioneller Bezug zu einer Hotelnutzung besteht, wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht beibehalten. Durch die Erweiterung des in den Teilen GEE 1 und GEE 2 zulässigen Nutzungsspektrums wäre eine entsprechende Beschränkung nicht hinreichend begründbar.

Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) Einzelhandel

Wie bereits in Kapitel A.3.6.4 ausgeführt, ist das Plangebiet gemäß STEK Einzelhandel als nicht durch Einzelhandel geprägter städtebaulich nicht-integrierter Standort zu bewerten. Außerhalb städtebaulich integrierter Lagen soll in Gewerbegebieten, die nicht durch bereits vorhandenen Einzelhandel geprägt sind, nur Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten nachrangig möglich sein. Nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ist auszuschließen. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Fläche deutlich untergeordnet ist („Handwerkerprivileg“).

Im STEK Einzelhandel wird außerdem in Anlehnung an die Regelung zu unerwünschten Einzelhandelsagglomerationen des Ziels 2.14 LEP HR empfohlen, im Umfeld des Sonderstandortes „Bahnhofspassagen“ das Angebot in Läden des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels nicht zu erweitern, deren Eingänge nicht weiter als 150 Meter von einem Eingang der Bahnhofspassagen entfernt liegen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb dieses Bereichs.

Teilgebiet GEE 1

Der vollständige Zulässigkeitsausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Teilgebiet GEE 1 gemäß Textfestsetzung 1.3 Satz 1 steht in Übereinstimmung mit den Leitlinien des STEK Einzelhandel.

Teilgebiet GEE 2

Die gemäß Textfestsetzung 1.3 Satz 2 Buchstaben a) und b) getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Teilgebiet GEE 2 weichen trotz der getroffenen Beschränkungen zum Teil von den Leitlinien des STEK Einzelhandel ab.

Mit den Leitlinien des STEK Einzelhandel vereinbar können die nach Buchstabe b) zulässigen Einzelhandelsbetriebe angesehen werden. Durch den Ausschluss der nahversorgungs- und aller weiteren zentrenrelevanten Sortimente ist in diesen Betrieben nur Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten möglich. Dieser ist gemäß STEK Einzelhandel auch außerhalb städtebaulich integrierter Lagen in Gewerbegebieten, die nicht

durch bereits vorhandenen Einzelhandel geprägt sind, nachrangig möglich, wenngleich den bereits durch vorhandenen Einzelhandel geprägten („etablierten“) nicht integrierten Standorten Vorrang eingeräumt werden soll [siehe „Potsdamer Standortkatalog“, STEK Einzelhandel, S. 150]. Die Nachrangigkeit im Verhältnis zu allen übrigen im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist durch den Ausschluss jeglichen Einzelhandels im Teilgebiet GEe 1 und des begrenzten Flächenpotenzials für Einzelhandelsansiedlungen im Teilgebiet GEe 2 gewährleistet. Der Grundflächenanteil der ehemaligen Wagenhalle, der sich im Teilgebiet GEe 2 befindet, beträgt insgesamt nur etwa 1.120 m². Das sind etwa 9 % der im Baugebiet insgesamt zulässigen Geschossfläche, innerhalb derer alle nach den Buchstaben a) und b) zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie die Verkaufsflächen im Rahmen des so genannten „Handwerkerprivilegs“ liegen müssen.

Nicht den Leitlinien des STEK Einzelhandel entsprechen die gemäß Textfestsetzung 1.3 Satz 2 Buchstabe a) zulässigen „Potsdamer Läden“ mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Diese sollen den Empfehlungen des STEK Einzelhandel folgend nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen in Mischgebieten (MI) oder Urbanen Gebieten (MU) allgemein zugelassen werden.

Nach Abwägung aller Belange, die bei der Planung zu berücksichtigen sind, kann die Zulässigkeit im Teilgebiet GEe 2 jedoch aus folgenden Gründen für vertretbar angesehen werden:

Bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans sind 4 Läden mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf bis zu jeweils 100 m² Verkaufsfläche als zulässig festgesetzt worden. Dies entspricht dem im STEK Einzelhandel hergeleiteten Anlagentyp „Potsdamer Laden“. Die Festsetzungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans sollen aufgrund der unverändert erwünschten Standortbelegung durch eine möglichst vielfältige und wirtschaftlich nachhaltige Nutzung der ehemaligen Wagenhalle nicht hinter die bei der 2. Änderung eingeräumten Entwicklungsmöglichkeiten zurückfallen.

Selbst wenn davon ausgegangen werden müsste, dass bisher noch keine entsprechenden Bebauungsplanregelungen bestehen, wäre unter Berücksichtigung der städtebaulich-räumlichen und funktionalen Besonderheiten des Planstandortes und der Zielstellungen zu dessen Vitalisierung und langfristig wirksamen Stabilisierung die Ansiedlung einiger „Potsdamer Läden“ sinnvoll und im Hinblick auf die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung nicht schädlich.

Der Planstandort ist zwar nach strenger Kriterienauslegung im Hinblick auf die wohnortnahe Einzelhandelsversorgung als städtebaulich nicht-integrierte Lage anzusehen, in funktionaler Hinsicht bildet er jedoch eine - bisher weitestgehend brachliegende – Brücke zwischen dem östlich angrenzenden Wohngebiet und den Bahnhofspassagen im Westen. Werden diese Nutzungen in weiträumig gefasstem Zusammenhang betrachtet, ergibt sich daraus ein Nutzungsgefüge, das in der Summe seiner Elemente dem Charakter eines räumlich und funktional gegliederten Mischgebietes oder Urbanen Gebietes entspricht und sich genauso in den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspiegelt. Auch die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans geplante Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, in welchem gemäß Textfestsetzung 1.1 nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad auch in Mischgebieten zulässig sind, unterstreicht die Nähe des Gebietscharakters zu einem Mischgebiet, dem jedoch der erforderliche Wohnanteil fehlt. Unter Berücksichtigung dieser Standortbesonderheiten ist eine formal vom STEK

Einzelhandel abweichend vorgesehene Zulässigkeit des Anlagentyps „Potsdamer Laden“ in Anlehnung an die Kriterien für Mischgebiete auch im Teilgebiet GEe 2 begründbar.

Die sehr begrenzten Ansiedlungsmöglichkeiten für wenige kleine Einzelhandelsbetriebe im Teilgebiet GEe 2 können in begrenztem Umfang zur Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung im östlich angrenzenden Wohngebiet beitragen. Zwar befinden sich im nördlichen Teil der Bahnhofspassagen Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung in ausreichender Anzahl und Größe, welche jedoch von Süden aus nur über das über die Gleisanlagen des Bahnhofs führende Brückenbauwerk erreichbar sind, das zumindest für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen trotz vorhandener Aufzüge eine gewisse Barrierewirkung erzeugt. Für kleine Besorgungen in den im Teilgebiet GEe 2 angesiedelten Läden würden sich die Einkaufswege entsprechend vereinfachen und verkürzen.

Der Planung kann auch nicht entgegengehalten werden, dass durch die gemäß Textfestsetzung 1.3 zulässigen Einzelhandelsnutzungen weniger Flächen für sonstige Gewerbenutzungen zur Verfügung stehen. Der Standort ist im STEK Gewerbe 2030 und im Gewerbeflächensicherungskonzept nicht als Potenzialfläche (P20- oder P30-Flächen) ausgewiesen.

Selbst unter Ausschöpfung aller mit den Textfestsetzungen 1.3 und 1.4 eingeräumten Möglichkeiten für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen im Rahmen des so genannten „Handwerkerprivilegs“ könnte deren Anteil einschließlich Lager-, Büro- und Sanitäräumen maximal etwa 9 % der insgesamt im Plangebiet zulässigen Geschossfläche betragen.

Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung (LEP HR)

Es wird auf die bereits in Kapitel A.3.1.2 enthaltenen Erläuterungen verwiesen.

Zulässigkeit von an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben, einschließlich Handwerksbetriebe (Textliche Festsetzung 1.4)

Textliche Festsetzung (TF):

TF 1.4 An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetriebe) sind nur ausnahmsweise und nur im Teil GEe 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe zulässig, wenn sie ausschließlich vor Ort hergestellte oder weiterzuverarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte veräußern, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen und die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der Geschossfläche des Gewerbebetriebs einnimmt.

Wie bereits in den Ausführungen zu Textfestsetzung 1.3 mit erwähnt, sind gemäß Textfestsetzung 1.4 im Teilgebiet GEe 2 ausnahmsweise auch an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetriebe) zulässig. Bedingungen für die Zulässigkeit im Rahmen des so genannten „Handwerkerprivilegs“ sind, dass ausschließlich vor Ort hergestellte oder weiterzuverarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte veräußert werden, die Verkaufsflächen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen und die Summe an Verkaufs- und

Ausstellungsfläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der Geschossfläche des Gewerbebetriebs einnimmt.

Gegenstand der Festsetzung ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetrieben). Der Verkauf von Waren und deren Herstellung erfolgt direkt am Produktionsstandort. In der Regel weisen solche Betriebe eine eigenständige von der Produktion getrennte Verkaufsstätte auf. Diese erfüllt die Merkmale für einen selbständigen Einzelhandelsbetrieb, wenn sie einen eigenen Eingang hat und unabhängig von dem Produktionsbereich des Betriebs geschlossen und geöffnet werden kann. In diesen Fällen ist der Betrieb baurechtlich sowohl als Einzelhandelsbetrieb als auch als Produktions- bzw. Handwerksbetrieb zu werten.

Die Verkaufsstätte muss ausschließlich in dem Gewerbebetrieb hergestellte oder weiterzuverarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte veräußern und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss sich in ihrer Größe deutlich unterordnen, als deutlich untergeordnet wird ein Anteil der Verkaufs- und Ausstellungsfläche von höchstens 10 % der Geschossfläche des Gewerbebetriebs betrachtet.

Der so genannte „Werksverkauf“ ist als eigener Anlagentyp nur im Teil GEe 2 zulässig und kann zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Warensortimente aus der eigenen Produktion in untergeordneter Größenordnung anbieten. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung der anzusiedelnden Produktions- oder Handwerksnutzungen und liegt im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung des Standorts und der gewollten Nutzungsmischung. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders bewertet als eigenständiger Einzelhandel, selbst wenn dieser das gleiche Sortiment anbieten sollte.

Aufgrund der geringen Größe des Teilgebietes GEe 2 und der dort außerdem zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß Textfestsetzung 1.3 sind die sich aus der Textfestsetzung 1.4 zusätzlich ergebenden Inanspruchnahmemöglichkeiten begrenzt.

Die Festsetzung steht in Übereinstimmung mit den Leitlinien des STEK Einzelhandel.

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Textliche Festsetzung 1.5)

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans auf die bis zum 1. Juli 2032 befristete Zulässigkeit der gegenwärtig in der ehemaligen Wagenhalle betriebenen Automaten-Spielhalle sowie die Zulässigkeit einer Spielbank beschränkt.

Textliche Festsetzung (TF):

TF 1.5 Vergnügungsstätten sind nur wie folgt zulässig:

- a) *Zeitlich befristet bis zum 1. Juli 2032 ist im Teil GEe 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe eine Automaten-Spielhalle zulässig.*
- b) *In den Teilen GEe 1 und GEe 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe ist eine Spielbank zulässig.*

Automaten-Spielhalle

Der Betrieb der Automaten-Spielhalle wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ zugelassen (dort Textfestsetzung B.25). Die Festsetzung wurde sodann im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen (dort Teil der Textfestsetzung 1.3) und soll nun auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans in rechtlich zulässiger Weise (siehe folgender Absatz) beibehalten werden.

Die jeweiligen Textfestsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ sowie in dessen 2. Änderung enthielten eine Regelung zur zulässigen Nutzfläche (Mietfläche) der Automaten-Spielhalle, die – dem Bestandsmaß entsprechend – auf maximal 560 m² begrenzt wurde. Die Festsetzung konkreter Quadratmeter-Obergrenzen wird nach der gegenwärtigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts jedoch nicht akzeptiert, sodass dieser Teil der bisherigen Festsetzung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans aus Gründen der Rechtssicherheit nicht übernommen werden kann. Stattdessen wird die Zulässigkeit der Automaten-Spielhalle auf das Teilgebiet GEe 2 beschränkt, innerhalb dessen nur etwa 1.060 m² Brutto-Grundfläche überbaubar sind. Die sich daraus ergebende Nettogröße (Nutzfläche) beträgt zwar mehr als die gegenwärtige Nutzfläche der Automaten-Spielhalle, jedoch ist kaum zu erwarten, dass angestrebt wird, die Fläche der Automaten-Spielhalle innerhalb der wenigen Jahre bis zum Ablauf der zeitlichen Befristung noch auf das gesamte Teilgebiet GEe 2 zu erweitern. Dagegensprechen sowohl die Vielzahl der im Teilgebiet GEe 2 zulässigen - nicht zeitlich befristeten - weiteren Nutzungen (siehe Textfestsetzungen 1.2 bis 1.4), als auch die Notwendigkeit, für eine größere Automaten-Spielhalle eine neue Erlaubnis nach Brandenburgischem Spielhallengesetz (BbgSpielhG) einholen zu müssen.

Der Mietvertrag für die insgesamt etwa 560 m² große Fläche läuft einschließlich der an keine Bedingungen geknüpften Verlängerungsoptionen bis zum 1. Juli 2032. Bis zu diesem Zeitpunkt soll der Betrieb der Automaten-Spielhalle auch mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans zugelassen werden.

Da nicht bis Mitte 2032 mit dem Umbau der ehemaligen Wagenhalle gewartet werden soll, wird durch die zeitlich befristete Zulässigkeit die Möglichkeit eröffnet, die Spielhalle an eine andere Stelle innerhalb des Teilgebiets GEe 2 zu verlagern. Dies wäre im Rahmen des gegenwärtigen Bestandsschutzes nicht möglich.

Spielbank

Die Brandenburgische Spielbanken GmbH Co. KG (BSB KG) betreibt als staatlicher Glücksspielanbieter für Spielbanken im Land Brandenburg seit 1998 eine Spielbank in Cottbus sowie seit 2002 auch eine Spielbank in Potsdam.

Die Spielbank Potsdam befindet sich zurzeit im Baudenkmal Schloßstraße 13 (Ecke Breite Straße), welches mit dem Pendant Schloßstraße 14 den westlichen Abschluss des Areals Stadtschloß (Landtagsgebäude) / Marstall / ehemaliger Lustgarten bildet.

Für den Fall, dass längerfristig der Betrieb am bisherigen Standort nicht fortgesetzt werden kann, steht die Spielbankbetreiberin bereits seit einiger Zeit bei der Suche nach geeigneten Alternativstandorten in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam.

Vor diesem Hintergrund wurden bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Leipziger Straße / Speicherstadt“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die

Zulässigkeit einer Spielbank innerhalb des am östlichen Rand des Plangebiets (Nordseite Leipziger Straße / Ecke Heinrich-Mann-Allee) festgesetzten Kerngebiets (MK) geschaffen.

Aktuelle Prüfungen haben ergeben, dass auch die Ehemalige Wagenhalle im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Potsdam-Center“ hinsichtlich der Lage und des Flächenbedarfs von etwa 1.500 m² als Alternativstandort geeignet ist.

Um im Bedarfsfall einen entsprechenden Standortwechsel zu ermöglichen, wird gemäß Textfestsetzung 1.5, Buchstabe b) geregelt, dass in den Teilen GEe 1 und GEe 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe auch eine Spielbank zulässig ist.

Die Festsetzung ergänzt die bereits nach den textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.4 sowie 1.5, Buchstabe a) bestehenden Nutzungsmöglichkeiten.

Wird auf Grundlage der Textfestsetzung 1.5 Buchstabe b) von der Möglichkeit zur Verlagerung der Spielbank Potsdam in den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Potsdam-Center“ Gebrauch gemacht, ist nicht zu erwarten, dass sich daraus negative Auswirkungen auf das Plangebiet selbst und das städtebauliche Umfeld ergeben.

Von einer öffentlich-rechtlichen Glücksspieleinrichtung (Spielbank) geht im Unterschied zu kommerziell betriebenen Glücksspieleinrichtungen (Spielhallen) nicht die Gefahr aus, dass die Ansiedlung zum Beispiel zu Störungen des Ortsbildes durch negativ prägende Außengestaltung und Werbeanlagen, zu Lärmbeeinträchtigungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen oder zu sonstigen Auswirkungen führt, welche geeignet sind, einen Imageverlust und sogenannten Trading-Down-Effekt auszulösen bzw. zu verstärken.

Entsprechende Auswirkungen sind am gegenwärtigen Standort der dort bereits über 20 Jahre bestehenden Spielbank nicht eingetreten. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass auch im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A und dessen Umfeld - ebenso wie bei den anderen im Plangebiet zulässigen Nutzungen - keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zudem ist ausgeschlossen, dass auf Grundlage der bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Leipziger Straße / Speicherstadt“ geregelten und nunmehr auch im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A vorgesehenen Zulässigkeit einer Spielbank zukünftig in Potsdam gleichzeitig zwei oder drei Spielbankstandorte betrieben werden könnten. Die Anzahl und Standorte von Spielbanken werden im Spielbankgesetz (SpielbG) des Landes Brandenburg geregelt. Gemäß § 2 SpielbG darf in Potsdam eine Spielbank betrieben werden. Der Betrieb bedarf zudem einer durch das Ministerium des Innern und für Kommunales (MIK) erteilten Konzession. Die Erteilung von Konzessionen für mehr als einen Standort in Potsdam ist somit nicht möglich.

Ausschluss sonstiger Vergnügungsstätten

Aus der Formulierung der textlichen Festsetzung 1.5 „... **nur wie folgt zulässig**“ ergibt sich, dass jegliche Vergnügungsstätten sonstiger Art im Plangebiet unzulässig sind. Damit soll den langfristigen Zielstellungen der Planung [siehe Kapitel A.1, B.1 und B.2] entsprochen und den nach den Textfestsetzungen 1.1 bis 1.4 zulässigen Nutzungen der Vorrang eingeräumt werden.

Ausgestaltungsmöglichkeiten auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen

Unter der generellen Bedingung der Textfestsetzung 1.1, dass in dem aus den Teilen GEe 1 und GEe 2 bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiet GEe nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad auch in Mischgebieten zulässig sind, ergeben sich im Weiteren aus den Textfestsetzungen 1.2 bis 1.5 folgende Ansiedlungsmöglichkeiten:

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, davon bestimmte Einzelhandelsbetriebe und an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetriebe) nur im Teil GEe 2,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (einschließlich öffentliche Verwaltungen),
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Zu den Gewerbebetrieben aller Art gehören auch Beherbergungsbetriebe, sodass im Ergebnis der 3. Änderung des Bebauungsplans den Planungszielen entsprechend [siehe Kapitel B.2] außer der nunmehr vorrangig geplanten Errichtung eines Bürogebäudes auch weiterhin die Errichtung eines Beherbergungsbetriebs möglich wäre. Auch die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans bereits zugelassenen ergänzenden Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, Tagungs- und Veranstaltungsräume, Räume für sportliche Zwecke und Ausstellungsräume sind weiterhin zulässig. Das Nutzungsspektrum erweiternd wäre zum Beispiel auch die Ansiedlung einer Bildungsstätte oder – nur ausnahmsweise – von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke auch dann möglich, wenn es sich nicht der Unternehmensart nach um Gewerbebetriebe, sondern um gemeinnützige oder öffentliche Einrichtungen sowie – insbesondere im Falle von gesundheitlichen Einrichtungen – um freiberufliche Niederlassungen handelt.

Die Fläche des Teilgebietes GEe 2, innerhalb derer gemäß Textfestsetzungen 1.3 und 1.4 auch bestimmte Einzelhandelsbetriebe und an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetriebe) zulässig sind, wurde im Vergleich zu den im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ausgewiesenen Teilflächen geringfügig erweitert, um mehr räumliche Flexibilität bei der Anordnung der Einzelflächen innerhalb des Grundrisses der ehemaligen Wagenhalle einzuräumen.

B.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das in dem aus den Teilen GEe 1 und GEe 2 bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiet GEe zulässige Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO in der Planzeichnung durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) als Höchstmaß, der Geschossfläche (GF) als Höchstmaß und der Höhe der baulichen Anlagen (Oberkanten

OK 1 bis OK 4) als Höchstmaße geregelt. Diese zeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind identisch mit den Festsetzungen der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch die Textfestsetzungen 2.1 bis 2.5 ergänzt.

B.3.2.1 Grundfläche (GR) als Höchstmaß

Nach § 19 Abs. 2 BauNVO stellt die zulässige Grundfläche den Anteil des Baugrundstücks dar, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Da das aus den Teilen GEe 1 und GEe 2 bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet GEe einzig aus dem Flurstück 135, Flur 4, Gemarkung Potsdam besteht, ist die Fläche des Baugrundstücks identisch mit der Fläche des Baugebiets.

Gemäß Festsetzung in der Planzeichnung darf das 4.578 m² große Baugrundstück durch bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 4.000 m² überdeckt werden. Darin enthalten ist die Grundfläche des unter Denkmalschutz stehenden Bestands der ehemaligen Wagenhalle. Die verbleibende Differenz kann für die ergänzende Bebauung genutzt werden.

