



öffentlich

**Betreff:**

Spielplatz im Karree Yorckstraße

**Einreicher:** Fraktion SPD

Erstellungsdatum 11.11.2011

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		X
07.12.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Im Karree Yorck-, Dortu-, Charlotten-, Wilhelm-Staabstr. ist mit dem Investor die für die Stadt kostenfreie Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes einschließlich dessen weiterer unbefristeter Unterhaltung rechtssicher zu vereinbaren.

gez.: M. Schubert  
Fraktionsvorsitzender  
SPD

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Im Karree Yorck-, Dortu-, Charlotten-, Wilhelm-Staabstr. soll in den nächsten Jahren ein weiteres großes innerstädtische Bauvorhaben durchgeführt werden. Mit dem Einzug von Familien mit Kindern ist zu rechnen. Die Größe des zu bebauenden Areals macht es erforderlich, als wichtiges Element sozialer Infrastruktur die Errichtung eines ausreichend großen Spielplatzes vorzusehen.



öffentlich

**Betreff:**  
Mietspiegel

**Einreicher:** Fraktion BürgerBündnis

Erstellungsdatum 01.02.2012

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.03.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel für Potsdam, nach Wohnlagen differenziert erstellen zu lassen.

Ute Bankwitz  
Fraktionsvorsitzende

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Derzeit wird nicht nach Unterschiedlichkeiten der Wohnlage differenziert. Dadurch werden auch die Höhen der Mieten z.B. aus dem Bereich der Berliner Vorstadt auch zur Anpassung für den Schlaatz heran gezogen.

Somit werden in den einfacheren Wohnlagen die Mieten künstlich erhöht, weil unter Berufung auf den nicht nach Wohnlagen unterscheidenden Mietspiegel, die Mieten alle 3 Jahre um 20% erhöht werden.



---

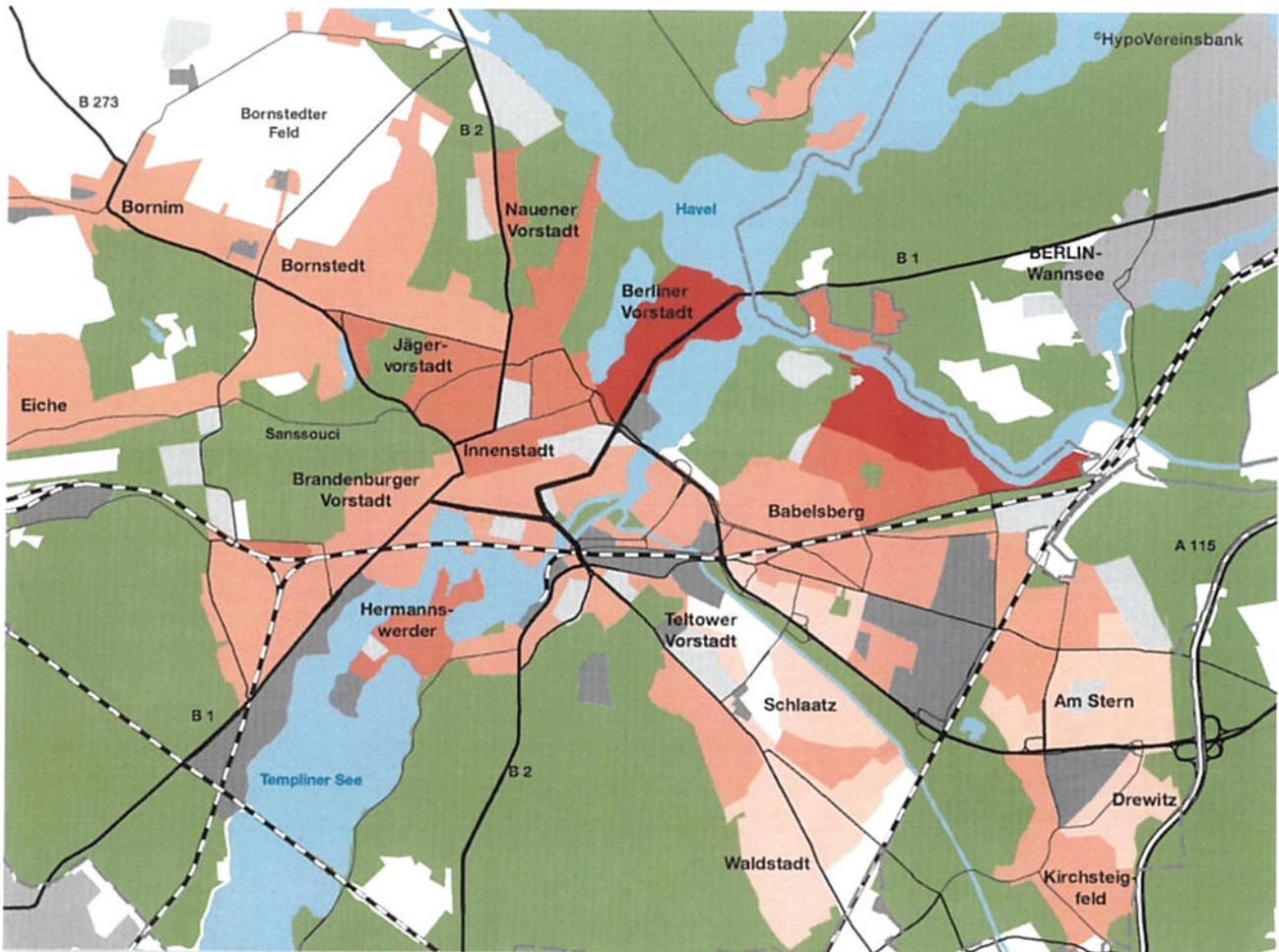
# WOHNIMMOBILIEN- MARKTÜBERSICHT POTSDAM

---

MAI 2009

---

# WOHNIMMOBILIENMARKT POTSDAM: DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK



- sehr gute Lage
- gute Lage
- mittlere Lage
- einfache Lage
- Gewerbe/Industrie
- Sonderfläche
- Umlandgemeinde
- Grünfläche
- Gewässer
- Stadtgrenze
- Autobahn
- Hauptverkehrsstraße