Die festgesetzte Grundfläche ist identisch mit der Grundflächen-Festsetzung im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, 2. Änderung Teilbereich ehemalige Wagenhalle.

Die festgesetzte Grundfläche darf gemäß Textfestsetzung 2.1 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 4.400 m² überschritten werden.

Textliche Festsetzung (TF):

TF 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 4.400 m² überschritten werden.

Die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Wird die zulässige Grundfläche, einschließlich der in Textfestsetzung 2.1 geregelten Überschreitungsmöglichkeiten, vollständig ausgeschöpft, verbleiben auf dem Grundstück lediglich 178 m² nicht durch bauliche Anlagen überbaubare Freiflächen. Mit einer durch bauliche Anlagen überdeckbaren Grundstücksfläche von 96,1 % ergibt sich somit nahezu eine Vollversiegelung des Baugrundstücks.

Sowohl die in der Tabelle zu § 17 BauNVO als Orientierungswert für die Obergrenze benannte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in Gewerbegebieten als auch die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO enthaltene GRZ von 0,8 (sogenannte „Kappungsgrenze“) werden durch die geplanten Festsetzungen zum Höchstmaß der Grundfläche überschritten.

Die geplante Überschreitung wird wie folgt begründet:

Bei Einhaltung des Orientierungswertes für die GRZ-Obergrenze in Gewerbegebieten von 0,8 gemäß Tabelle zu § 17 BauNVO könnte das Planungskonzept nicht umgesetzt werden, das im Ergebnis des bereits im Jahr 2017 durchgeführten Werkstattverfahrens favorisiert worden ist, sodann der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans zugrunde lag und auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans in allen wesentlichen Grundzügen beibehalten werden soll. Bei einer GRZ von 0,8 verblieben lediglich etwa 810 m² Grundstücksfläche, die zusätzlich zum Bestand der denkmalgeschützten ehemaligen Wagenhalle bebaut werden könnten. Dies wäre für die geplanten Nutzungen deutlich zu wenig, ohne die eine Wiederbelebung, Aufwertung und eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Planstandortes nicht im angestrebten Umfang möglich wäre.

Das Baugrundstück ist bereits im Bestand durch die ehemalige Wagenhalle und die befestigten Freiflächen zu etwa 93 % überbaut. Somit überschreitet auch der Bestand schon deutlich den Orientierungswert für die GZR-Obergrenze in Gewerbegebieten von 0,8 gemäß Tabelle zu § 17 BauNVO.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche gegenüber dem derzeitigen Baurecht (2. Änderung des Bebauungsplans) unverändert beibehalten. Im Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde dargelegt, dass die nachteiligen Umweltauswirkungen, die durch die zusätzliche Bodeninanspruchnahme von etwa 3 % der Grundstücksfläche hervorgerufen werden, durch die auf insgesamt 650 m² Flachdachfläche geplante extensive Dachbegrünung [siehe Kapitel B.3.8] nicht nur vollständig ausgeglichen, sondern sogar gegenüber dem Bestand vermindert werden können. Der seinerzeit ermittelte Bilanzierungsüberschuss führt zur Erhöhung des Naturhaushaltswertes der Gesamtfläche des Plangebiets. Dieser positive Effekt mindert die Auswirkungen der Überschreitung des Orientierungswertes für die Obergrenze durch die festgesetzte zulässige Grundfläche.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die städtebauliche Aufwertung des Planstandortes positive Impulse auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld auslöst.

Durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) wurde § 19 BauNVO um folgenden Absatz 5 ergänzt:

(5) Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, darf die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden.

Der Umfang der zulässigen Überschreitung ist in § 19 Abs. 5 BauNVO nicht beschränkt und kann daher bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen werden.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans wird keine davon abweichende Festsetzung getroffen, sodass die zulässige Grundfläche in den Baugebieten GEe 1 und GEe 2 durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. Dies ermöglicht in den Baugebieten theoretisch eine 100%-ige Versiegelung, mit welcher jedoch praktisch nicht gerechnet werden muss:

Bereits aus der Textfestsetzung 2.1 kann sich eine nahezu vollständige Versiegelung des aus den Baugebieten GEe 1 und GEe 2 bestehenden Baugrundstücks ergeben [siehe Erläuterungen zu Textfestsetzung 2.1]. Für eine weitere Überschreitung durch Anlagen zur

Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 würde demnach nur noch eine Fläche von etwa 178 m² zur Verfügung stehen.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus Windenergie ist allein schon aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen [siehe Kapitel B.3.2.3] nahezu ausgeschlossen.

Würde auf der an der östlichen Grenze des Baugebiets GEE 2 verbleibenden - nicht mit Gebäuden überdeckten - Fläche die Absicht bestehen, frei stehende Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie zu errichten, wäre auch dort keine 100%-ige Versiegelung möglich, da derartige Anlagen Wirkungen wie Gebäude erzeugen und folglich über entsprechende Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen verfügen müssen. Zudem stehen der Errichtung denkmalrechtliche Belange entgegen (Umgebungsschutz des Baudenkmals Ehemalige Wagenhalle).

Die Anwendung von § 19 Abs. 5 BauNVO ist somit im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans nahezu unmöglich und es muss diesbezüglich von keinen zusätzlichen wesentlichen Umwelt- oder sonstigen Auswirkungen ausgegangen werden, zu deren Vermeidung gegebenenfalls eine von § 19 Abs 5 BauGB abweichende Festsetzung zu treffen wäre.

B.3.2.2 Geschossfläche (GF) als Höchstmaß

Nach § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen unberücksichtigt.

Gemäß Festsetzung in der Planzeichnung dürfen die auf dem Baugrundstück errichteten Gebäude und Gebäudeteile in der Summe aller Vollgeschosse über eine Geschossfläche von maximal 12.500 m² verfügen. Diese Festsetzung ist identisch mit der Geschossflächen-Festsetzung im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, 2. Änderung Teilbereich ehemalige Wagenhalle.

Die Möglichkeiten, wie die insgesamt zulässige Geschossfläche auf die einzelnen Vollgeschosse aufgeteilt werden kann, ergeben sich aus dem Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Grundfläche und zur Höhe baulicher Anlagen. Wird z.B. davon ausgegangen, dass im Erdgeschoss die zulässige Grundfläche von 4.000 m² ausgeschöpft wird, verbleiben 8.500 m² Geschossfläche, die auf weitere Vollgeschosse verteilt werden kann [siehe Abschnitt: Höhe baulicher Anlagen].

Bezogen auf die Grundstücksfläche von 4.578 m² entspricht die zulässige Geschossfläche von 12.500 m² einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,73 (2,73 m² Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche).

Wie bei der festgesetzten Grundfläche übersteigt auch die festgesetzte Geschossfläche die in der Tabelle zu § 17 BauNVO als Orientierungswert für die Obergrenze benannte Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 in Gewerbegebieten.

Die geplante Überschreitung wird wie folgt begründet:

Bei Einhaltung des Orientierungswerts für die GFZ-Obergrenze in Gewerbegebieten von 2,4 gemäß Tabelle zu § 17 BauNVO könnte das Planungskonzept nicht umgesetzt werden, das wie schon im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans auch der 3. Änderung des Bebauungsplans zugrunde liegt. Die Geschossfläche in dem die ehemalige Wagenhalle ergänzenden Baukörper wäre zu gering, um die Wiederbelebung, Aufwertung und wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Planstandortes im angestrebten Umfang erreichen zu können.

Die aus der festgesetzten Geschossfläche von 12.500 m² resultierende GFZ von 2,73 liegt unterhalb der Orientierungswerte für die GFZ-Obergrenze von 3,0 in urbanen Gebieten (MU) und Kerngebieten (MK) gemäß Tabelle zu § 17 BauNVO. Dass das Plangebiet auf Grundlage von § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird und nicht als urbanes Gebiet [§ 6a BauNVO] oder als Kerngebiet [§ 7 BauNVO] ergibt sich allein aus den Besonderheiten der Art der baulichen Nutzung [siehe Kapitel B.3.1], nicht jedoch aus dem städtebaulichen Charakter der Bebauung. In Bezug auf diesen, ist die geplante Bebauung mit für urbane Gebiete und Kerngebiete typischen Bebauungsformen und Bebauungsdichten vergleichbar und im Rahmen der vorliegenden Planung städtebaulich ausdrücklich gewollt.

Eine resultierende GFZ von 2,73, die zwischen den Orientierungswerten für die Obergrenze von 2,4 in Gewerbegebieten und von 3,0 in urbanen Gebieten und Kerngebieten liegt, ist aus den vorgenannten Gründen vertretbar.

Wie bereits im Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans dargelegt, können alle nachteiligen Umweltauswirkungen, die durch das Planvorhaben hervorgerufen werden, vollständig ausgeglichen, bzw. sollen sogar überkompensiert werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die städtebauliche Aufwertung des Planstandortes positive Impulse auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld auslöst.

B.3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im aus den Teilen GEe 1 und GEe 2 bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiet GEe wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch Festsetzungen zu den maximal zulässigen Oberkanten (OK) der Gebäude geregelt.

Als Oberkante eines Gebäudes gilt stets der höchste Punkt der Gebäudehülle. Dies ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Oberkante des Daches (First) und bei Gebäuden mit Flachdächern zumeist der oberste Abschluss der Fassade (in selteneren Fällen der obere Abschluss der Flachdachfläche).

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO stets die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Im Baugebiet GEe wird der Höhenbezugspunkt durch Eintrag in die Planzeichnung bestimmt. Als Höhenbezugspunkt wird die Höhe 32,25 m ü. NHN im DHHN2016 festgesetzt (Angabe im amtlichen Höhensystem). Diese Höhe entspricht dem bestehenden mittleren Geländeanschlussniveau an der Ostseite der ehemaligen Wagenhalle, welches für die Höhenentwicklung des ergänzend geplanten Baukörpers maßgeblich ist. In der Textfestsetzung 2.2 wird klargestellt, dass die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Oberkanten (OK) der Gebäude sich auf diesen Höhenbezugspunkt beziehen.

Textliche Festsetzung (TF):

TF 2.2 Die als Höchstmaß festgesetzten Oberkanten von Gebäuden (OK) beziehen sich auf die in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt festgesetzte Geländehöhe (32,25 m ü. NHN).

Die Festsetzungen zu den Oberkanten der Gebäude werden im Baugebiet GEE in vier unterschiedliche Höhen differenziert (OK 1 bis OK 4). Diese Differenzierung ist erforderlich, um einerseits das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen – insbesondere der Belange des Denkmalschutzes – umsetzen zu können und andererseits keine Möglichkeiten für eine grundsätzlich abweichende Höhenentwicklung zu eröffnen.

In der Planzeichnung wird die durch die Baulinien und Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche [siehe Kapitel B.3.3] in die Flächen aufgegliedert, für die jeweils die Festsetzungen OK 1 bis OK 4 gelten. Sofern sich die Abgrenzung nicht aus dem Verlauf der Baulinien und Baugrenzen bereits ausreichend eindeutig ergibt, erfolgt die Abgrenzung durch eine sogenannte „Knotenlinie“ [Planzeichen 15.14 gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung – PlanZV].

Die Festsetzungen zu den Oberkanten (OK) sind identisch mit den OK-Festsetzungen im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, 2. Änderung Teilbereich ehemalige Wagenhalle.

Oberkante OK 1

Die in der Planzeichnung mit einer maximal zulässigen Höhe von 8,00 m festgesetzte Oberkante OK 1 bezeichnet den höchsten Punkt des unter Denkmalschutz stehenden Baukörpers der ehemaligen Wagenhalle. Die Festsetzung der Oberkante OK 1 dient der planungsrechtlichen Sicherung und Erhaltung der Umriss- und denkmalgeschützten Bausubstanz der ehemaligen Wagenhalle in den Teilbereichen, die nicht durch den ergänzenden Baukörper überbaut werden dürfen.

Da die ehemalige Wagenhalle über eine Sheddach-Konstruktion mit häufig wechselnden Höhen verfügt, verhindert die Festsetzung der Oberkante OK 1 auf der Ebene des Planungsrechts lediglich die Erhöhung des Gebäudes über den höchsten Punkt hinaus. Aus der Unterschutzstellung des Gebäudes nach Denkmalrecht ergibt sich jedoch, dass die Geometrie der Dachkonstruktion insgesamt zu erhalten ist.

Die lichten Raumhöhen in der ehemaligen Wagenhalle ermöglichen teilweise die Unterbringung von zwei Vollgeschossen. Da im Bebauungsplan nur die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt werden, nicht jedoch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, könnten im Rahmen der Ausschöpfung der insgesamt maximal zulässigen Geschossfläche [siehe Abschnitt: Geschossfläche (GF) als Höchstmaß] in der ehemaligen Wagenhalle Geschosseinbauten vorgenommen werden.

Da die ehemalige Wagenhalle über eine Länge von etwa 68 m und eine Tiefe von bis zu etwa 45,5 m verfügt, wird es voraussichtlich unvermeidbar sein, auf den Dachflächen technische Aufbauten zu errichten, die insbesondere für die Belüftung und Klimatisierung der Innenräume erforderlich werden, die über keine direkte Belichtung und Belüftung verfügen. In der Textfestsetzung 2.3 wird dazu geregelt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante OK 1 durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer

Energien um maximal 1 Meter jedoch nur dann zulässig ist, wenn dazu das Einvernehmen mit den Belangen des Denkmalschutzes hergestellt werden kann. Dies erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Erteilung einer entsprechenden denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Textliche Festsetzung (TF):

TF 2.3 Die Überschreitung der als Höchstmaß festgesetzten Oberkante OK 1 ist durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien um maximal 1 Meter zulässig, sofern Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt werden.

Oberkante OK 2

Die in der Planzeichnung mit einer maximal zulässigen Höhe von 18,50 m festgesetzte Oberkante OK 2 bezeichnet die maximal zulässige Höhe des die ehemalige Wagenhalle ergänzend geplanten Baukörpers.

In der Textfestsetzung 2.4 wird geregelt, dass die festgesetzte Oberkante OK 2 nicht durch Dachaufbauten überschritten werden darf, auch nicht durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien.

Textliche Festsetzung (TF):

TF 2.4 Eine Überschreitung der als Höchstmaß festgesetzten Oberkante OK 2 durch Dachaufbauten ist nicht zulässig. Dies gilt auch für technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien.

Die Beschränkung der Höhe des ergänzend geplanten Baukörpers auf maximal 18,50 m ist städtebaulich begründet und wurde bereits in den Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans als verbindliche Zielstellung verankert. In Anlage 3 zum Aufstellungsbeschluss hieß es: „Die maximale Gebäudehöhe wird auf 18,50 m ohne zusätzliche Technikaufbauten festgesetzt“. Diese Zielstellung wird auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans unverändert durch die festgesetzte Oberkante OK 2 und die Textfestsetzung 2.4 planungsrechtlich umgesetzt.

In Abhängigkeit von der künftig beabsichtigten Nutzung kann bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 18,50 m ein maximal 6-geschossiger Baukörper errichtet werden, wie dies im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans für den geplanten Hotelneubau vorgesehen war und auch weiterhin möglich ist. Bei der nunmehr im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans bevorzugt vorgesehenen Errichtung eines Bürogebäudes werden jedoch größere Geschosshöhen benötigt, sodass das künftige Gebäude bei gleichbleibender Gesamthöhe voraussichtlich über nur 5 Geschosse verfügen wird.

Oberkante OK 3

Im Bereich der Fläche, für die die Oberkante OK 3 festgesetzt wird, sollte gemäß Planungskonzept zur 2. Änderung des Bebauungsplans die Errichtung einer passagenartigen Eingangshalle ermöglicht werden, über die sowohl der Empfangsbereich des geplanten Hotels als auch die ergänzenden Einrichtungen im Bereich der ehemaligen Wagenhalle erreicht werden können. Die Eingangshalle sollte aus Gründen des Denkmalschutzes die ehemalige Wagenhalle keinesfalls überragen dürfen. Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Oberkante OK 3 entspricht daher der Bestandshöhe OK 1 der ehemaligen Wagenhalle.

Für den anstelle des ursprünglich geplanten Hotelneubaus nunmehr im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans vorrangig angestrebten Bau eines Bürogebäudes ist zwar im Bereich der festgesetzten Oberkante OK 3 voraussichtlich keine Eingangshalle vorgesehen, jedoch wäre es auf Grundlage der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung [siehe Kapitel B.3.1] auch weiterhin möglich, ein Hotel zu errichten. Die Festsetzung der Oberkante OK 3 wird daher in der 3. Änderung des Bebauungsplans beibehalten, um verschiedene Nutzungsoptionen offenzuhalten.

In der Textfestsetzung 2.5 wird geregelt, dass die Oberkante OK 3 durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien um maximal einen Meter überschritten werden darf. Die Überschreitungsmöglichkeit ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft, da die Dachaufbauten deutlich niedriger wären als der maximal 18,50 m hohe Geschossbau und somit keine Gefahr besteht, dass die um einen Meter herausragenden Dachaufbauten das städtebauliche und architektonische Erscheinungsbild der Gesamtanlage wesentlich beeinträchtigen könnten.

Textliche Festsetzung (TF):

TF 2.5 Die als Höchstmaß festgesetzten Oberkanten OK 3 und OK 4 dürfen durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien um maximal 1 Meter überschritten werden.

Oberkante OK 4

Im Bereich der Fläche, für die die Oberkante OK 4 festgesetzt wird, sollte gemäß Planungskonzept zur 2. Änderung des Bebauungsplans eine auch durch Liefer- und Servicefahrzeuge befahrbare Tiefgaragenzufahrt errichtet werden, die vor allem zum Schutz vor Lärm und Abgasen, aber auch aus gestalterischen Gründen umbaut werden sollte. Um die Befahrbarkeit auch mit höheren Lieferfahrzeugen zu ermöglichen, wurde eine maximal zulässige Oberkante von 6,00 m festgesetzt.

Der Bau einer Tiefgarage mit der im Bereich der festgesetzten Oberkante OK 4 geplanten Zufahrt wird inzwischen nicht mehr verfolgt, da ein Teil des östlich der Wagenhalle vorhandenen unterirdischen Leitungsbestandes nicht verlegt werden kann. An der Möglichkeit, in diesem Bereich einen maximal 6 m hohen Gebäudeteil errichten zu können, soll jedoch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans festgehalten werden, um alternative Nutzungsoptionen offenzuhalten. Die Festsetzung der Oberkante OK 4 wird daher beibehalten.

Wie zur festgesetzten Oberkante OK 3 wird in der Textfestsetzung 2.5 auch zur Oberkante OK 4 geregelt, dass die Oberkante durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien um maximal einen Meter überschritten werden darf. Die Überschreitungsmöglichkeit ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft, da die Dachaufbauten deutlich niedriger wären als der maximal 18,50 m hohe Geschossbau und somit keine Gefahr besteht, dass die um einen Meter herausragenden Dachaufbauten das städtebauliche und architektonische Erscheinungsbild der Gesamtanlage wesentlich beeinträchtigen könnten.

B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen; abweichende Tiefen der Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in dem aus den Teilen GEE 1 und GEE 2 bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiet GEE wird gemäß § 23 BauNVO in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Dort wo eine Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt ist, muss auf dieser Linie gebaut werden. Vor- und Rücksprünge sind nur in geringfügigem Ausmaß möglich. Bei der Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese zwar ebenfalls nur in geringfügigem Ausmaß überschreiten, können aber hinter diese zurücktreten.

Im Baugebiet GEE werden die Baulinien und Baugrenzen wie folgt festgesetzt:

B.3.3.1 Baulinien

Die Festsetzung der Baulinien dient der planungsrechtlichen Sicherung und Erhaltung der Umrisse der denkmalgeschützten Bausubstanz der ehemaligen Wagenhalle. Die Baulinien berücksichtigen die geschützten Teile des historischen Hallengebäudes.

Kein Bestandteil der denkmalgeschützten Bausubstanz der ehemaligen Wagenhalle ist der Anbau an der Südwestecke, in dem sich zurzeit ein Imbiss befindet. Dieser kann je nach Planungsabsicht entweder abgerissen werden oder erhalten bleiben und im Rahmen des Bestandsschutzes auch künftig weiter genutzt werden.

Textliche Festsetzung (TF):

TF 3.1 Unterhalb der Geländeoberkante errichtete Geschosse dürfen hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten.

Durch die Textfestsetzung 3.1 wird auf der Grundlage von § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO geregelt, dass unterhalb der Geländeoberkante errichtete Geschosse hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten dürfen. Mit der Festsetzung sollte im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans insbesondere ermöglicht werden, die Außenwände der seinerzeit noch geplanten Tiefgarage im Teil unterhalb der denkmalgeschützten ehemaligen Wagenhalle nach Innen versetzt zu errichten, sofern dies zum Schutz der historischen Bausubstanz konstruktiv erforderlich werden sollte. Der Bau einer Tiefgarage wird zwar inzwischen nicht mehr verfolgt, die Beibehaltung der Textfestsetzung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans ist aber weiterhin sinnvoll, falls im Bereich der ehemaligen Wagenhalle Unterkellerungen sonstiger Art (zum Beispiel Lager- oder Haustechnikräume) vorgesehen werden sollten.

Da die Festsetzung ausschließlich unterirdische Bauwerksteile betrifft, ergeben sich aus der Regelung keine negativen Auswirkungen auf das zu erhaltende Erscheinungsbild der ehemaligen Wagenhalle.

B.3.3.2 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen den Teil der überbaubaren Grundstücksfläche, in welchem entsprechend dem Ergebnis des im Jahr 2017 durchgeführten Werkstattverfahrens [siehe Kapitel B.2.1] der ergänzend geplante Neubau errichtet werden soll, und zwar als winkelförmiger Baukörper mit einem kürzeren Flügel östlich der ehemaligen Wagenhalle und

einem längeren Flügel, durch welchen die ehemalige Wagenhalle im nördlichen Bereich anteilig überbaut werden darf.

Die Lage aller Baugrenzen wurde so festgesetzt, dass bei der weiteren Planung noch gewisse Entwurfsspielräume verbleiben.

Der Verlauf der Baugrenzen wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam und der Abteilung Baudenkmalpflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) abgestimmt. Aus diesen Abstimmungen ergab sich zum Beispiel auf der Südseite der 5,00 m tiefe Rücksprung der Baugrenze zwischen der ehemaligen Wagenhalle und dem östlichen Flügel des Neubaukörpers. Durch diese Zäsur wird verhindert, dass die neuen Gebäudeteile unmittelbar mit der Bauflucht der ehemaligen Wagenhalle verschmelzen und die Ostfassade der ehemaligen Wagenhalle vom Bahnhofsvorplatz aus nicht mehr wahrnehmbar wäre.

Aus den erneuten Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam und der Abteilung Baudenkmalpflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans hat sich ein zusätzlicher Präzisierungsbedarf hinsichtlich der bisher zulässigen Bebauung an der nördlichen Baugrenze ergeben:

Wenn die Nordfassade des in die ehemalige Wagenhalle eingreifenden Teils des neuen Baukörpers direkt auf der gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten nördlichen Baugrenze errichtet würde, ergäbe sich daraus ein aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erlaubnisfähiger Eingriff in die geschützte Bausubstanz des nördlichen Sheddach-Abschnittes der ehemaligen Wagenhalle, der insbesondere im Innern zum Verlust der gusseisernen Stützen führen würde, die den nördlichen Dachabschnitt tragen.

Um dies zu verhindern, wird die Festsetzung der nördlichen Baugrenze gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans wie folgt geändert:

In der Planzeichnung wird in dem Abschnitt, in dem sich im Innern der ehemaligen Wagenhalle die zu erhaltenden Stützen befinden, parallel zur im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten nördlichen Baugrenze eine weitere – um 1,80 m zurück gesetzte – Baugrenze festgesetzt. Die Eckpunkte des Baugrenzenrücksprungs werden mit G1 bis G4 bezeichnet. In den textlichen Festsetzungen wird dazu die folgende Regelung getroffen:

Textliche Festsetzung (TF):

TF 3.2 Im Abschnitt zwischen den Punkten G 1 und G 4 der festgesetzten Baugrenzen müssen alle neu zu errichtenden Außenwände bis zu einer Wandhöhe von 6,70 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt, auf die festgesetzte Baugrenze zwischen den Punkten G 1, G 2, G 3 und G 4 zurücktreten.

Dies bedeutet, dass der in die ehemalige Wagenhalle eingreifende neue Baukörper zwischen den Punkten G 1 und G 4 über einen mindestens 6,70 m hohen und 1,80 m tiefen Einschnitt verfügen muss und erst ab einer Höhe von mehr als 6,70 m – d.h. voraussichtlich ab dem 3. Geschoss - bis an die bisher festgesetzte Baugrenze heran gebaut werden darf.

Damit wird erreicht, dass im Innern der ehemaligen Wagenhalle die Sheddach-Stützen erhalten werden können und der Neubaukörper erst oberhalb des nördlichen Sheddach-Abschnittes bis zur ursprünglich festgesetzten Baugrenze auskragen darf [siehe Abbildung folgende Seite].

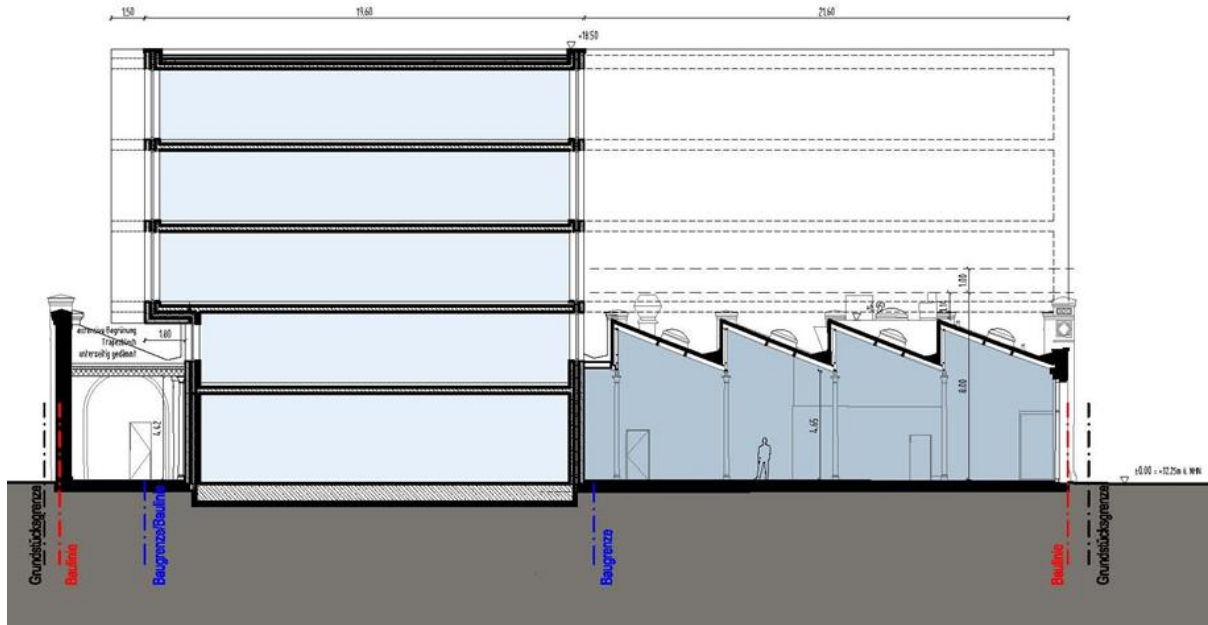


Abbildung 3: Schnitt mit eingerückter Nordfassade [Tchoban Voss Architekten Berlin, Stand: 04.10.2022]

B.3.3.3 Abweichende Tiefen der Abstandflächen

An der östlichen Plangebietsgrenze beträgt der Abstand zwischen Grundstücks- und Baugrenze nur 2,50 m. Dies ist weniger als die gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BbgBO mindestens erforderliche Tiefe der Abstandflächen von 3,00 m. Die Abstandflächenregelungen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 und den folgenden Sätzen 2 und 3 BbgBO finden gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BbgBO jedoch keine Anwendung, wenn durch eine städtebauliche Satzung oder eine örtliche Bauvorschrift Außenwände zugelassen werden, vor denen Abstandflächen mit größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten.

Um dem Planungskonzept entsprechend bis an die östliche Baugrenze heran bauen zu können, wird in Textfestsetzung 3.3 geregelt, dass vor Außenwänden mit einer Wandhöhe (H) bis zu 6,00 m, die entlang der östlichen Baugrenze errichtet werden, eine Mindesttiefe der Abstandflächen von 2,50 m ausreichend ist.

Textliche Festsetzung (TF):

TF 3.3 Im Teil GEe 1 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe beträgt vor Außenwänden mit einer Wandhöhe (H) bis zu 6,00 m, die entlang der östlichen Baugrenze errichtet werden, die erforderliche Mindesttiefe der Abstandflächen 2,50 m.

Die Beschränkung der geringeren Mindesttiefe als 3,00 m auf Außenwände mit einer Wandhöhe bis zu 6,00 m erfolgt aus städtebaulichen Gründen und im Sinne der Gefahrenabwehr gegenüber dem Nachbargrundstück. Dadurch wird gesichert, dass

tatsächlich nur der zulässige Gebäudeteil mit bis zu 6,00 m Höhe bis auf 2,50 m an die Grundstücksgrenze heranrücken darf, nicht aber der bis zu 18,50 m hohe östliche Flügel des Hauptbaukörpers. Das Heranrücken an die Nachbargrenze um lediglich 50 cm mehr als nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BbgBO regelmäßig zulässig erzeugt keine städtebaulich nachteiligen Wirkungen und ist auch im Sinne der Gefahrenabwehr gegenüber dem Nachbargrundstück vertretbar.

Die Textfestsetzung 3.3 korrespondiert mit der Festsetzung zur Gebäudeoberkante OK 4 [siehe Planzeichnung und Kapitel B.3.2].

Entlang aller sonstigen festgesetzten Baugrenzen und der festgesetzten Baulinien bedarf es im Bebauungsplan keiner von den Vorschriften gemäß § 6 BbgBO abweichenden Regelungen. Die auf Grundlage von § 6 Abs. 5 Satz 1 und den folgenden Sätzen 2 und 3 BbgBO zu ermittelnden Abstandsflächen werden entweder gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 BbgBO vollständig auf dem Grundstück selbst oder gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BbgBO auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bis deren Mitte liegen. Da gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BbgBO in Gewerbegebieten eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H bzw. von mindestens 3 Meter genügt, wird selbst bei Ausschöpfung der im Bereich des geplanten Neubaus zulässigen Gebäudehöhe von 18,50 m die nachzuweisende Abstandsfläche maximal etwa 3,70 m betragen. Die entsprechenden Abstandsflächennachweise sind im Bauantragsverfahren zu führen.

B.3.3.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Da im Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO im Baugebiet GEe Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Trotz der Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist dort kaum von der Errichtung größerer Nebenanlagen auszugehen, da vor den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen im Baugebiet GEe nahezu kein Raum verbleibt. Entsprechend gering ist die Gefahr, dass vor den Gebäuden gelegene Nebenanlagen das Erscheinungsbild der Gesamtanlage beeinträchtigen könnten. Es ist allenfalls mit kleineren Nebenanlagen zu rechnen, wie z.B. Sitzbänke, Einfassungen für Pflanz- oder Wasserflächen, Fahrradständer etc., welche die vorgesehene Hauptnutzung sinnvoll ergänzen.

B.3.4 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO kann die Bauweise im Bebauungsplan als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt werden.

In offener Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig, deren Länge insgesamt 50 m nicht überschreiten darf (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Da sowohl die denkmalgeschützte ehemalige Wagenhalle als auch der geplante Hotelneubau in ihrer jeweiligen Ost-West-Ausdehnung bereits die Länge von 50 m überschreiten und in Verbindung miteinander über eine Länge von mehr als 90 m verfügen sollen, entspricht das geplante Vorhaben nicht einer offenen Bauweise.

In geschlossener Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Typische Fälle für die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise sind z.B. Straßenzeilen oder ganze Baublöcke. Auch diese Charakteristik trifft auf das geplante Vorhaben nicht zu.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine besondere Solitärform, die die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO erfordert.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt in der Planzeichnung durch den Eintrag des Buchstaben „a“ in den Festsetzungsspiegel für das Baugebiet GEE und entsprechende Erläuterung in der Planzeichenerklärung (a = abweichende Bauweise).

Bei der Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist diese stets näher zu bestimmen. Dies erfolgt durch folgende Textfestsetzung (TF) des Bebauungsplans:

Textliche Festsetzung (TF):

TF 4 Die Errichtung von Gebäuden in abweichender Bauweise (a) ist wie folgt zulässig:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine maximale Gebäudelänge zulässig, die sich im Einzelnen jeweils lagebezogen aus den Abständen der festgesetzten Baugrenzen ergibt.

In der Textfestsetzung wird klargestellt, dass innerhalb der festgesetzten Baugrenzen Gebäude mit Längen zulässig sind, die im Maximalfall die Grenzen der überbaubaren Grundstücksfläche vollständig ausschöpfen. Je nach Lage kann sich somit eine Bebauung ergeben, welche in Nord-Süd-Richtung über eine Gebäudelänge von bis zu etwa 45,5 m verfügt (Bestandslänge der denkmalgeschützten ehemaligen Wagenhalle) und in Ost-West-Richtung bis zu etwa 95,50 m (etwa 68 m Bestandslänge der denkmalgeschützten ehemaligen Wagenhalle zzgl. Erweiterung nach Osten durch ergänzenden Neubau).

Eine derart zulässige Bebauung fügt sich in den städtebaulichen Maßstab der Bebauung am südlichen Bahnhofsvorplatz und seiner Umgebung ein, der zum Teil durch noch deutlich längere Gebäude oder Gebäudegruppen geprägt ist.

B.3.5 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Gleis- und Bahnsteiganlagen des Potsdamer Hauptbahnhofs und im Süden sowie Westen an die Flächen des südlichen Bahnhofsvorplatzes (mit Parkhauszufahrt, Straßenbahnhaltestelle, Busbahnhof und Taxihaltstellen sowie Wartepätzen für Taxis und Busse). Durch den Fahrzeugverkehr auf den angrenzenden Straßen (Friedrich-Engels-Straße und Leipziger Dreieck) ist das Plangebiet weiteren Verkehrslärmquellen ausgesetzt.

Bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ließ sich frühzeitig erkennen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. eine Lärmschutzwand), die einen ausreichenden Schutz der geplanten Nutzungen vor Lärm bieten, räumlich und gestalterisch – insbesondere auch im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Denkmalbelange - kaum realisierbar sind und der Aufwand nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Schutzziel stehen würde. Es waren deshalb insbesondere die Erfordernisse und Möglichkeiten zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Bauschalldämmmaße für Außenbauteile, Fensterkonstruktionen, Lärm mindernde Grundrissausrichtungen) zu ermitteln.

B.3.5.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden die Auswirkungen durch den Verkehrslärm (Schienen- und Fahrzeuflärm) und den Gewerbelärm (Liefergeräusche und Geräusche haustechnischer Anlagen) in einer schalltechnischen Untersuchung beurteilt (Bericht POT 18.145.01 P Version 2, ALB Akustik Labor Berlin vom 14.08.2019) und auf dieser Grundlage Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Das Gutachten wurde der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans als Anlage 7 beigefügt und kann unter dem folgenden Link eingesehen werden: <https://www.potsdam.de/bebauungsplan-37-potsdam-center>

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde der Verfasser um fachliche Stellungnahme gebeten, ob die schalltechnische Untersuchung vom 14.09.2019 weiterhin Verwendung finden kann. Dies wurde durch Mitteilung vom 19.09.2022 bestätigt. Die gegenüber dem Planungskonzept zur 2. Änderung des Bebauungsplans nur geringfügig geänderte Kubatur des Neubaus führt zu keiner wesentlichen Änderung der Schallausbreitung und der darauf beruhend durchgeführten Berechnungen. Allenfalls zu erwartende geringfügige Änderungen sind durch die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Lärmschutzfestsetzungen abgedeckt.

Die somit weiterhin verwendbare schalltechnische Untersuchung vom 14.09.2019 beinhaltet folgende Ergebnisse zu den Auswirkungen durch den Verkehrslärm (Schienen- und Fahrzeuflärm) und den Gewerbelärm (Liefergeräusche und Geräusche haustechnischer Anlagen):

Verkehrslärm

Aufgrund der hohen Vorbelastung durch Fahrzeug- und Schienenverkehrslärm können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm nicht gewährleistet werden.

Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen werden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz empfohlen, durch deren Festsetzung die im Plangebiet zulässigen Nutzungen vor unzulässigen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ausreichend geschützt werden können.

Gewerbelärm

Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm durch Anliefergeräusche für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen nicht erforderlich. Gleiches gilt für die von den technischen Dachaufbauten der Bahnhofspassagen ausgehenden Geräusche.

Ob unzulässige Beeinträchtigungen durch im Plangebiet vorgesehene technische Anlagen auf den Dächern (z.B. Lüftungseinrichtungen) zu erwarten sind, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Die Erforderlichkeit entsprechender Schutzmaßnahmen kann erst im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage detaillierter Planungen entschieden werden.

Von der westlich des Plangebietes gelegenen Ladezone der Bahnhofspassagen wirken zwar Lärmbeeinträchtigungen auf das Plangebiet ein, da der Schutz vor Gewerbelärm jedoch stets aktive Lärmschutzmaßnahmen am Ort der Quelle erfordert und die Quelle nicht im

Plangebiet liegt, können im Bebauungsplan keine entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Sofern erforderlich, müssten technische Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Teileinhausung der Ladezone) oder Lieferzeitenregelungen auf anderem Wege rechtlich geregelt werden. In der schalltechnischen Untersuchung wird darauf hingewiesen, dass die ermittelten Lärmbeeinträchtigungen auf einem konservativen Berechnungsansatz (ungünstigster Fall) beruhen, jedoch zu erwarten ist, dass die tatsächlichen Ladegeräusche deutlich geringer ausfallen, sodass Schutzmaßnahmen voraussichtlich nicht notwendig werden.

B.3.5.2 Lärmschutzmaßnahmen

Da der Verfasser der schalltechnischen Untersuchung vom 14.09.2019 mitgeteilt hat, dass die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans allenfalls zu erwartenden geringfügigen Änderungen der Schallausbreitung durch die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Lärmschutzfestsetzungen abgedeckt sind, können die in der 2. Änderung getroffenen Festsetzungen, durch welche die geplanten Nutzungen vor unzulässigen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt werden sollen, inhaltlich unverändert in die 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen werden.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im Einzelnen folgende Festsetzungen getroffen:

Planzeichnung

In der Planzeichnung werden die Bereiche, in welchen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm umzusetzen sind, als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Planzeichen 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung – PlanZV -) umgrenzt.

Zudem werden die Eckpunkte der Gebäudeseiten des geplanten Neubaus, auf welche sich die Regelungen der Textfestsetzung 5.1 [siehe unten] beziehen, durch die Buchstaben A bis F gekennzeichnet.

Textliche Festsetzungen (TF)

Es werden folgende passive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt, durch deren Übernahme aus der schalltechnischen Untersuchung vom 14.09.2019 den gutachterlichen Empfehlungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefolgt wird:

TF 5.1 In den Gebäuden müssen die Außenbauteile von Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, die zu folgenden Fassaden orientiert sind, folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges gemäß DIN 4109-1:2018-01) aufweisen:

- entlang der Linie ABC mindestens 46 dB,
- entlang der Linie CDE mindestens 48 dB,
- entlang der Linie EFA mindestens 49 dB.

TF 5.2 In den Gebäuden müssen die Außenbauteile von Tagungs- und Veranstaltungsräumen, Unterrichtsräumen, Personalaufenthaltsräumen

u.Ä. gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 46 dB aufweisen.

TF 5.3 In den Gebäuden müssen die Außenbauteile von Büroräumen u. Ä. gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 41 dB aufweisen.

TF 5.4 Ausnahmsweise kann eine Minderung der sich aus den textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.3 ergebenden Bau-Schalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.

TF 5.5 In den Gebäuden sind zum Schutz gegen Lärm Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten mit einer schallgedämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Die Textfestsetzung 5.1 regelt, welche bewerteten Bau-Schalldämm-Maße die Konstruktionen der Außenbauteile im Bereich der besonders schutzbedürftigen Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten erfüllen müssen, und zwar in der Gesamtheit von Wand- und Öffnungselementen. Die Festsetzung erfolgte im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans insbesondere im Hinblick auf den seinerzeit ausschließlich vorgesehenen Hotelneubau, verliert jedoch auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht die Erforderlichkeit, da auch im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE Beherbergungsstätten zulässig bleiben sollen [siehe Kapitel B.3.1].

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durchgeführten Messungen und Berechnungen haben ergeben, dass die Lärmbelastungen am Westgiebel und auf der Nordseite des Hotelbaukörpers am höchsten sind. Auf den übrigen Gebäudeseiten sind die Beeinträchtigungen zwar geringer, aber insgesamt ebenfalls hoch. Somit müssen die Außenbauteile auf allen Gebäudeseiten über ein Schalldämm-Maß verfügen, welches deutlich über dem als Stand der Technik geltenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von 35 dB liegt.

In vergleichbarer Weise wie gemäß Textfestsetzung 5.1 für die Übernachtungsräume werden in den Textfestsetzungen 5.2 und 5.3 die zu erfüllenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Tagungs- und Veranstaltungsräumen, Unterrichtsräumen, Personalaufenthaltsräumen sowie von Büroräumen und ähnlichen Raumnutzungen festgesetzt.

Die in den Textfestsetzungen 5.1 bis 5.3 festgesetzten Schalldämm-Maße berücksichtigen den in den angewendeten Berechnungsmodellen zu Grunde gelegten kritischsten Außenlärmpegel. Unter günstigeren Voraussetzungen könnten im Realfall an einzelnen Fassadenabschnitten oder sogar an ganzen Gebäudeseiten niedrigere Außenlärmpegel festgestellt werden als für die Festsetzungen zu Grunde gelegt worden ist. Die Textfestsetzung 5.4 enthält daher die Regelung, dass die festgesetzten Schalldämm-Maße der Außenbauteile dann unterschritten werden dürfen, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird. Unterbleibt ein entsprechender Nachweis, müssen jedoch in jedem Fall die festgesetzten Schalldämm-Maße eingehalten werden.

In Übernachtungsräumen, die über Fenster zu lärmbelasteten Gebäudeseiten verfügen, ist während des Schlafes die Lüftung des Raums durch ein geöffnetes Fenster nicht möglich, ohne die Ruhe zu stören. Das gleichzeitige Erfordernis nach ausreichender Lüftung und Ruhe ist nur erreichbar, wenn Übernachtungsräume mit schallgedämmten Lüftungsanlagen ausgestattet werden oder andere gleichwertige bautechnische Lösungen gefunden werden. Diesen Erfordernissen wird mit der Textfestsetzung 5.5 gefolgt. Die Erfüllung der Anforderungen an Ruhe und ausreichenden Luftwechsel ist in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten von besonderer Bedeutung, da die Schlafräume in Hotels häufig relativ klein sind, Beherbergungsstätten sich meist in verkehrsreichen Lagen befinden - außer in ländlichen Gebieten – und ein Ausweichen in ruhigere Räume nicht möglich ist. Die in der Textfestsetzung 5.5 vorgeschriebenen Maßnahmen sind besonders am Standort der ehemaligen Wagenhalle sinnvoll und notwendig, da im Falle einer geplanten Beherbergungsstätte die Übernachtungsräume hohen Geräuscheinwirkungen ausgesetzt sind.

In der Summe der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen kann in allen Aufenthaltsräumen von Betrieben und Einrichtungen, die im Baugebiet GEE zulässig sind [siehe Kapitel B.3.1], ein ungestörter Aufenthalt gewährleistet werden.

B.3.6 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde seinerzeit auf Grundlage von § 2 BauGB im zweistufigen Normalverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wurde der Begründung als gesonderter Teil beigefügt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden ausgehend von der Bestandssituation die bei Durchführung der Planung zu erwartenden bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen prognostiziert und bewertet. Es wurden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben und in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gegenübergestellt. Die Artenschutzbelange wurden auf Grundlage einer zum Planvorhaben vorgelegten Potenzialeinschätzung berücksichtigt.

Alle in die 2. Änderung des Bebauungsplans eingeflossenen Unterlagen zur erfolgten Umweltprüfung können unter dem folgenden Link eingesehen werden:

<https://www.potsdam.de/bebauungsplan-37-potsdam-center>

Im Ergebnis der Gesamtbewertung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen die Umweltauswirkungen insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt werden können.

Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Planänderungen führen zu keinen anderen Umweltauswirkungen als bereits im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans ermittelt worden sind.

Da die Anwendung des durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) in die Baunutzungsverordnung neu aufgenommenen § 19 Abs. 5 BauNVO im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans nahezu unmöglich ist, muss auch diesbezüglich von keinen wesentlich anderen Umweltauswirkungen ausgegangen werden, als bereits im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans ermittelt worden ist. Eine von § 19 Abs 5 BauGB abweichende Festsetzung zur Vermeidung zusätzlicher wesentlicher Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich [siehe Kapitel B.3.2.1].

Es ergeben sich daher im aktuellen Änderungsverfahren hinsichtlich der Berücksichtigung der Umweltbelange keine weiteren Erfordernisse, die nicht bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans in die Umweltprüfung eingeflossen sind.

Unter Bezugnahme auf die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte Umweltprüfung, in welcher die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sowie erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt worden sind, sowie die artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung werden folgende Maßnahmen aus der 2. Änderung in die 3. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen:

B.3.6.1 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die Textfestsetzung (TF) 6 wird geregelt, dass auf einer Fläche von mindestens 650 m² Flachdächer extensiv zu begrünen sind:

Textliche Festsetzung (TF):

TF 6 Flachdächer sind auf einer Fläche von mindestens 650 m² extensiv zu begrünen.

Die Textfestsetzung wird durch eine Liste empfohlener Pflanzenarten ergänzt, die für eine extensive Begrünung von Flachdächern besonders geeignet sind:

<i>Anthemis tinctoria</i>	Färberkamille
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Chrysanthemum leucathenum</i>	Margerite
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke
<i>Geranium sanguineum</i>	Storchschnabel
<i>Hieracium aurantiacum</i>	Orangerotes Habichtskraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Gewöhnliches Habichtskraut
<i>Linum perenne</i>	Blauer Lein
<i>Nepeta faassenii</i>	Katzenminze
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sedum album coral carpet</i>	Rötlicher Mauerpfeffer
<i>Sedum album murale Rosa</i>	Mauerpfeffer
<i>Sedum caucolicum</i>	Himalayasedum
<i>Sedum Ewesii</i>	Flachpolster
<i>Sedum hybridum</i>	Immergrünchen
<i>Sedum hispanicum</i>	Lyodium grau
<i>Sedum kamtschatikum</i>	Kamtschatkasedum
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare Milder</i>	Mauerpfeffer
<i>Sedum spurium album</i>	Superbum
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut
<i>Thymus serpyllum</i>	Feld-Thymian

Die extensiv zu begrünenden Flachdächer werden sich auf dem die ehemalige Wagenhalle ergänzend geplanten Neubau befinden, vorrangig im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe OK 2 (mehrgeschossiger Baukörper). Sofern auch von der

Bebauungsmöglichkeit im Bereich OK 4 Gebrauch gemacht wird, wäre dort ebenfalls eine Begrünung von Flachdachbereichen möglich.

Die extensive Begrünung wird etwas weniger als 70 % der geplanten Flachdachflächen einnehmen. Die übrigen Flächen müssen für Ausstiege, Revisionsflächen, Abluftöffnungen und ähnliche Anlagen vorgehalten werden, sodass ein höherer Begrünungsanteil nicht realisierbar ist.

Aus der im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans vorgenommenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich bei 650 m² extensiver Dachbegrünung ein Bilanzierungsüberschuss, der zur Erhöhung des Naturhaushaltswertes der Gesamtfläche des Plangebiets führt. Dieser positive Effekt mindert die Auswirkungen der Überschreitung der Obergrenze gemäß der Tabelle zu § 17 BauNVO durch die festgesetzte zulässige Grundfläche [siehe Kapitel B.3.2].

Neben dem Ausgleich für die gegenüber dem Bestand zulässigen zusätzlichen Bodenversiegelungen dient die extensive Dachbegrünung auch der Speicherung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers. Dadurch wird die Menge reduziert, die aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Plangebietes abgeleitet werden muss. Die Speicherung des Niederschlagswassers auf den extensiv begrünten Dachflächen wirkt sich außerdem auf das Mikroklima vorteilhaft aus.

Bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde klargestellt, dass die geplante Dachbegrünung nicht als Kompensation für zu fällende Bäume angerechnet werden kann. Die an der östlichen Plangebietsgrenze voraussichtlich notwendige Fällung der Pappelreihe und der Einzelbäume im Bereich des bisherigen Parkplatzes sind auf Grundlage der Potsdamer Baumschutzverordnung zu kompensieren. Im Bauantragsverfahren sind entsprechende Baumfällanträge zu stellen. Im Genehmigungsverfahren wird über Art und Umfang der Kompensation entschieden.

B.3.6.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Einschätzung, ob durch das Planvorhaben Betroffenheiten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgelöst werden könnten, und wie diese gegebenenfalls zu vermeiden sind, wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans eine Potenzialeinschätzung vorgelegt [*Artenschutz-Gutachten Bebauungsplan 37A "Potsdam-Center" 2. Änderung Teilbereich ehemalige Wagenhalle in 14473 Potsdam - Potentialeinschätzung - , Ornithologische und Ökologische Gutachten Dr. Susanne Salinger, Berlin, 16.08.2018*]. Die Untersuchungen im Rahmen der Potenzialeinschätzung haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

- Am nördlichen Anbau der Ehemaligen Wagenhalle befinden sich unterhalb des Daches an der Balkenkonstruktion 6 dauerhaft geschützte Niststätten des Haussperlings.
- An und in der ehemaligen Wagenhalle sowie in deren Nähe konnten keine Fledermäuse nachgewiesen werden. Auch Spuren, die auf das Vorhandensein hindeuten (z.B. Kot- und Fraßspuren) wurden nicht gefunden. Die Dachkonstruktion des rückwärtigen Anbaus stellt jedoch ein mögliches Quartierpotenzial dar.
- Im Gebiet konnten trotz intensiver Nachsuche keine Zauneidechsen oder andere Reptilien nachgewiesen werden. Das Plangebiet ist für eine beständige Besiedlung durch die Zauneidechse nicht oder ganz gering geeignet. Eine Zuwanderung von

Zauneidechsen ist jedoch nicht völlig auszuschließen, wenn auf dem nördlich angrenzenden Bahngelände Vorkommen vorhanden sind.

- Auf den mit Gebüsch und Bäumen bestandenen Bereichen wurden Amsel und Ringeltaube beobachtet. Sie können in den Gehölzen nisten. Ihre Nester sind nicht dauerhaft geschützt, da davon ausgegangen wird, dass sie an anderer Stelle wieder ein Nest bauen können.

Es wurde empfohlen, zur Verbesserung der Biodiversität des Gebietes an den neu geplanten Gebäuden direkt in die Fassaden integrierte oder außen auf den Fassaden angebrachte Fledermausquartiere und Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter vorzusehen. Gründächer oder Wandbegrünungen könnten einen Ersatz für beseitigte Nahrungsräume bieten.

Da der nördliche Anbau der ehemaligen Wagenhalle als Teil des Baudenkmals zu erhalten ist, können die dort vorhandenen Niststätten des Haussperlings und Quartierpotenziale für Fledermäuse erhalten bleiben. Im Bebauungsplan müssen somit keine diesbezüglichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen festgesetzt werden. Der Erhalt der vorhandenen Niststätten ist auch bei eventuellen Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand zu gewährleisten.

Auch hinsichtlich der auf den mit Gebüsch und Bäumen bestandenen Bereichen beobachteten Vogelarten bedarf es keiner gesonderten Festsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Eine Entfernung der Gehölze ist ohnehin nur außerhalb der Brutzeiten zulässig. Insofern bedarf es keiner gesonderten artenschutzrechtlichen Bauzeitenregelung.

Um während der künftigen Baumaßnahmen einer nicht vollständig auszuschließenden Zuwanderung von Zauneidechsen aus dem angrenzenden Bahngelände in das Plangebiet vorzubeugen, wird es gegebenenfalls erforderlich werden, temporäre Vorkehrungen zur Verhinderung einer Zuwanderung zu treffen. Entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen können als Auflage im künftigen Bauantragsverfahren verankert werden.

Zusammenfassend war bereits im Ergebnis der artenschutzfachlichen Potenzialeinschätzung erkennbar, dass dem Vollzug der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen und im Bebauungsplan keine Regelungen zu Artenschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, insbesondere keine vorgezogenen Maßnahmen (so genannte CEF-Maßnahmen).

B.3.7 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans ist identisch mit dem der 2. Änderung des Bebauungsplans und umfasst die Flächen des vormals im Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ festgesetzten Baugebiets SO 6 mit der Zweckbestimmung „Multifunktionale Veranstaltungshalle“ sowie des daran östlich angrenzend zugeordneten privaten Parkplatzes. Die Flächen erstrecken sich über die Grenzen des erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 37 A neu gebildeten Flurstücks 135, Flur 4, Gemarkung Potsdam hinaus auch auf Teile des ebenfalls neu gebildeten Flurstücks 136, Flur 4, Gemarkung Potsdam.

Wie im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird auch in der 3. Änderung des Bebauungsplans nur das Flurstück 135 als Baugebiet festgesetzt. Die auf dem Flurstück 136 gelegenen Teilflächen sollen hingegen analog zu den Festsetzungen in den südlich und westlich angrenzenden Bereichen der Bebauungsplangebiete Nr. 37 A „Potsdam-Center“

(Bereich außerhalb der 3. Änderung) und Nr. 127 „Leipziger Dreieck“ [siehe Kapitel A.3.5] als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentlich“ festgesetzt werden.

Die Festsetzung erfolgt in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 6.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV).

Die auf dem Flurstück 136 gelegenen Teilflächen sind bereits im Bestand Teil der Nutzungen auf dem südlichen Vorplatz des Potsdamer Hauptbahnhofs und seiner Zufahrten:

Entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 135 verläuft eine Zufahrt für die Ver- und Entsorgung der Einrichtungen im südlichen Kopfbau der Bahnhofspassagen. Diese Zufahrt soll gegebenenfalls künftig auch für die Ver- und Entsorgung der in der ehemaligen Wagenhalle sowie im geplanten Neubau angesiedelten Betriebe und Einrichtungen genutzt werden.

An der südwestlichen Ecke der ehemaligen Wagenhalle befindet sich in einem Anbau zurzeit ein Imbiss mit vorgelagertem Außenbereich. Ob der Anbau erhalten bleiben oder abgerissen werden soll, ist noch nicht absehbar. Davon hängt ab, wie dort der Außenbereich im Interesse der Standortbelebung künftig attraktiver gestaltet werden kann.

An der Südseite befinden sich vor der ehemaligen Wagenhalle Fahrradstellplätze, Taxiwartepplätze, der Busbahnhof sowie die Zufahrt zu dem zurzeit noch östlich der ehemaligen Wagenhalle gelegenen Parkplatz auf dem Flurstück 135. In diesem Bereich werden sich künftig voraussichtlich die Zugänge zu dem geplanten mehrgeschossigen Neubau befinden. Wie diese in die Gestaltung des südlichen Bahnhofsvorplatzes integriert werden sollen, kann nicht im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans geregelt werden, da sich die Anlagen weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden.

B.3.8 Nachrichtliche Übernahmen

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

B.3.8.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich ein Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz). Es handelt sich um die Ehemalige Wagenhalle (Alte Halle) des Reichsbahnausbesserungswerks (RAW) der Deutschen Reichsbahn an der Friedrich-Engels-Straße 98 aus dem Jahre 1872. Die Halle wird als Werkstattgebäude zusammen mit anderen Relikten des RAW (Wasserturm, Neue Halle) in der Denkmalliste des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums unter der Dokumentennummer 09156136, T geführt. Die Schmiede von 1870, die ebenfalls zum Denkmal Bahnausbesserungswerk gehörte, wurde 2008 abgebrochen.

Die Sicherung und Integration von denkmalgeschützten Objekten ist nicht nur legitimer Selbstzweck, sondern auch ein Beitrag zur Wahrung der Ortsidentität und zur Entwicklung des Ortsbildes.

Der Denkmalbestand der ehemaligen Wagenhalle (Alte Halle) wird durch Verwendung des Planzeichens 14.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) in die Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Unter der Überschrift „Nachrichtliche Übernahmen“ wird außerdem der folgende Vermerk in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die ehemalige Wagenhalle (Alte Halle) ist Teil des folgenden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Baudenkmals: Dokument Nr. 09156136, T, Reste der Eisenbahnwerkstätte, Reichsbahnausbesserungswerk der Deutschen Reichsbahn mit Alter Halle, Wasserturm, Neuer Halle.

Die nachrichtliche Übernahme ist zur Beurteilung der städtebaulichen Gesamtsituation notwendig.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berücksichtigen lediglich die Auswirkungen der Unterschutzstellung auf die planungsrechtlich regelbaren Inhalte. Für jede künftige Baumaßnahme muss die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis beantragt werden. Nur im Rahmen der damit verbundenen Abstimmungen können die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt, sodass hierzu keine nachrichtliche Übernahme erfolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Denkmalbereich „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“, sodass auch dazu keine nachrichtliche Übernahme erforderlich wird. Das Plangebiet liegt allerdings in der Pufferzone des Denkmalbereichs, woraus sich jedoch keine eigenen rechtlichen Auswirkungen ergeben.

Weitere für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben wesentliche Hinweise zu Belangen des Denkmalschutzes werden in den Kapiteln A.3.9.1, B.3.3 und B.3.9.3 gegeben.

B.3.8.2 Kommunale Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig und in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen:

- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBAumSchVO) vom 23. Mai 2017,
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 1. Dezember 2021,
- Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 2. Dezember 1998.

Bezüglich des Inhalts der o.g. kommunalen Satzungen wird auf die Erläuterungen in Kapitel A.3.6 verwiesen.

Die nachrichtliche Übernahme erfolgt durch Eintrag in die Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle.

B.3.9 Hinweise (ohne Normcharakter)

Um Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hinzuweisen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind, werden in den

Bebauungsplan Hinweise aufgenommen, die für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig sind. Im Unterschied zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entfalten die Hinweise keinen Normcharakter.

B.3.9.1 Artenschutzhinweis

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich bei der Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben zusätzlich zu dem bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelten Handlungs- und Maßnahmenbedarf [siehe Kapitel B.3.6] weitere Anforderungen bezüglich des Artenschutzes ergeben können, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und/ oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.

B.3.9.2 Hinweis zum Immissionsschutz

Die den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz [siehe Kapitel B.3.5] zugrunde liegenden Rechtsvorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.

Dazu wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-02, können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

B.3.9.3 Hinweis zum Bodendenkmalschutz

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass während künftiger Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden [siehe Kapitel A.3.9.1], wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen

Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.“

B.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

B.4.1 Städtische Konzepte

B.4.1.1 Integriertes Klimaschutzkonzept

Das 2010 erstellte Integrierte Klimaschutzkonzept ist hinsichtlich der Ziele und Maßnahmen durch den Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050 abgelöst worden (siehe unten). Es bietet jedoch für viele klimarelevante Fragestellungen noch immer eine umfangreiche Informationsgrundlage. Das Integrierte Klimaschutzkonzept 2010 steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/integriertes-klimaschutzkonzept-mit-gutachten-fuer-die-landeshauptstadt-potsdam> zum Download bereit.

B.4.1.2 Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“

Mit dem [Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“](#) steht der Landeshauptstadt Potsdam eine Grundlage zur Verfügung, mit der gezielt Klimaanpassungsmaßnahmen ergriffen werden können. Der Bericht enthält 58 konkrete Maßnahmenvorschläge für unterschiedliche Sektoren (u. a. Energie, Gebäude/Stadtgrün/Parkanlagen, Verkehr etc.) sowie Vorschläge zu deren kontinuierlicher Überprüfung und Maßnahmenumsetzung. Das Konzept wurde im Rahmen der Klimaschutzinitiative des Bundes gefördert und wurde federführend von der Luftbild Planung Umwelt GmbH und dem Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung e.V. unter Mitwirkung von RegioFutur Consult und PROJEKTKOMMUNIKATION Hagenau GmbH erstellt. Es steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/anpassungsstrategie-den-klimawandel-fuer-die-lhp-potsdam-macht-sich-fit> zum Download bereit. Das Konzept ist nicht verbindlich bietet jedoch eine umfangreiche Informationsgrundlage und Arbeitshilfe.

B.4.1.3 Stadtklimakarte

Die Landeshauptstadt Potsdam hat von 2019 bis 2021 als Praxispartner im von der Universität Potsdam geführten Forschungsvorhaben des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) „ExTrass“ (Urbane Resilienz gegenüber extremen Wetterereignissen – Typologien und Transfer von Anpassungsstrategien in kleinen Großstädten und Mittelstädten) teilgenommen.

Mit der Teilnahme in diesem Projekt sollte in der LHP u.a. die Wissensbasis zu den mikroklimatischen Verhältnissen in der Stadt verbessert, die Grundlage für eine klimawandelangepasste Stadtplanung gelegt bzw. aktualisiert sowie Strategien zum Umgang mit zunehmenden klimatischen Risikofaktoren erprobt werden. Das Vorhaben fokussierte gleichermaßen auf Hitze- und Starkregenereignisse.

Klimaanpassung muss auf unterschiedlichen Ebenen stattfinden. Zum einen muss eine Anpassung mit mittel- und langfristigen Maßnahmen erfolgen, die dann beispielsweise im Rahmen der Grünanlagen- und Gehölzeinrichtung und -pflege oder in einer angepassten Stadtplanung und -entwicklung erfolgt. Bei drohenden Hitzewellen sind jedoch oftmals kurzfristige Maßnahmen wichtig, wenn bspw. akute Hitzeschutzmaßnahmen notwendig werden und allgemein das Thema Gesundheitsschutz in den Vordergrund tritt.

Im Rahmen des Projekts wurden neben dem ausführlichen Gutachten folgende Karten für das gesamte Potsdamer Stadtgebiet erarbeitet:

- Mikroskalige Klimanalyse (Raster: 10 x 10 m): Darstellung der Hitzebelastung in den Siedlungsbereichen sowie auf Grünflächen;
- Bewertungskarten für die Tag- bzw. für die Nachtsituation in Bezug auf Hitze: Betrachtet werden für die Tagsituation die Aufenthaltsqualität auf Siedlungs- bzw. Grünflächen und für die Nachtsituation die Möglichkeit für einen erholsamen Schlaf (bei Temperaturen unter 25°C)
- Planungshinweise für die Verbesserung der derzeitigen mikroklimatischen Situation in Bezug auf Hitze (bspw. bei Hitzeinseln): Flächenscharfe Darstellung konkreter Maßnahmenvorschläge für die Verbesserung/Verringerung einer derzeit möglicherweise vorliegenden Hitzebelastung.
- Szenariodarstellung einer möglichen Entwicklung des Klimas bis zum Jahr 2050 und die Auswirkungen für die bestehende bzw. geplante Bebauung der Stadt: Zugrunde gelegt wird ein Klimamodell, das eine Klimaentwicklung mit höheren Temperaturen vorhersagt, die bei Überlagerung mit den geplanten städtischen Entwicklungsgebieten Auswirkungen auf die lokale Hitzeentwicklung haben.
- Starkregengefahrenkarte, die mögliche Überflutungsbereiche auf dem Stadtgebiet sowie das Überflutungsrisiko für einzelne Gebäude bei einem 100jährigen Starkregenereignis darstellt: Abgebildet werden Wasserstände von 0,1 bis 0,5 m, die durch die vorliegende Topographie und eine Fließwegmodellierung ermittelt wurden.

Am 25. Januar 2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Beschluss zur Berücksichtigung der Stadtklimakarte in der Stadtplanung und Bauleitplanung gefasst (22/SVV/0975). Das Gutachten und das o.g. Kartenmaterial kann unter folgendem Link eingesehen werden: www.potsdam.de/klima

Der Stadtklimakarte sind für den Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ 3. Änderung, Teilbereich ehemalige Wagenhalle folgende Informationen zu entnehmen.

Die **Klimaanalysekarte** stellt für die Grün- und Freiflächen das Maß der Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen, für die Siedlungsräume die Wärmeinseleffekte im Siedlungsgebiet sowie das Maß und die Strömungsrichtung des Luftaustausches (Kaltluft) dar. Die Kartendarstellung enthält für das Plangebiet und sein Umfeld folgende Aussagen:

- Auf der zum Siedlungsbereich gehörenden Fläche beträgt um 4:00 Uhr (früher Morgen) die Temperaturabweichung zu Freiflächen (Wärmeinseleffekt) zwischen 3 und 4 Grad.
- Über das Gebiet strömt von Süden nach Norden Kaltluft vom Brauhausberg in Richtung Havel, wobei die Strömung durch die Bebauung am Leipziger Dreieck beeinträchtigt wird.

Die **Bewertungskarten Stadtklima** stellen eine integrierende Bewertung der modellierten Klimaparameter im Hinblick auf planungsrelevante Belange dar. Aus ihnen lassen sich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung von Klima und - über die Effekte der Verdünnung und des Abtransportes - auch der Luft ableiten.

In der *Bewertungskarte Nacht* wird das Bioklima im Bereich des Plangebietes und seines Umfeldes als „ungünstig“ bis „sehr ungünstig“ ausgewiesen.

Die *Bewertungskarte Tag* weist im Plangebiet vor den östlichen, südlichen und westlichen Fassaden der ehemaligen Wagenhalle eine extreme bioklimatische Belastung aus. Auf der südlich vorgelagerten Teilfläche des Bahnhofsvorplatzes ist eine starke bioklimatische Belastung und im Bereich der nördlich angrenzenden Bahnsteigflächen des Hauptbahnhofs eine teilweise nur mäßige bioklimatische Belastung ausgewiesen.

Es besteht damit eine überwiegend hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig und prioritär. Sie sollten sich sowohl auf die Tag- als auch Nachtsituation auswirken. Nachverdichtungen sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen („Entkopplung“) und eine Verbesserung der Durchlüftung sowie möglichst eine Erhöhung des Vegetationsanteils angestrebt werden.

In der **Hinweiskarte Siedlungsraum** wird die bioklimatische Situation im Siedlungsgebiet dargestellt, welche das Plangebiet als Siedlungsfläche mit Wärmebelastung am Tage sowie überdurchschnittlich hoher flächenhaften und hochbaulichen Versiegelung ausweist. Es werden Maßnahmen zur Entsiegelung sowie Rückbau und Entdichtung, gebäudenahen Verschattung durch Bäume oder Pergolen, Dach- u. Fassadenbegrünung sowie die Erhöhung der Oberflächenalbedo durch helle Farben empfohlen.

In der Karte **Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050** wird das Plangebiet als Teil einer Siedlungsfläche mit gegenwärtiger nächtlicher Wärmebelastung abgebildet, in der bis 2050 eine nächtliche Erwärmung innerhalb der allgemeinen Klimaveränderung prognostiziert wird.

In den **Starkregengefahrenkarten** (Überflutungsgefahr und Überflutungsrisiko) wird für das Plangebiet von einem hohen Überflutungsrisiko ausgegangen. Für den der ehemaligen Wagenhalle vorgelagerten Teil des Bahnhofsvorplatzes wird bei Starkregenereignissen von Wassertiefen von 30 cm bis mehr als 50 cm. ausgegangen.

Im **Gutachten zur Stadtklimakarte** wird für Potsdam ein Katalog aus 19 klimaökologisch wirksamen Einzelmaßnahmen zusammengefasst, wobei die Zuordnung bestimmter Maßnahmensets aus dem Portfolio der 19 Einzelmaßnahmen vom Flächentyp und den Bewertungen in den Bewertungskarten (z.B. bioklimatische Belastung in der Nacht und/oder am Tage, Bedeutung für den Kaltlufthaushalt) abhängt. Sie sind als Planungsempfehlungen zu verstehen, die bei Betrachtung einer konkreten Fläche oder spezifischen Maßnahme einer genaueren Überprüfung bedürfen. Die Maßnahmen werden auf den Seiten 54 – 58 des Gutachtens stichpunktartig beschrieben und in verschiedene Cluster aufgeteilt.

Bezogen auf die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle kommen für die drei übergeordneten Themen „*Thermisches Wohlbefinden im Außenraum*“, „*Verbesserung der Durchlüftung*“ sowie „*Reduktion der Wärmebelastung im Innenraum*“ u.a. folgende Maßnahmen in Betracht:

Thermisches Wohlbefinden im Außenraum

Zu einer Verminderung der Aufheizung der Fassaden und Dachflächen sowie der Wärmebelastung der Freiflächen kann insbesondere die Begrünung und Verschattung der Flächen durch Bepflanzungen beitragen. Auch die Wahl von Fassadenmaterialien in heller Farbgebung für den in Ergänzung der ehemaligen Wagenhalle geplanten Neubau sollte – in Vereinbarkeit mit den zu berücksichtigenden denkmalpflegerischen Belangen – in Betracht gezogen werden.

Auf der Planungsebene des Bebauungsplans wird die Dachbegrünung auf einer Fläche von mindestens 650 m² festgesetzt [siehe Kapitel B.3.6]. Alle weiteren Maßnahmen sind im Rahmen der anschließenden Planumsetzung zu konkretisieren und abzustimmen.

Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen kommen hingegen nicht in Betracht, da allein schon die denkmalgeschützte ehemalige Wagenhalle einen wesentlichen Teil des Baugebietes einnimmt und der geplante ergänzende Neubau wesentliche Voraussetzung für eine funktionell nachhaltige Standortentwicklung ist.

Verbesserung der Durchlüftung

Wesentliche Maßnahmen zur Verbesserung der Durchlüftung, wie zum Beispiel die Optimierung der Gebäudestellung unter Berücksichtigung des Kaltluftflusses vom Brauhausberg in Richtung Havel, sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht umsetzbar, da das schon der 2. Änderung des Bebauungsplans zu Grunde gelegte Planungskonzept, das im Ergebnis des bereits im Jahr 2017 durchgeführten Werkstattverfahrens favorisiert worden ist, im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans lediglich hinsichtlich der im Plangebiet zulässigen Art der baulichen Nutzung und sich daraus ergebender funktionaler und gestalterischer Modifizierungen geändert und fortgeschrieben wird [siehe Kapitel A.1, B.2.1 und B.2.3].

Reduktion der Wärmebelastung im Innenraum

Alle Maßnahmen zur Verbesserung des thermischen Wohlbefindens im Außenraum wirken sich auch auf die Reduzierung der Wärmebelastung im Innenraum positiv aus. Es wird auf die Erläuterungen im Abschnitt „Thermisches Wohlbefinden im Außenraum“ verwiesen [siehe oben].

Weitere Maßnahmen zur Reduktion der Wärmebelastung im Innenraum, wie zum Beispiel die Vermeidung großflächiger Verglasungen auf der Gebäudesüdseite, die Planung verschattender Fassadenelemente und optimierter Lüftungskonzepte oder die sonnenabgewandte Grundrissausrichtung von sensiblen Raumnutzungen, können erst auf der Ebene der Planumsetzung konkretisiert werden.

B.4.1.4 Masterplan 100 % Klimaschutz

Im Jahr 2016 wurde die Landeshauptstadt Potsdam eine von bundesweit insgesamt 41 Masterplan-Kommunen. Unter der Federführung der Koordinierungsstelle Klimaschutz wurde von der Arbeitsgemeinschaft (BLS Energieplan GmbH, Potsdam Institut für Klimafolgenforschung, Luftbild Umwelt Planung GmbH (LUP), Innovationszentrum für Mobilität und gesellschaftlichen Wandel GmbH (InnoZ) sowie ad modum GmbH) ein Gutachten zum Masterplan 100% Klimaschutz erarbeitet. Darin wurden als maßgebliche Ziele benannt, bis 2050 95% der CO₂-Emissionen und 50% des Endenergieverbrauchs gegenüber dem Stand von 1990 einzusparen. Am 13.09.2017 hat die

Stadtverordnetenversammlung für den Weg zur klimaneutralen Landeshauptstadt die dafür nötigen Kernstrategien beschlossen (DS 17/SVV/0537). Der Masterplan 100% Klimaschutz stellt acht Handlungsfelder mit strategischen Zielen zusammen:

- 01 Nachhaltige Planung und Sonderkonzepte
- 02 Energieversorgung und Infrastruktur
- 03 Gebäude
- 04 Wirtschaft (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen)
- 05 Private Haushalte und Konsum
- 06 Verkehr
- 07 Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
- 08 CO₂-Senken und Anpassung

Der Masterplan steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/masterplan-100-klimaschutz-bis-2050> zum Download bereit. Dort ist das Gutachten auch in kompakter und allgemeinverständlicher Form als Bürgerbroschüre bereitgestellt.

Die Handlungsfelder gemäß Masterplan 100% Klimaschutz werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan unterstützt [siehe Kapitel B.4.2.2].

1. Aktionsplan 2018 - Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050

Im Rahmen der Teilnahme der Landeshauptstadt Potsdam am Prozess „Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050“ des BMU wurden mit dem „1. Aktionsplan 2018 – Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050“ (Beschluss der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.12.2018, DS 18/SVV/0730) für die im Masterplan benannten insgesamt 8 Handlungsfelder (siehe oben) konkrete Maßnahmen und Strategien zur Umsetzung der Klimaschutzziele benannt. Der 1. Aktionsplan 2018 steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/auf-dem-weg-zur-klimaneutralitaet-erste-konkrete-massnahmen-sind-beschlossen> zum Download bereit.

B.4.1.5 Klimanotstand

Die Landeshauptstadt Potsdam hat am 14.08.2019 den Klimanotstand als Resolution beschlossen (19/SVV/0543). Darin wird u.a. auf die Dringlichkeit des Klimaschutzes hingewiesen und dieser als Aufgabe höchster Priorität definiert. Als Konsequenz aus diesem Beschluss erfolgten eine Reihe von Prüfungen durch die Verwaltung und die Anpassung von Prozessen:

- 19/SVV/1362 (Prüfergebnisse Festsetzung von Klimaschutzzielen in städtischen Plänen, Energiemanagement für städtische Gebäude, Stärkung des Radverkehrsbeauftragten, Stärkung des Baum- und Grünschutzes)
- 20/SVV/0294 (Ergänzungen zu 19/SVV/1362)
- 20/SVV/1191 (Prüfergebnisse Verkehrswende in Potsdam einleiten, THG-Potentiale von Mooren und Bäumen, Dekarbonisierungsstrategie der Energie und Wasser Potsdam GmbH, Vermeidung von Einzelheizungen und Einzelfeuerstätten, Graue Emissionen von Neubauten, Berücksichtigung von Klimaauswirkungen in allen Beschlüssen, Verfahren zur Treibhausgasneutralen Energieversorgung von Neubauten sowie der Festsetzung von Klimaschutzzielen im Rahmen von Bebauungsplänen und bei Grundstücksverkäufen),

- 20/SVV/1266 (Zusammenführung Klimanotstandsmaßnahmen mit dem 2. Aktionsplan zum Masterplan 100% Klimaschutz)

Diese Ergebnisse dienen als Informationsgrundlage und Arbeitshilfe.

B.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

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

Im vorliegenden Planverfahren soll über die in Kapitel B.4.2.1 erläuterten gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinausgehend eine dem Ziel des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert werden.

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung des Klimawandels dienen die in Kapitel B.4.2.2 dargelegten Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden.

B.4.2.1 Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“ vorgestellte Arbeitshilfe (Stadt - Land – Fluss, Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010) soll parallel zu den grundsätzlich geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen oder Durchführungsverträgen, aufzeigen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind z.B. die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitenden Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (BGBl I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert worden.

Am 11. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, welches thematisch das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammenführt. Die vorgenannten Gesetze und Verordnungen sind somit außer Kraft getreten. Das GEG regelt, vergleichbar mit den vorherigen Gesetzen und Verordnungen nunmehr einheitlich u.a. die Anforderungen an die energetische Qualität von

Gebäuden sowie den Einsatz von erneuerbaren Energien. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 geändert und ist in dieser Fassung am 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

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

- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

B.4.2.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Da die 3. Änderung des Bebauungsplans vorrangig Änderungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zum Gegenstand hat, nicht aber grundlegende Änderungen des städtebaulichen Konzepts, das im Jahr 2017 im Ergebnis eines Werkstattverfahrens favorisiert worden ist und die Grundlage der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans bildete, bieten sich im Planverfahren nur wenige Möglichkeiten, die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung planungsrechtlich zu steuern.

Die Ausrichtung der Baukörper zur Himmelsrichtung, die Dachformen, Gebäudehöhen, Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und der Anteil der überbauten Grundstücksflächen sind aus städtebaulichen, architektonisch-gestalterischen und denkmalrechtlichen Gründen wesentlich vorbestimmt.

Positive Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ergeben sich dennoch insbesondere aus folgenden Faktoren:

- Mit der Revitalisierung eines innerstädtischen Standortes wird bereits bestehendes Bauland genutzt. Es werden keine neuen Flächen versiegelt. Der Innenentwicklung wird Vorrang eingeräumt.
- Durch die sehr gute ÖPNV-Anbindung des Standortes können zusätzlicher motorisierter Individualverkehr und damit verbundene Schadstoffbelastungen weitestgehend vermieden werden.
- Mit der Einbeziehung der ehemaligen Wagenhalle in die Planung wird vorhandene Bausubstanz weiter genutzt. Die Entsorgung und Neubeschaffung von Baustoffen werden entsprechend reduziert.

- Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam und muss entsprechend an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Dies dient der Luftreinhaltung.
- Die nach Süden ausgerichteten Sheddach-Flächen der ehemaligen Wagenhalle bieten - im Rahmen der denkmalrechtlichen Erlaubnisfähigkeit - die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung führt zur Erhöhung des Naturhaushaltswertes der Gesamtfläche des Plangebiets. Neben dem Ausgleich für die gegenüber dem Bestand zulässigen zusätzlichen Bodenversiegelungen dient die extensive Dachbegrünung auch der Speicherung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers. Dadurch wird die Menge reduziert, die aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Plangebietes abgeleitet werden muss. Die Speicherung des Niederschlagswassers auf den extensiv begrünten Dachflächen wirkt sich außerdem auf das Mikroklima vorteilhaft aus.

B.5 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Nutzungsarten

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m ²)
Baugebiete	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	4.578
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)	302
Geltungsbereich (gesamt)		4.880

Tabelle 2: Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten

Baugebiet / Baufeld	Flächen- größe (m ²)	davon bebaubar gemäß GR/GRZ (m ²)	maximal zulässige Überschrei- tung der GR/GRZ (m ²)	gesamte, maximal überbau- bare Fläche (m ²)	Unversie- gelte Frei- flächen (m ²)
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	4.578	4.000	400	4.400	178

C Berücksichtigung der Umweltbelange

C.1 Einleitung

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gelten in Bezug auf die Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB folgende Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB:

- es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird;
- § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

Der Wegfall der Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Die Abhandlung der Auswirkungen auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis j) BauGB genannten Schutzgüter und Einzelbelange in einem Umweltbericht als Teil der Bebauungsplanbegründung entfällt zwar, dennoch können im Bebauungsplan zum Beispiel grünordnerische Festsetzungen aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes und zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation getroffen werden und es müssen die Belange des Boden-, Biotop- und Artenschutzes berücksichtigt und in der Bebauungsplanbegründung erläutert werden.

Unberührt von den Besonderheiten des § 13a BauGB sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten. In Planverfahren nach § 13a BauGB ist daher zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

C.2 Umweltprüfung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde seinerzeit auf Grundlage von § 2 BauGB im zweistufigen Normalverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wurde der Begründung als gesonderter Teil beigefügt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden ausgehend von der Bestandssituation die bei Durchführung der Planung zu erwartenden bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen in Bezug auf die folgenden Schutzgüter prognostiziert und bewertet:

- Natura 2000-Gebiete
- Fläche und Boden
- Wasser / Grundwasser
- Klima / Luft / Lufthygiene Licht / Strahlung / Schall
- Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
- Orts- und Landschaftsbild
- Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung
- Kultur und Sachgüter

Es wurden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben und in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gegenübergestellt. Die Artenschutzbelange wurden auf Grundlage einer zum Planvorhaben vorgelegten Potenzialeinschätzung berücksichtigt.

Im Ergebnis der Gesamtbewertung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen die Umweltauswirkungen des Planvorhabens insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt werden. Die Realisierung des Vorhabens bewirkt zwar eine zusätzliche Bodenversiegelung von voraussichtlich etwa 146 m². Aufgrund der vorgesehenen Dachbegrünung von 650 m² wird jedoch sogar eine Verbesserung des Naturhaushaltswertes erreicht.

Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans vorgelegte Schalltechnische Untersuchung [siehe Kapitel B.3.5] hatte ergeben, dass in den Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen sind, durch welche die geplanten Nutzungen vor unzulässigen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt werden. Dem Festsetzungserfordernis wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans gefolgt.

In der zur 2. Änderung des Bebauungsplans vorgelegten artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung [siehe Kapitel B.3.6] wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der im Rahmen der Bauausführung vorzusehenden Artenschutzmaßnahmen keine Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

C.3 Übernahme in die 3. Änderung des Bebauungsplans

Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Planänderungen führen zu keinen anderen Umweltauswirkungen als bereits im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans ermittelt worden sind. Es ergeben sich daher im aktuellen Änderungsverfahren hinsichtlich der Berücksichtigung der Umweltbelange keine weiteren Erfordernisse, die nicht bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans in die Umweltprüfung eingeflossen sind.

Da die Anwendung des durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) in die Baunutzungsverordnung neu aufgenommenen § 19 Abs. 5 BauNVO im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans nahezu unmöglich ist, muss auch diesbezüglich von keinen wesentlich anderen Umweltauswirkungen ausgegangen werden, als bereits im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans ermittelt worden ist. Eine von § 19 Abs 5 BauGB abweichende Festsetzung zur Vermeidung zusätzlicher wesentlicher Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich [siehe Kapitel B.3.2.1 und B.3.6].

Unter Bezugnahme auf die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte Umweltprüfung sowie die Schalltechnische Untersuchung und artenschutzrechtliche

Potenzialeinschätzung werden folgende Maßnahmen aus der 2. Änderung in die 3. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen:

C.3.1 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Wie bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplans werden in der 3. Änderung des Bebauungsplans passive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt. Unter den Textfestsetzungen 5.1 bis 5.5 wird geregelt, über welche Bauschalldämmmaße die Außenbauteile der unterschiedlichen Aufenthaltsräume (z.B. Übernachtungsräume, Büroräume, Unterrichts- oder Personalaufenthaltsräume) verfügen müssen, um in den Räumen gesundheitsschädigende Lärmeinwirkungen zu verhindern.

Es wird auf die Erläuterungen in Kapitel B.3.5 verwiesen.

C.3.2 Grünordnerische Festsetzungen

Als Maßnahme zum Schutz von Natur und Umwelt wird unter Textfestsetzung 6 die extensive Dachbegrünung auf einer Fläche von mindestens 650 m² aus der 2. Änderung des Bebauungsplans in die 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Gemäß der im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans vorgenommenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich daraus ein Bilanzierungsüberschuss, der zur Erhöhung des Naturhaushaltswertes der Gesamtfläche des Plangebiets führt und insbesondere die Auswirkungen infolge der festgesetzten zulässigen Grundfläche [siehe Kapitel B.3.2] mindert, darüber hinaus aber auch der Speicherung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers dient. Dadurch wird die Niederschlagswassermenge reduziert, die aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Plangebietes abgeleitet werden muss. Die Speicherung des Niederschlagswassers auf den extensiv begrünten Dachflächen wirkt sich außerdem auf das Mikroklima vorteilhaft aus.

Es wird auf die Erläuterungen in Kapitel B.3.6 verwiesen.

C.3.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

In der zur 2. Änderung des Bebauungsplans vorgelegten artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung wurde empfohlen, zur Verbesserung der Biodiversität des Gebietes an den neu geplanten Gebäuden direkt in die Fassaden integrierte oder außen auf den Fassaden angebrachte Fledermausquartiere und Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter vorzusehen. Gründächer oder Wandbegrünungen könnten einen Ersatz für beseitigte Nahrungsräume bieten.

Da der nördliche Anbau der ehemaligen Wagenhalle als Teil des Baudenkmals zu erhalten ist, können die dort vorhandenen Niststätten des Haussperlings und Quartierpotenziale für Fledermäuse erhalten bleiben. Im Bebauungsplan müssen somit keine diesbezüglichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen festgesetzt werden. Der Erhalt der vorhandenen Niststätten ist auch bei eventuellen Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand zu gewährleisten.

Auch hinsichtlich der auf den mit Gebüsch und Bäumen bestandenen Bereichen beobachteten Vogelarten bedarf es keiner gesonderten Festsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen, da eine Entfernung der Gehölze ohnehin nur außerhalb

der Brutzeiten zulässig ist und es insofern keiner gesonderten artenschutzrechtlichen Bauzeitenregelung bedarf.

Um während der künftigen Baumaßnahmen einer nicht vollständig auszuschließenden Zuwanderung von Zauneidechsen aus dem angrenzenden Bahngelände in das Plangebiet vorzubeugen, wird es gegebenenfalls erforderlich werden, temporäre Vorkehrungen zur Verhinderung einer Zuwanderung zu treffen. Entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen können als Auflage im künftigen Bauantragsverfahren verankert werden.

Zusammenfassend war bereits im Ergebnis der artenschutzfachlichen Potenzialeinschätzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans erkennbar, dass dem Vollzug der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen und im Bebauungsplan keine Regelungen zu Artenschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, insbesondere keine vorgezogenen Maßnahmen (so genannte CEF-Maßnahmen).

Es wird auf die Erläuterungen in Kapitel B.3.6 verwiesen.

Somit besteht im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich eine Verpflichtung, weitere Ermittlungen anzustellen.

C.3.4 Berücksichtigung sonstiger Umweltbelange

C.3.4.1 Kompensation von Baumfällungen

Im Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde darauf hingewiesen, dass die voraussichtlich erforderliche Fällung der 7 Pappeln an der östlichen Plangebietsgrenze sowie 4 weiterer kleinkroniger Bäume im Bereich der an die ehemalige Wagenhalle angrenzenden Stellplatzanlage nicht durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird, sondern auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam zu kompensieren ist. Im Bauantragsverfahren sind entsprechende Baumfällanträge zu stellen. Im Genehmigungsverfahren wird über Art und Umfang der Kompensation entschieden.

Es wird auf die Erläuterungen in Kapitel B.3.6 verwiesen.

C.3.4.2 Ortsbild und Denkmalschutz

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird die das Ortsbild prägende, denkmalgeschützte ehemalige Wagenhalle erhalten [siehe Kapitel B.3.3 und 3.8]

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenbegrenzung im Bereich des die ehemalige Wagenhalle ergänzenden Neubaukörpers [siehe Kapitel B.3.2] werden die Sichtachsen der Weltkulturerbestätten gesichert.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass während künftiger Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte

sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.“

Es wird auf die Erläuterungen in den Kapiteln A.3.9.1 und B.3.9.3 verwiesen.

C.3.4.3 Artenschutzhinweis und Hinweis zum Immissionsschutz

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich bei der Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben zusätzlich zu dem bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelten Handlungs- und Maßnahmenbedarf [siehe Kapitel B.3.6] weitere Anforderungen bezüglich des Artenschutzes ergeben können, wird folgender Artenschutzhinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und/ oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.“

In Verbindung mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz [siehe Kapitel B.3.5] wird folgender Hinweis zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-02, können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.“

Es wird auf die Erläuterungen in Kapitel B.3.9 verwiesen.

C.3.4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Da die 3. Änderung des Bebauungsplans vorrangig Änderungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zum Gegenstand hat, nicht aber grundlegende Änderungen des städtebaulichen Konzepts, das im Jahr 2017 im Ergebnis eines Werkstattverfahrens favorisiert worden ist, bieten sich im Planverfahren nur wenige Möglichkeiten, die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung planungsrechtlich zu steuern.

Positive Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ergeben sich dennoch insbesondere aus folgenden Faktoren:

- Mit der Revitalisierung eines innerstädtischen Standortes wird bereits bestehendes Bauland genutzt. Es werden keine neuen Flächen versiegelt. Der Innenentwicklung wird Vorrang eingeräumt.
- Durch die sehr gute ÖPNV-Anbindung des Standortes können zusätzlicher motorisierter Individualverkehr und damit verbundene Schadstoffbelastungen weitestgehend vermieden werden.
- Mit der Einbeziehung der ehemaligen Wagenhalle in die Planung wird vorhandene Bausubstanz weiter genutzt. Die Entsorgung und Neubeschaffung von Baustoffen werden entsprechend reduziert.
- Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam und muss entsprechend an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Dies dient der Luftreinhaltung.
- Die nach Süden ausgerichteten Sheddach-Flächen der ehemaligen Wagenhalle bieten - im Rahmen der denkmalrechtlichen Erlaubnisfähigkeit - die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung führt zur Erhöhung des Naturhaushaltswertes der Gesamtfläche des Plangebiets. Neben dem Ausgleich für die gegenüber dem Bestand zulässigen zusätzlichen Bodenversiegelungen dient die extensive Dachbegrünung auch der Speicherung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers. Die Speicherung wirkt sich außerdem auf das Mikroklima vorteilhaft aus.

Es wird auf die Erläuterungen in Kapitel B.4.2.2 verwiesen.

C.4 Zusammenfassung

Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Planänderungen führen zu keinen anderen Umweltauswirkungen als bereits im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans ermittelt worden sind. Es ergeben sich daher im aktuellen Änderungsverfahren hinsichtlich der Berücksichtigung der Umweltbelange keine weiteren Erfordernisse, die nicht bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans in die Umweltprüfung eingeflossen sind.

Unter Bezugnahme auf die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte Umweltprüfung sowie die Schalltechnische Untersuchung und artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung werden alle Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der bei Durchführung der Planung zu erwartenden bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen aus der 2. Änderung in die 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Somit werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans - wie bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplans - die Umweltbelange hinreichend berücksichtigt.

D Auswirkungen des Bebauungsplans

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“ im Teilbereich der ehemaligen Wagenhalle dient vor allem dem Ziel, im Plangebiet statt der bisher - gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplans - vorgesehenen vorrangigen Nutzung zu Zwecken der Fremdenbeherbergung künftig auch eine überwiegende Büronutzung zu ermöglichen [siehe Kapitel A.1 sowie B.1 und B.2]. Zu allen übrigen Festsetzungen, die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts getroffen worden sind, ergibt sich im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans kein wesentlicher Überarbeitungsbedarf [siehe Kapitel B.3].

Im Ergebnis der 3. Änderung des Bebauungsplans sind daher überwiegend keine wesentlich anderen Auswirkungen zu erwarten als im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans bereits ermittelt worden sind.

D.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Wie schon die 2. Änderung des Bebauungsplans bereitet auch die 3. Änderung die Weiterentwicklung des Geländes der ehemaligen Wagenhalle vor. Unter Beibehaltung aller bisherigen städtebaulichen Zielstellungen sichert die 3. Änderung des Bebauungsplans die Voraussetzungen für die Herstellung einer neuen städtebaulichen Struktur, die sich in das Quartier rund um den Hauptbahnhof einfügt. Mit der Weiterentwicklung der ehemaligen Wagenhalle wird nicht nur dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung entsprochen, sondern das Quartier um den Potsdamer Hauptbahnhof um einen weiteren substanziellen Baustein ergänzt und vervollständigt.

Durch das Planvorhaben werden die wesentlichen Bestandteile der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Wagenhalle gesichert und in Verbindung mit der ergänzenden Neubebauung eine langfristig tragfähige Nutzung ermöglicht. Dadurch können die bisher durch teilweisen Leerstand verursachten städtebaulichen Missstände beseitigt werden.

Auch die geplante Büronutzung berücksichtigt den Denkmalbestand und die städtebauliche Prägung der Umgebung, wirkt vermittelnd zwischen den Gebäudestrukturen, stellt im Nordosten des südlichen Bahnhofsvorplatzes die bisher kaum ausgeprägte Fassung des städtebaulichen Raums her und schirmt die östlich gelegene Wohnbebauung ab.

Durch die Begrenzung der Baukörperhöhen werden die Belange des Umgebungsschutzes im Bereich der weiteren Pufferzone des Denkmalbereichs „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ berücksichtigt.

Das Planvorhaben trägt dazu bei, Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu erhalten sowie die Wirtschaft in der Landeshauptstadt Potsdam zu stärken.

Durch den Bebauungsplan wird insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Die Planung berücksichtigt die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Planung in ausgewogener Weise.

D.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Da die 3. Änderung des Bebauungsplans vor allem der Änderung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen dient und alle übrigen Grundzüge der 2. Änderung unverändert beibehalten werden, ergeben sich aus der aktuellen Planänderung keine wesentlich anderen Auswirkungen auf die Umwelt als im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ermittelt worden sind.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte seinerzeit im Regelverfahren, einschließlich der Erarbeitung eines Umweltberichts. Der Umweltbericht zur 2. Änderung enthält neben den textlichen Ausführungen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter eine Biotoptypenkartierung sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Zudem wurden als umweltrelevante Fachplanungen ein Artenschutzgutachten sowie eine Schalltechnische Untersuchung vorgelegt und eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittelverdacht vorgenommen. Bereits im Vorfeld der Planung wurde außerdem ein Bodengutachten erstellt.

Alle Inhalte des Umweltberichts und der umweltrelevanten Fachplanungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans können auch im Rahmen der 3. Planänderung zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt herangezogen werden, da sich der Umweltzustand im Plangebiet seitdem nicht wesentlich verändert hat.

Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergab, dass bei Durchführung der geplanten 650 m² extensive Dachbegrünung gegenüber dem bisherigen Zustand ein Bilanzierungsüberschuss zugunsten des künftigen Umweltzustandes im Plangebiet entsteht. Da die Festsetzung zur Dachbegrünung unverändert in die 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen wird, gilt dieses Ergebnis weiterhin.

Im Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde seinerzeit darauf hingewiesen, dass die geplante Dachbegrünung nicht als Kompensation für zu fällende Bäume angerechnet werden kann. Die notwendige Fällung der Einzelbäume im Bereich des bisherigen Parkplatzes östlich der ehemaligen Wagenhalle und die gegebenenfalls nicht vermeidbare Fällung der Pappelreihe an der östlichen Plangebietsgrenze sind auf Grundlage der Potsdamer Baumschutzverordnung zu kompensieren. Im Bauantragsverfahren sind entsprechende Baumfällanträge zu stellen. Im Genehmigungsverfahren wird über Art und Umfang der Kompensation entschieden.

Weitere Erläuterungen zu den Auswirkungen der Planung auf die Umwelt können Kapitel C (Berücksichtigung der Umweltbelange) entnommen werden.

D.3 Soziale Auswirkungen

D.3.1 Belange des Allgemeinwohls

Mit dem Planvorhaben wird einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung auf dem Grundstück der ehemaligen Wagenhalle Rechnung getragen und Planungssicherheit für die Eigentümerin des Grundstücks sowie für die Besitzer, Bewohner und Beschäftigten der umliegenden Immobilien geschaffen. Der Bebauungsplan sichert die Voraussetzungen für die Herstellung einer neuen städtebaulichen Struktur, die sich in das Quartier rund um den Hauptbahnhof einfügt, und trägt dazu bei, Arbeitsplätze zu erhalten und das Arbeitsplatzangebot auszuweiten.

Das Planvorhaben wirkt sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzend arbeitenden und wohnenden Bevölkerung aus und gewährleistet eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Planungsgrundsätze und -leitlinien des § 1 BauGB werden somit berücksichtigt, wonach Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten und die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln sollen.

D.3.2 Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur

Die Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam (Potsdamer Baulandmodell) findet im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans keine Anwendung, da der Bebauungsplan nicht die Entwicklung von Wohnraum vorbereitet.

D.3.3 Sonstige soziale Auswirkungen

Das Planvorhaben bringt keine geschlechterspezifisch differenzierten oder altersspezifischen Auswirkungen mit sich. Eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung für eine der Betroffenengruppen ist nicht erkennbar. Ebenso werden weitere Aspekte des § 1 Abs. 6 Nr. 1, 3 und 6 BauGB berücksichtigt.

D.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

D.4.1 Verkehrserschließung

Das Planvorhaben führt zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur. Das Plangebiet ist über den südlichen Vorplatz des Hauptbahnhofs und die Friedrich-Engels-Straße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die im Bereich des Bahnhofsvorplatzes bereits vorhandenen Zufahrten und Wege können für die Grundstückserschließung genutzt werden. Durch die unmittelbare Lage am Potsdamer Hauptbahnhof ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden und für Fußgänger leicht erreichbar.

Aufgrund der inzwischen näher bekannten Lage und Anzahl unterirdischer Versorgungsleitungen östlich der ehemaligen Wagenhalle, deren Verlegung zum Teil nicht möglich ist, muss voraussichtlich auf den Bau einer Tiefgarage verzichtet werden. Daher können auf dem Grundstück voraussichtlich lediglich die nach § 50 Abs. 4 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) erforderlichen Behindertenstellplätze sowie die gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam nachzuweisenden Fahrradstellplätze errichtet werden. Ein vollständiger Stellplatznachweis ist daher auf dem eigenen Grundstück nicht möglich.

Auch im öffentlichen Verkehrsraum sind in der Umgebung derzeit keine freien Stellplatzkapazitäten vorhanden. Es soll daher angestrebt werden, fehlende Stellplatzkapazitäten vorrangig durch Maßnahmen zum Umstieg auf den Umweltverbund zu kompensieren. Zudem wird es voraussichtlich auch möglich sein, auf nicht-öffentliche Stellplatzkapazitäten im Parkhaus auf der Südseite der Bahnhofspassagen zurückzugreifen.

Die Maßnahmen sind im Rahmen des künftigen Bauantragsverfahrens im Einzelnen mit dem Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur abzustimmen.

D.4.2 Medientechnische Erschließung

Das Planvorhaben führt zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Netze und Anlagen der technischen Infrastruktur. Es kann überwiegend auf die bereits bestehende medientechnische Versorgung mit Strom, Gas, Trink- und Abwasser sowie Telekommunikationsanlagen im Bereich der ehemaligen Wagenhalle und des Potsdamer Hauptbahnhofs zurückgegriffen werden. Auf Grundlage der noch zu ermittelnden Leistungs- und Bedarfswerte für die künftige Bebauung sind gegebenenfalls bedarfsorientierte Erweiterungen des vorhandenen Leitungsbestandes und der Betriebsanlagen erforderlich. Im Falle einer elektrotechnischen Netzerweiterung ist gegebenenfalls die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet gemäß Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam. Somit besteht nach § 4 der Fernwärmesatzung im gesamten Plangebiet die Pflicht, Gebäude mit Wärmeverbrauchsanlagen an die Fernwärmeversorgungsanlagen anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Da die Grundstücksflächen bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt sind und sich der Versiegelungsgrad im Ergebnis der Planung nicht verringern wird, ist es auch künftig erforderlich, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswassers überwiegend in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Durch die geplante extensive Dachbegrünung auf mindestens 650 m² Fläche kann jedoch zumindest ein Teil des Niederschlagswassers im Plangebiet gehalten werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB [siehe Kapitel E.1.2 und E.2.2] wurden die Stellungnahmen und Leitungsauskünfte der medientechnischen Ver- und Entsorgungsträger eingeholt.

Die Stellungnahme der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) und der Netzgesellschaft Potsdam GmbH (NGP) vom 11.05.2023 enthielt folgende Informationen:

- Aufgrund der noch unbekanntenen Leistungs- und Bedarfswerte für die künftige Bebauung sind gegebenenfalls bedarfsorientierte Erweiterungen des vorhandenen Leitungsbestandes und der Betriebsanlagen erforderlich. Im Falle einer elektrotechnischen Netzerweiterung ist gegebenenfalls die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation innerhalb des Plangebietes erforderlich. Hierfür wäre dann ein geeigneter Standort auf dem Privatgrundstück auszuweisen und dinglich zu sichern.
- Innerhalb des Plangebietes und der Baugrenzen befinden sich verschiedene Anlagen- und Leitungsbestände der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) und der Netzgesellschaft Potsdam GmbH (NGP). Auskünfte hierzu können beim Netzbetreiber (EWP / NGP) angefragt werden. Es gelten die folgenden Grundsätze:
- Die vorhandenen Leitungen sind dauerhaft freizuhalten und dürfen nicht überbaut oder mit stark wurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden können. Der freizuhaltende Schutzstreifenbereich ist

abhängig von der Art und Dimension der Anlage und beim Netzbetreiber (EWP I NGP) zu erfragen.

- Sofern eine Umverlegung von Leitungen und Betriebsanlagen erforderlich ist, sind diese beim Netzbetreiber zu beantragen. Die Umverlegungsmaßnahmen werden nur auf Grundlage abgeschlossener Verträge vom Netzbetreiber durchgeführt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Umverlegung der östlich gelegenen Schmutz- und Regenwasserleitungen aufgrund ihrer Art und Dimension nicht bzw. nur mit erheblichem Aufwand möglich ist. Gegebenenfalls ist hierfür auch die Zustimmung benachbarter Grundstückseigentümer erforderlich.
- Bei einer Geländeregulierung darf die Lage vorhandener Leitungen nicht verändert werden. Ebenso darf die Mindestüberdeckung (Tiefenlage) der Leitungen durch Erdarbeiten nicht unterschritten werden. Die Mindestüberdeckungen sind beim Netzbetreiber zu erfragen.
- Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers bedarf der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam. Die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde (Befreiung vom Versickerungsgebot) ist bei der EWP einzureichen. Die Einleitbedingungen sind mit dem Netzbetreiber (EWP) rechtzeitig vorher abzustimmen.

Die über das BIL-Auskunftsportal eingeholte Stellungnahme der GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation GmbH vom 29.03.2023 enthielt die Mitteilung, dass sich im angefragten Bereich keine Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH und Erdgasspeicher Peissen GmbH befinden und zurzeit keine Planungen der genannten Anlagenbetreiber bestehen. Die BIL-Auskunft enthielt weiterhin die Mitteilung der PLEdoc GmbH vom 29.03.2023, dass im angezeigten Bereich keine Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH betroffen werden.

Die über das infrest-Auskunftsportal eingeholte Stellungnahme der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG vom 29.03.2023 enthielt die Mitteilung, dass im Planbereich keine Anlagen der NBB vorhanden sind. Die infrest-Auskunft enthielt darüber hinaus Mitteilungen der 50Hertz Transmission GmbH, PRIMAGAS Energie GmbH, der DNS:NET Internet Service GmbH sowie der saferay operations GmbH, wonach sich ebenfalls keine Anlagen der jeweiligen Betreiber im Plangebiet befinden.

Seitens der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) wurde der Grundschutz der Löschwasserversorgung zugesagt. Im Schreiben der Netzgesellschaft Potsdam vom 17.08.2023 wurde im Auftrag der EWP mitgeteilt, dass auf Grundlage der Satzung über die öffentliche Wasserversorgung der Landeshauptstadt Potsdam – Wasserversorgungs- und – abgabesatzung (WVS) vom 01.03.2017 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 3 vom 30. März 2017 / Jahrgang 28) – und unter Berücksichtigung des § 15 Absätze 6, 8, 9 WVS aus öffentlichen Wasserentnahmestellen (Hydranten) der Feuerwehr im Brandfall eine Wassermenge von 3200 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden bereit gestellt werden kann. Eine oder mehrere Wasserentnahmestellen für die Feuerwehr sind im Umkreis von 300 m vorhanden.

Im Rahmen der Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des

Bebauungsplans (Stand: 14.08.2023) [siehe Kapitel E.1.2 und E.2.2] hat die Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 02.02.2024 auf folgende Handlungserfordernisse hingewiesen:

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch

- Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel),
- Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH (www.infrest.de) oder
- E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

D.4.3 Belange des Eisenbahnverkehrs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 37A „Potsdam-Center“, 3. Änderung Teilbereich ehemalige Wagenhalle grenzt im Norden unmittelbar an die Bahnstrecke (6110) Potsdam Griebnitzsee – Eisleben in Höhe km: 25,96 -26,06 an. Bei den angrenzenden Flächen der Deutschen Bahn AG handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans werden keine Inanspruchnahmen von bahneigenen Grundstücksflächen vorbereitet. Die Lage der Baugrenzen wurde unter Berücksichtigung der gemäß § 6 BbgBO einzuhaltenden Abstandsflächen festgesetzt [siehe Kapitel B.3.3.3].

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 10. März 2023) hat die Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 02.06.2023 eine Stellungnahme zur Planung abgegeben, die ausführliche Hinweise und Auskünfte zum Ausschluss jeglicher Inanspruchnahmen der an das Plangebiet angrenzenden Flächen der Deutschen Bahn AG und zur Verhinderung von Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke enthält, welche bei der Vorbereitung und Durchführung der im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Baumaßnahmen und künftigen Nutzung des Gebietes zu beachten sind [siehe Kapitel A.3.9.3 und E.2.2.2].

Im Rahmen der Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 14.08.2023) [siehe Kapitel E.1.2 und E.2.2] haben das Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Berlin mit Schreiben vom 24.01.2024 sowie die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien mit Schreiben vom 15.02.2024 weitere Hinweise zu Belangen des Eisenbahnverkehrs erteilt, aus denen sich jedoch keine zusätzlichen Erfordernisse zur Berücksichtigung in der Planung ergeben haben.

Es wird auf die Erläuterungen in den Kapiteln E.2.2.1 bis E.2.2.3 verwiesen.

D.5 Finanzielle Auswirkungen

D.5.1 Verfahrenskosten

Alle im Planverfahren anfallenden Planungskosten werden durch einen Dritten übernommen, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam nicht in Anspruch genommen wird. Alle hoheitlichen Leistungen, die zur fachlichen Betreuung und zur Koordinierung des Planverfahrens durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden.

D.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Im Ergebnis des Planverfahrens ergeben sich für die Landeshauptstadt Potsdam keine Herstellungs- und Unterhaltungskosten, die bei und nach der Realisierung des Planvorhabens zu erwarten sind. Alle diesbezüglichen Kosten werden durch einen Dritten getragen.

Auch für die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (302 m²) werden für die Landeshauptstadt Potsdam keine zusätzlichen finanziellen Auswirkungen ausgelöst. Diese Flächen befinden sich schon jetzt in der Baulast der Stadt Potsdam und sind bereits im Unterhaltungsaufwand enthalten.

D.5.3 Grunderwerb

In Verbindung mit der vorliegenden Planung entstehen der Landeshauptstadt Potsdam keine Kosten für Grunderwerb.

D.5.4 Planungsschaden

Infolge der Planung werden keine bestehenden Nutzungsrechte entzogen oder ausgeübte Nutzungen verhindert, die einen Planungsschaden oder Entschädigungsansprüche auslösen würden.

D.5.5 Bodenordnung

Es besteht kein Erfordernis zur Durchführung eines förmlichen Bodenordnungsverfahrens.

E Verfahren

E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

E.1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“, 3. Änderung, Teilbereich Ehemaligen Wagenhalle erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Zur Einleitung des Verfahrens war kein Aufstellungsbeschluss erforderlich.

E.1.2 Übersicht über die durchgeführten Verfahrensschritte

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf dieser Grundlage wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) abgesehen.

Die nachfolgende Übersicht stellt die bisherigen Verfahrensschritte zur 3. Änderung des Bebauungsplans tabellarisch dar:

Datum	Verfahrensschritt	Rechtsgrundlage
12.09.2022 bis 23.09.2022	Unterrichtung der Öffentlichkeit	§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
21.03.2023	Abfrage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	§ 1 Abs. 4 BauGB, Art. 12 Abs. 1 und Art. 20 Landesplanungsvertrag
21.03.2023 bis 26.04.2023	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB sowie der Nachbargemeinden (Anschreiben vom 21.03.2023)	§ 4 Abs. 2 BauGB
06.12.2023	Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 2 Abs. 1 BauGB
09.01.2024 bis 09.02.2024	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit Schreiben vom 08.01.2024 an die Behörden, sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden zur Information über die Veröffentlichung des Entwurfs	§ 3 Abs. 2 BauGB
10.05.2024 bis 24.05.2024	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zu den geänderten Teilen der Planung	§ 4a Abs. 3 BauGB

10.05.2024 bis 24.05.2024	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB sowie der Nachbargemeinden zu den geänderten Teilen der Planung (Anschreiben vom 08.05.2024)	§ 4a Abs. 3 BauGB
-----	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und Satzungsbeschluss	§§ 1 Abs. 7 und 10 Abs. 1 BauGB

Die Angaben zu den bisher noch nicht durchgeführten Verfahrensschritten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

E.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

E.2.1 Unterrichtung der Öffentlichkeit

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.09.2022 wurden die Unterlagen, mit denen sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten konnte, in der Zeit vom 12.09.2022 bis einschließlich 23.09.2022 zur Einsicht im Internet eingestellt und bei der Landeshauptstadt Potsdam bereitgehalten. In diesem Zeitraum konnten Äußerungen zur Planung vorgebracht werden.

Zu den Unterlagen sind keine Äußerungen der Öffentlichkeit eingegangen.

E.2.2 Förmliche Beteiligung

E.2.2.1 Behördenbeteiligung

In der Zeit vom 21.03.2023 bis zum 26.04.2023 wurden zunächst die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 10. März 2023) an der Planung beteiligt. Mit Schreiben vom 21.03.2023 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), die Nachbargemeinden sowie die städtischen Fachbereiche unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), die Nachbargemeinden sowie die städtischen Fachbereiche wurden zudem gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 14. August 2023) in der Zeit vom 09.01.2024 bis einschließlich 09.02.2024 informiert.

E.2.2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 10. März 2023) eingegangenen Stellungnahmen sowie die im Rahmen der Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 14.08.2023) erneut bzw. zusätzlich

eingegangenen Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise zu folgenden Planinhalten oder die Planung in sonstiger Weise berührenden Belangen:

Art der baulichen Nutzung

- Der in der textlichen Festsetzung 1.2 geregelte Ausschluss von öffentlichen Betrieben sollte noch näher definiert werden. Zu den öffentlichen Betrieben zählen auch öffentliche Verwaltungen, die ggf. auf der Suche nach Büroflächen sind. Deren Zulässigkeit sollte nicht ausgeschlossen werden.
- Durch die Nachwirkungen der Corona-Pandemie sowie das anhaltend schlechte Konsumklima ist zu befürchten, dass am Planstandort keine Nachfrage nach Einzelhandelsflächen gegeben und die vorliegende Planung nicht zielführend ist. Die Schaffung von Baurecht für Einzelhandelsnutzungen erscheint aus diesen Gründen als nicht erforderlich bzw. ist nur mit untergeordneter Priorität zu bewerten.

Erhalt von Bäumen

- Es sollte der Erhalt der aus sieben großen Bäumen bestehende Pappelreihe an der östlichen Plangebietsgrenze ermöglicht werden.

Stellplatznachweis

- Es wird darauf hingewiesen, dass im Umfeld des Plangrundstücks keine freien Stellplatzkapazitäten im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden sind. Es darf auch nicht auf Stellplatzmöglichkeiten Dritter verwiesen werden. In den Kapiteln B.2.2 und D.4.1 der Begründung sind die Ausführungen zum Nachweis von Stellplätzen, die nicht auf dem Plangrundstück realisierbar sind, zu überarbeiten.

Medientechnische Erschließung

- Im Plangebiet sind gegebenenfalls bedarfsorientierte Erweiterungen des vorhandenen Leitungsbestandes und der Betriebsanlagen erforderlich.
- Vorhandene Leitungen sind dauerhaft freizuhalten und dürfen nicht überbaut oder mit stark wurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Freizuhaltende Schutzstreifenbereiche sind abhängig von Art und Dimension der Anlagen und beim jeweiligen Netzbetreiber zu erfragen.
- Sofern eine Umverlegung von Leitungen und Betriebsanlagen erforderlich ist, sind diese beim Netzbetreiber zu beantragen.
- Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation bedarf der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam.

Gefahrenabwehr und Katastrophenschutz

- Für das Plangebiet ist der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 als Grundschutz 3200 l/min über 2 Stunden sicherzustellen. Durch die Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein. Aufgrund von § 3 (1) Nr. 1; (2) Nr. 1 BbgBKG wurde die angemessene Löschwasserversorgung für den Teilbereich Ehemalige Wagenhalle des Potsdam-Centers mit 192 m³/h bestimmt. Es wird empfohlen, den Löschwasserbedarf im Bebauungsplan auf 192 m³/h festzusetzen.

- Die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen sollte so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind.
- Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen von Lösch- und Rettungsfahrzeugen dürfen nicht durch den ruhenden Verkehr behindert werden.
- Die Zufahrten und die Flächen für die Feuerwehr müssen den Vorgaben der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Sie sind zu kennzeichnen und dauerhaft freizuhalten.
- Es ist darauf zu achten, dass die Zugänge zum angrenzenden Gleisbereich (Hauptbahnhof / Bahnhofspassagen) für die Feuerwehr erhalten bleiben. Es ist zu prüfen, ob die Befahrung zwischen der ehemaligen Wagenhalle und dem Gleisbereich für die Feuerwehr möglich ist.
- Für konkrete Bauvorhaben ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen, sofern dies auf Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte notwendig ist. Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

Belange des Eisenbahnverkehrs

- Jegliche Inanspruchnahmen der an das Plangebiet angrenzenden Flächen der Deutschen Bahn AG (DB AG) sowie Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke sind auszuschließen. Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.
- Vorhandene Zugänge/-fahrten zu den Bahnanlagen dürfen nicht eingeschränkt werden.
- Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen. Werden unvermutete Kabel und Leitungen aufgefunden, ist umgehend eine Information an die Trassenauskunft der DB AG zu senden.
- Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
- Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Nachbargrundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge sind Einfriedungen vorzusehen, die ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindern. Es wird auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn und auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen.
- Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der BbgBO einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.

- Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage der DB AG befindet, wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Infolge der Planung darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen.
- Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.
- Jegliche Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen
- Von der benachbarten Bahnanlage Potsdam Hauptbahnhof kann außer bahnbetriebsbedingtem Verkehrslärm (Betrachtung nach 16. BImSchV) insbesondere auch bahnbetriebsbedingter Anlagenlärm (Betrachtung nach TA Lärm) ausgehen, der im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen ist.

Belange des Bodendenkmalschutzes

- Es besteht die begründete Vermutung, dass im Plangebiet noch nicht registrierte Bodendenkmale im Boden verborgen sind und bei Erdarbeiten entdeckt werden. Bei entsprechenden Funden sind die Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

E.2.2.3 Ergebnis der Behördenbeteiligung

Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 10. März 2023)

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 10. März 2023) eingegangenen Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise [siehe Kapitel E.2.2.2], die im weiteren Verfahren folgendermaßen berücksichtigt wurden:

Art der baulichen Nutzung

- Der in der textlichen Festsetzung 1.2 geregelte Ausschluss von öffentlichen Betrieben bedarf nicht der Präzisierung, dass öffentliche Verwaltungen vom Ausschluss ausgenommen sind. Der in der textlichen Festsetzung 1.2 geregelte Ausschluss von öffentlichen Betrieben im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO führt nicht zur Unzulässigkeit von öffentlichen Verwaltungen. Deren Zulässigkeit regelt sich nicht nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sondern nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und ist somit nicht vom Ausschluss der textlichen Festsetzung 1.2 betroffen.
- Die Befürchtung, dass am Planstandort keine Nachfrage nach Einzelhandelsflächen gegeben und die vorliegende Planung nicht zielführend ist, bedarf keiner Änderung der Planung. Die Schaffung von Baurecht für Einzelhandelsnutzungen ist nicht zwingend.

Sollte im Rahmen der Vorhabenrealisierung kein ausreichender Bedarf an den zulässigen Einzelhandelsnutzungen erkennbar werden, bestehen im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen hinreichend andere Nutzungsoptionen.

Erhalt von Bäumen

- Der Anregung, an der östlichen Plangebietsgrenze die aus sieben großen Bäumen bestehende Pappelreihe zu erhalten, kann nicht gefolgt werden, da in diesem Bereich Umverlegungen von Versorgungsleitungen vorgenommen werden müssen, um die Realisierbarkeit des östlich der Wagenhalle geplanten Gebäudeflügels gewährleisten zu können.

Stellplatznachweis

- Die Hinweise auf fehlende Stellplatzkapazitäten im öffentlichen Verkehrsraum und zur Inanspruchnahme von Stellplatzmöglichkeiten Dritter erfordern keine Änderung der Planung. Der Stellplatznachweis ist erst Gegenstand des künftigen Bauantragsverfahrens und ist in diesem Rahmen im Einzelnen mit dem Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur abzustimmen. In den Kapiteln B.2.2 und D.4.1 der Begründung werden die Ausführungen zum Nachweis von Stellplätzen, die nicht auf dem Plangrundstück realisierbar sind, überarbeitet.

Medientechnische Erschließung

- Die Hinweise zum Schutz bestehender Versorgungslagen sowie zu gegebenenfalls notwendig werdenden Umverlegungen und Erweiterungen des vorhandenen Leitungsbestandes erfordern keine Änderung der Planung. Die Hinweise werden in Kapitel D.4.2 (medientechnische Erschließung) der Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Gefahrenabwehr und Katastrophenschutz

- Die Berücksichtigung der Anregung, den Löschwasserbedarf im Bebauungsplan festzusetzen, kann nicht gefolgt werden, da § 9 BauGB keine Möglichkeiten zu einer derartigen Regelung beinhaltet. Der Löschwassernachweis ist im Rahmen des künftigen Bauantragsverfahrens zu führen.
- Die Informationen zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung sowie alle weiteren Hinweise zu den im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu erfüllenden Brandschutzanforderungen werden in Kapitel A.3.9.3 und Kapitel E.2.2.2 der Bebauungsplanbegründung aufgenommen.
- Der Sachverhalt, dass sich im Plangebiet (östlich der ehemaligen Wagenhalle) ein Verdachtspunkt auf das Vorhandensein von Kampfmitteln befindet, welcher durch eine Kampfmittelräumfirma überprüft werden muss, wird in Kapitel A.3.9.3 der Bebauungsplanbegründung erläutert. Die Überprüfung des Verdachtspunktes und die gegebenenfalls erforderliche Kampfmittelbeseitigung werden im Zuge der Bauvorbereitung für das Planvorhaben veranlasst.

Belange des Eisenbahnverkehrs

- Die Hinweise, dass jegliche Inanspruchnahmen der an das Plangebiet angrenzenden Flächen der Deutschen Bahn AG (DB AG) sowie Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke auszuschließen sind, erfordern keine Änderung der Planung. Das Planvorhaben ist ohne Inanspruchnahmen der angrenzenden Bahnflächen realisierbar und führt nicht zu Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs. Die gemäß § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen der geplanten Gebäude werden eingehalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist nicht erforderlich. Sollten Anpassungen oder Verlegungen von Kabeltrasse im Bereich des Bahngeländes unvermeidbar sein, werden diese in planerischer Abstimmung mit der DB AG vorgenommen.
- Die Zusammenfassung der erteilten Hinweise und Auskünfte wird als Information für nachgeordnete Verfahren (z.B. Bauantrag) in Kapitel A.3.9.3 und Kapitel E.2.2.2 der Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 10. März 2023) ergab sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Alle Planinhalte konnten unverändert in den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Stand: 14. August 2023) übernommen werden.

Alle in den Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise sind entweder bereits im Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 10. März 2023) ausreichend berücksichtigt worden, bedurften lediglich zusätzlicher Erläuterungen in der Bebauungsplanbegründung oder die Berücksichtigung wird erst im Rahmen der künftigen Planumsetzung erforderlich (z.B. im Rahmen der künftigen Bauantrags- und Ausführungsplanung).

Sofern anderen Belangen der Vorrang eingeräumt werden soll, wird dies im Rahmen der Abwägung begründet [siehe Kapitel F.3 bis F.9].

In den Stellungnahmen enthaltene wesentliche Informationen und Hinweise, die für die künftige Planumsetzung (z.B. Bauantrags- oder sonstige Genehmigungsverfahren) von Bedeutung sein könnten, wurden in die Begründung zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 14. August 2023) aufgenommen.

Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 14.08.2023)

Die im Rahmen der Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 14.08.2023) erneut bzw. zusätzlich eingegangenen Stellungnahmen enthielten ausschließlich Anregungen und Hinweise [siehe Kapitel E.2.2.2], die keine Änderung der Planung erfordern und zugunsten des Vorrangs anderer Belange der Abwägung bedürfen.

Die in den Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise sind entweder bereits im Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 14.08.2023) ausreichend berücksichtigt worden, bedürfen lediglich zusätzlicher Erläuterungen in der Bebauungsplanbegründung oder die Berücksichtigung wird erst im Rahmen der künftigen Planumsetzung erforderlich (z.B. im Rahmen der künftigen Bauantrags- und Ausführungsplanung).

Die in den Stellungnahmen enthaltenen wesentlichen Informationen und Hinweise, die für die künftige Planumsetzung (z.B. Bauantrags- oder sonstige Genehmigungsverfahren) von Bedeutung sein könnten, werden – sofern nicht bereits in der Begründung zur Planfassung vom 14.08.2023 enthalten – in die Begründung zur Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Hinsichtlich der erforderlichen Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes bei der künftigen Planumsetzung wird folgender Hinweis (ohne Normcharakter) zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.“

Im Ergebnis der Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 14.08.2023) waren keine Änderungen der Planung erforderlich.

E.2.2.4 Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach Bekanntmachung im Sonderamtsblatt Nr. 18/2023 der Landeshauptstadt Potsdam vom 28.12.2023 wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 14. August 2023) durchgeführt. Zu diesem Zweck wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 09.01.2024 bis einschließlich 09.02.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

In diesem Zeitraum konnten Anregungen und Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

E.2.2.5 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 14. August 2023) sind keine Anregungen und Hinweise zur Planung vorgebracht worden.

E.2.2.6 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Da im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 14. August 2023) keine Anregungen

und Hinweise zur Planung vorgebracht worden sind, ergaben sich keine Erfordernisse zur Berücksichtigung in der weiteren Planung.

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 14. August 2023) war keine Änderungen der Planung erforderlich.

E.2.3 Erneute Beteiligung

Nach Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 14. August 2023) gab es zwischen der Landeshauptstadt Potsdam, der Grundstückseigentümerin sowie der Spielbank des Landes Brandenburg Überlegungen hinsichtlich eines möglichen Ansiedlungsinteresses. Dabei wurde der Standort der ehemaligen Wagenhalle einvernehmlich als grundsätzlich geeignet befunden. Um diese Nutzungsoption planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die textliche Festsetzung 1.5 um die Zulässigkeit auch einer Spielbank ergänzt worden (Stand: 2. Mai 2024).

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderte dies die erneute Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 2. Mai 2024).

Die erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde auf den Inhalt der geänderten textlichen Festsetzung 1.5 beschränkt. Die Dauer der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und die Frist für die Abgabe von Stellungnahmen wurde auf die Zeit vom 10.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024 angemessen verkürzt.

Da im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung keine Äußerungen erfolgten und in keiner der im Rahmen der erneuten Beteiligung der von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen Anregungen und Hinweise zum Inhalt der geänderten textlichen Festsetzung 1.5 erteilt wurden, war im Ergebnis der durchgeführten erneuten Beteiligung keine weitere Änderung der Planung erforderlich. Alle Planinhalte aus dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 2. Mai 2024) konnten unverändert in die Planfassung zum Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 21. Juni 2024) übernommen werden.

E.3 Planungssichernde Maßnahmen

Planungssichernde Maßnahmen, wie die Verhängung einer Veränderungssperre und der Erlass einer Satzung über das Vorkaufsrecht sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens nicht vorgesehen.

F Abwägung - Konfliktbewältigung

F.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“ im Teilbereich der ehemaligen Wagenhalle ist insbesondere die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzungen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans dient – wie bereits die 2. Änderung des Bebauungsplans - der nachhaltigen Entwicklung und Aufwertung des Standortes der ehemaligen Wagenhalle. Demzufolge bestehen keine Planungsalternativen im Sinne anderer Standorte.

Im Verlauf des Planverfahrens werden keine grundlegend abweichenden Planungsalternativen geprüft.

Es wird auf die Erläuterungen in Kapitel B.2.1 verwiesen.

F.2 Abwägung der betroffenen Belange

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung, der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 14.08.2023) sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 2. Mai 2024) erfolgten keine Äußerungen. Es bestand somit kein Erfordernis zur Abwägung betroffener Belange der Öffentlichkeit.

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 10. März 2023) eingegangenen Stellungnahmen sowie die im Rahmen der Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 14.08.2023) erneut bzw. zusätzlich eingegangenen Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise, die jeweils im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden.

Die zuletzt im Rahmen der gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführten erneuten Beteiligung zum geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand: 2. Mai 2024) eingegangenen Stellungnahmen der von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthielten keine Anregungen und Hinweise zum Inhalt des geänderten Planinhalts (textlichen Festsetzung 1.5). Es bestand somit kein zusätzliches Erfordernis zur Abwägung diesbezüglich betroffener Belange.

F.3 Abwägung städtebaulicher Belange

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Wesentlichen eine Änderung der Nutzungsart. Künftig soll neben einer Nutzung als Beherbergungsgewerbe auch die Unterbringung von Büros möglich sein. Die Gebäudehöhe und alle wesentlichen Elemente der architektonischen Gestaltung bleiben so erhalten, wie es seinerzeit zur

2. Änderung des Bebauungsplans im Rahmen eines Werkstattverfahrens festgelegt wurde. Die Erweiterung der zulässigen Nutzung an diesem Standort in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs mit den Bahnhofspassagen wird sich positiv auf eine dauerhafte Nutzung der denkmalgeschützten ehemaligen Wagenhalle auswirken und damit die städtebauliche Situation nachhaltig stärken.

Die im Zuge der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Behördenbeteiligung geäußerte Befürchtung, dass am Planstandort keine Nachfrage nach Einzelhandelsflächen gegeben und die vorliegende Planung nicht zielführend ist, ist aus städtebaulicher Sicht nicht gerechtfertigt. Die Schaffung von Baurecht für Einzelhandelsnutzungen in eingeschränktem Maße eröffnet die Möglichkeit zur Ansiedlung, ist aber nicht zwingend für eine Realisierung. Sollte im Rahmen der Vorhabenrealisierung kein ausreichender Bedarf an den zulässigen Einzelhandelsnutzungen erkennbar werden, bestehen im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen hinreichend andere Nutzungsoptionen. Auf diese Art kann Leerstand von Räumlichkeiten im Bereich der ehemaligen Wagenhalle vermieden werden.

Mit den Belangen des Denkmalschutzes stehen die Änderung der Nutzungsart sowie die gegenüber der bisher rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans geringfügig geänderte Kubatur des Neubaus im Einklang. Insbesondere wird mit der präzisierenden textlichen Festsetzung 3.2 ein Verlust der gusseisernen Stützen im Inneren der denkmalgeschützten Wagenhalle, die den nördlichen Dachabschnitt des Sheddachs tragen, vermieden. Zudem wird mit der Aufnahme eines in Verbindung mit der Vermutung von bislang noch nicht registrierten Bodendenkmalen stehenden Hinweises (ohne Normcharakter) in die Planzeichnung frühzeitig auf die sich daraus möglicherweise ergebenden Handlungserfordernisse bei künftigen Erdarbeiten aufmerksam gemacht.

F.4 Abwägung der Umweltbelange

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans werden keine über das zulässige Maß der bisher rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“, Teilbereich ehemalige Wagenhalle hinausgehenden Festsetzungen getroffen, die Auswirkungen auf Umweltbelange hätten. Das zulässige Maß der baulichen Nutzungen bleibt unverändert, ebenso die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage und zur extensiven Dachbegrünung.

Die gegenüber dem Planungskonzept zur 2. Änderung des Bebauungsplans nur geringfügig geänderte Kubatur des Neubaus führt zu keiner wesentlichen Änderung der Schallausbreitung und der darauf beruhend durchgeführten Berechnungen. Allenfalls zu erwartende geringfügige Änderungen sind durch die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Lärmschutzfestsetzungen abgedeckt.

Mit dem Artenschutzhinweis wird den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen. Durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung wird sicherzustellen sein, dass im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind. Gemäß diesen Zugriffsverboten sind sämtliche Handlungen verboten, die den Tod oder die Verletzung besonders geschützter Tiere oder die Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung ihrer Entwicklungsformen zur Folge haben. Gehölzentfernungen und Bodenabtrag sollten daher außerhalb der Brutzeit (März bis September) erfolgen. Bei der Fassadengestaltung sind Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag zu ergreifen.

Der im Zuge der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Behördenbeteiligung erfolgte Anregung, an der östlichen Plangebietsgrenze die aus sieben großen Bäumen bestehende Pappelreihe zu erhalten, kann nicht gefolgt werden, da in diesem Bereich Umverlegungen von Versorgungsleitungen vorgenommen werden müssen, um die Realisierbarkeit des östlich der Wagenhalle geplanten Gebäudeflügels gewährleisten zu können. Für die Realisierung des östlich der Wagenhalle geplanten Gebäudeflügels besteht bereits seit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans (27.02.2021) Baurecht. Der erforderliche Kompensationsbedarf (Ersatzpflanzungen) für die Fällung der Pappelreihe wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Potsdamer Baumschutzverordnung bestimmt, sodass künftig ein adäquater Ersatz an Bäumen vorhanden sein wird. Dass die Ersatzpflanzungen an anderer Stelle erfolgen müssen, ist im Ergebnis der Abwägung zwischen den Umweltbelangen und den städtebaulichen sowie wirtschaftlichen Belangen vertretbar. Die Pappelreihe besaß bisher insbesondere eine raumbildende und abschirmende Funktion. Diese Funktion wird künftig durch das neu geplante Gebäude – insbesondere durch dessen östlichen Flügel – übernommen. Die Errichtung des neu geplanten Gebäudes ist eine unabdingbare Voraussetzung für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtvorhabens. Nur so kann der Erhalt und eine dauerhafte Nutzung der denkmalgeschützten ehemaligen Wagenhalle gewährleistet werden.

F.5 Abwägung der Klimabelange

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“, Teilbereich ehemalige Wagenhalle führt gegenüber der bisher rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans zu keinen geänderten Auswirkungen auf die Klimabelange. Im Rahmen der mehrfach durchgeführten Schritte zur Behördenbeteiligung [siehe Kapitel E.2.2.3 und E.2.3] ergaben sich keine weiteren Erfordernisse zur Abwägung der Klimabelange.

F.6 Abwägung der sozialen Belange

Mit der vorliegenden Planung werden keine Wohngebiete festgesetzt und somit keine neuen Wohneinheiten geschaffen, die einen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur in Form von Schulen oder Kindertagesstätten auslösen. Daher sind negative Auswirkungen auf diese sozialen Belange durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind am 02.11.2023 die sozialen Erhaltungssatzungen „Teltower Vorstadt Nord“ sowie „Babelsberg Süd“ in Kraft getreten, durch welche in den Gebieten die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden soll, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich jedoch nicht im Geltungsbereich der beiden sozialen Erhaltungssatzungen.

F.7 Abwägung ökonomischer Belange

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wird insbesondere den Belangen des Eigentümers Rechnung getragen, eine den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessene Umsetzung des Baurechts zu ermöglichen. Während bislang ausschließlich die Nutzung einer Fremdenbeherbergung zulässig ist, wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans der Zulässigkeitsrahmen auch für nicht störendes Gewerbe (z.B. Büronutzungen) erweitert. Dies steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen für diesen innerstädtischen Standort,

insbesondere auch mit Blick auf den Erhalt und die künftige Nutzung der denkmalgeschützten ehemaligen Wagenhalle.

F.8 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Hauptbahnhof Potsdam ist durch den bestehenden Bahnanschluss an die S- und Regionalbahn sowie die ÖPNV-Anbindungen in Form von Bus- und Tramlinien ein Ausbau der ehemaligen Wagenhalle mit baulicher Erweiterung sowohl für eine Fremdenbeherbergung als auch eine Büronutzung besonders geeignet. Die Planungsziele der 3. Änderung des Bebauungsplans stehen mit den verkehrspolitischen Zielen des Landes und der Landeshauptstadt Potsdam im Einklang. Die Anbindung des Standortes an das Netz des ÖPNV trägt dazu bei, zusätzlichen Individualverkehr zu vermeiden.

Die technische Erschließung des Plangebiets und Einbindung ist aufgrund bereits bestehender medientechnischer Anlagen zur Versorgung mit Strom, Gas, Trink- und Abwasser sowie Telekommunikation überwiegend gewährleistet. Gegebenenfalls ist eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsbestandes und der Betriebsanlagen erforderlich. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise zur medientechnischen Erschließung, Gefahrenabwehr und Katastrophenschutz (Löschwasserversorgung) sowie Belange des Eisenbahnverkehrs wurden als Information für nachgeordnete Verfahren (z.B. Bauantrag) in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Im Rahmen der Abwägung wurde den Belangen der Infrastruktur der Vorrang gegenüber der Anregung eingeräumt, an der östlichen Plangebietsgrenze die aus sieben großen Bäumen bestehende Pappelreihe zu erhalten, um die für die Realisierbarkeit des östlich der Wagenhalle geplanten Gebäudeflügels notwendigen Umverlegungen von Versorgungsleitungen nicht zu behindern [siehe Kapitel F.4].

Auf sonstige Belange der Infrastruktur hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“, Teilbereich ehemalige Wagenhalle keine abwägungsrelevanten Auswirkungen.

F.9 Abwägung weiterer Belange

Aus den durchgeführten Verfahrensschritten zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich keine Erfordernisse zur Abwägung weiterer Belange ergeben.

G Städtebaulicher Vertrag

Die Landeshauptstadt Potsdam hat mit der Eigentümerin des Grundstücks der ehemaligen Wagenhalle einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Somit werden wesentliche Teile des Plangebiets von dem städtebaulichen Vertrag erfasst.

Der Vertrag beinhaltet insbesondere Regelungen zu folgenden Inhalten:

- Vertragsgegenstand, zugrundeliegende Planungen,
- Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, insbesondere die ordnungsgemäße Bodensanierung des Baugrundstücks und die Beseitigung schädlicher Bodenverunreinigungen (Altlasten),
- Anforderungen an die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung,
- Regelungen zur Sicherung des Ausschlusses von dauerhaftem Wohnen,
- Kostentragung sämtlicher durch den Abschluss und die Durchführung dieses Vertrages anfallenden Kosten, insbesondere auch für notwendige notarielle Beurkundungen,
- Rechtsnachfolge, Haftungsausschluss, Kündigung, Regelungen zum Datenschutz sowie allgemeine Schlussbestimmungen.

Zur Übernahme der im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans anfallenden Planungskosten hat sich die Grundstückseigentümerin gegenüber der Stadt in einem Vertrag über die Kostentragung verpflichtet.

H Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18).

I Anlagen

Anlage 1 Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“, 2. Änderung Teilbereich Ehemalige Wagenhalle, festgesetzt durch Satzung vom 29.01.2020 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 2 vom 27.02.2020) außer Kraft.

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In dem aus den Teilen GEe 1 und GEe 2 bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in Mischgebieten sowie im Weiteren nach den Textfestsetzungen 1.2 bis 1.5 zulässig sind.
- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen unzulässig.
- 1.3 Im Teil GEe 1 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Im Teil GEe 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe sind Einzelhandelsbetriebe nur wie folgt zulässig:
- a) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Sortimentsliste“ sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Läden des Anlagentyps „Potsdamer Laden“ handelt.

Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Sortimentsliste“ sind:

- 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
- 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 Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptiker
- Foto und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör

- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
 - Antiquitäten und Gebrauchsgüter.
- b) Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern deren Kernsortimente nicht aus den unter Punkt a) genannten nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Sortimentsliste“ bestehen. Ausnahmsweise sind nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“ als Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig, die in Wechselwirkung mit dem Kernsortiment stehen.
- 1.4 An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetriebe) sind nur ausnahmsweise und nur im Teil GEE 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE zulässig, wenn sie ausschließlich vor Ort hergestellte oder weiterzuverarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte veräußern, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen und die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der Geschossfläche des Gewerbebetriebs einnimmt.
- 1.5 Vergnügungsstätten sind nur wie folgt zulässig:
- a) Zeitlich befristet bis zum 1. Juli 2032 ist im Teil GEE 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE eine Automaten-Spielhalle zulässig.
 - b) In den Teilen GEE 1 und GEE 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE ist eine Spielbank zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 4.400 m² überschritten werden.
- 2.2 Die als Höchstmaß festgesetzten Oberkanten von Gebäuden (OK) beziehen sich auf die in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt festgesetzte Geländehöhe (32,25 m ü. NHN).
- 2.3 Die Überschreitung der als Höchstmaß festgesetzten Oberkante OK 1 ist durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien um maximal 1 Meter zulässig, sofern Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt werden.
- 2.4 Eine Überschreitung der als Höchstmaß festgesetzten Oberkante OK 2 durch Dachaufbauten ist nicht zulässig. Dies gilt auch für technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien.
- 2.5 Die als Höchstmaß festgesetzten Oberkanten OK 3 und OK 4 dürfen durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien um maximal 1 Meter überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche; abweichende Tiefen der Abstandsflächen

- 3.1 Unterhalb der Geländeoberkante errichtete Geschosse dürfen hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten.
- 3.2 Im Abschnitt zwischen den Punkten G 1 und G 4 der festgesetzten Baugrenzen müssen alle neu zu errichtenden Außenwände bis zu einer Wandhöhe von 6,70 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt auf die festgesetzte Baugrenze zwischen den Punkten G 1, G 2, G 3 und G 4 zurücktreten.
- 3.3 Im Teil GEE 1 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE beträgt vor Außenwänden mit einer Wandhöhe (H) bis zu 6,00 m, die entlang der östlichen Baugrenze errichtet werden, die erforderliche Mindestdiefe der Abstandsflächen 2,50 m.

4 Bauweise

Die Errichtung von Gebäuden in abweichender Bauweise (a) ist wie folgt zulässig:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine maximale Gebäudelänge zulässig, die sich im Einzelnen jeweils lagebezogen aus den Abständen der festgesetzten Baugrenzen ergibt.

5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Geräusche

- 5.1 In den Gebäuden müssen die Außenbauteile von Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, die zu folgenden Fassaden orientiert sind, folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,ges} gemäß DIN 4109-1:2018-01) aufweisen:
- entlang der Linie ABC mindestens 46 dB,
 - entlang der Linie CDE mindestens 48 dB,
 - entlang der Linie EFA mindestens 49 dB.
- 5.2 In den Gebäuden müssen die Außenbauteile von Tagungs- und Veranstaltungsräumen, Unterrichtsräumen, Personalaufenthaltsräumen u. Ä. gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,ges} gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 46 dB aufweisen.
- 5.3 In den Gebäuden müssen die Außenbauteile von Büroräumen u.Ä. gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,ges} gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 41 dB aufweisen.
- 5.4 Ausnahmsweise kann eine Minderung der sich aus den textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.3 ergebenden Bau-Schalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.
- 5.5 In den Gebäuden sind zum Schutz gegen Lärm Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten mit einer schalldämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

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

Flachdächer sind auf einer Fläche von mindestens 650 m² extensiv zu begrünen.

Es wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Anthemis tinctoria	Färberkamille
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Chrysanthemum leucathenum	Margerite
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Geranium sanguineum	Storchnabel
Hieracium aurantiacum	Orangerotes Habichtskraut
Hieracium pilosella	Gewöhnliches Habichtskraut
Linum perenne	Blauer Lein
Nepeta faassenii	Katzenminze
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsennelke
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Sedum album coral carpet	Rötlicher Mauerpfeffer
Sedum album murale Rosa	Mauerpfeffer
Sedum caucolicum	Himalayasedum
Sedum Ewesii	Flachpolster
Sedum hybridum	Immergrünchen

Sedum hispanicum	Lydium grau
Sedum kamtschatikum	Kamtschatkasedum
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare Milder	Mauerpfeffer
Sedum spurium album	Superbum
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Thymus serpyllum	Feld-Thymian

Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Die ehemalige Wagenhalle (Alte Halle) ist Teil des folgenden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Baudenkmals: Dokument Nr. 09156136, T, Reste der Eisenbahnwerkstätte, Reichsbahnausbesserungswerk der Deutschen Reichsbahn mit Alter Halle, Wasserturm, Neuer Halle.

Kommunale Satzungen

- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23. Mai 2017,
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 1. Dezember 2021,
- Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 2. Dezember 1998.

Hinweise (ohne Normcharakter)

Artenschutzhinweis (BNatSchG)

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und/ oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.

Hinweis zum Immissionsschutz

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-02, können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

Hinweis zum Bodendenkmalschutz

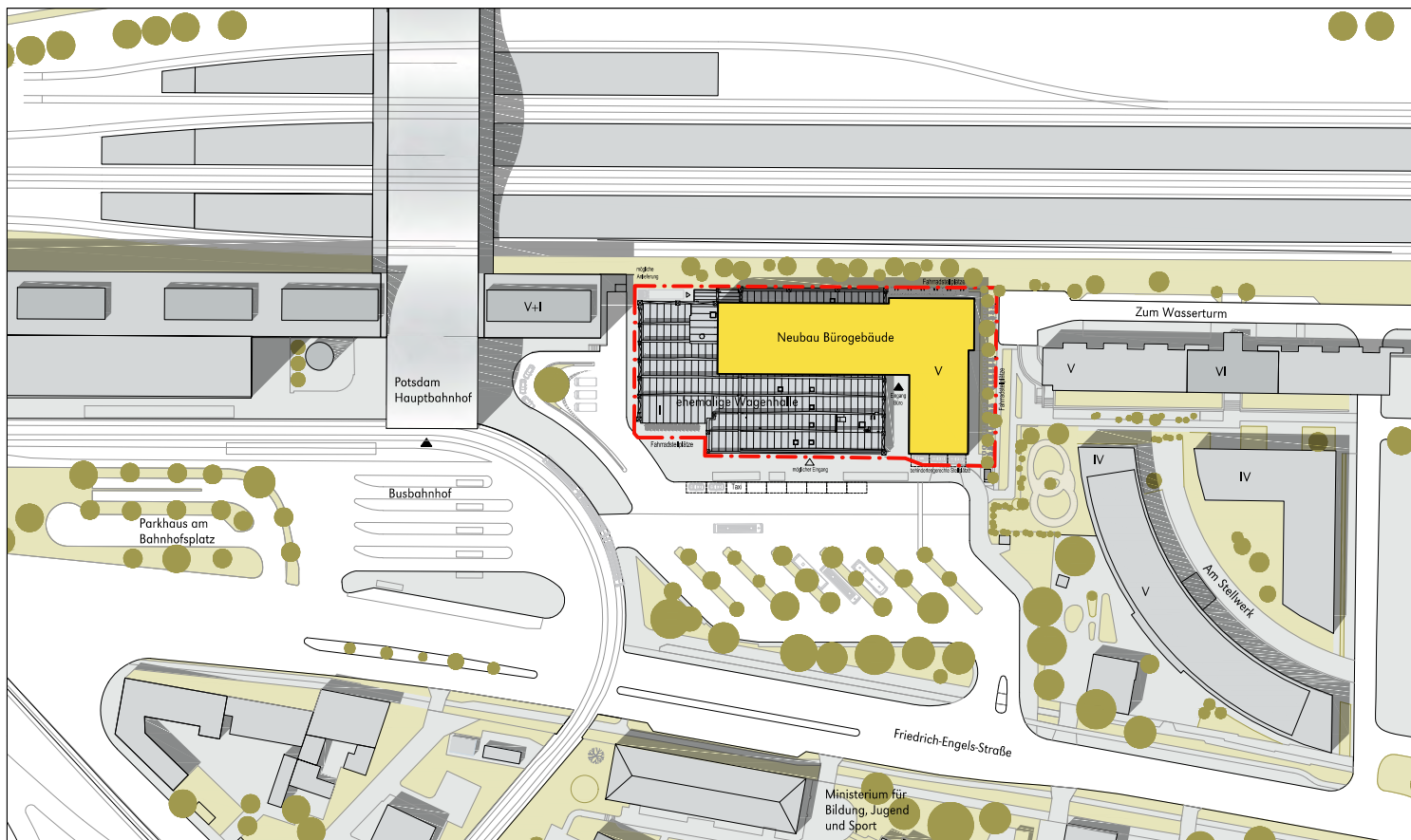
Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer

Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.“

- Anlage 2** Lageplan mit Vorhabendarstellung und Visualisierung aus Richtung Süd-West
- Anlage 3** Gegenüberstellung 2. und 3. Änderung Teilbereich Ehemalige Wagenhalle
Visualisierung aus Richtung Süd-West
- Anlage 4** Gegenüberstellung 2. und 3. Änderung Teilbereich Ehemalige Wagenhalle
Visualisierung aus Richtung Nord-West

**Bebauungsplan Nr. 37 A
„Potsdam-Center“, 3. Änderung,
Teilbereich Ehemalige Wagenhalle**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Anlage 2

Lageplan mit Vorhabendarstellung und
Visualisierung aus Richtung Süd-West

Quelle: Tchoban Voss Architekten, Berlin (29.07.2022)

Träger des Planverfahrens
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Stadttraum Süd-Ost
Hegelallee 6 - 10
14461 Potsdam

Stand: 21. Juni 2024



Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center", 2. Änderung
 Visualisierung Hotelneubau

Quelle: Tchoban Voss Architekten,
 Berlin (23.10.2017)



Landeshauptstadt
 Potsdam

**Bebauungsplan Nr. 37 A
 „Potsdam-Center“, 3. Änderung,
 Teilbereich Ehemalige Wagenhalle**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center", 3. Änderung
 Visualisierung Büroneubau

Quelle: Tchoban Voss Architekten,
 Berlin (20.07.2022)

Anlage 3

Gegenüberstellung 2. und 3. Änderung
 Teilbereich Ehemalige Wagenhalle
 Visualisierung aus Richtung Süd-West

Träger des Planverfahrens

Landeshauptstadt Potsdam
 Fachbereich Stadtplanung
 Stadtraum Süd-Ost
 Hegelallee 6 - 10
 14461 Potsdam

Stand: 21. Juni 2024



Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center", 2. Änderung
 Visualisierung Hotelneubau

Quelle: Tchoban Voss Architekten,
 Berlin (15.08.2018)



Landeshauptstadt
 Potsdam

**Bebauungsplan Nr. 37 A
 „Potsdam-Center“, 3. Änderung,
 Teilbereich Ehemalige Wagenhalle**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center", 3. Änderung
 Visualisierung Büroneubau

Quelle: Tchoban Voss Architekten,
 Berlin (03.08.2022)

Anlage 4

Gegenüberstellung 2. und 3. Änderung
 Teilbereich Ehemalige Wagenhalle
 Visualisierung aus Richtung Nord-West

Träger des Planverfahrens

Landeshauptstadt Potsdam
 Fachbereich Stadtplanung
 Stadtraum Süd-Ost
 Hegelallee 6 - 10
 14461 Potsdam

Stand: 21. Juni 2024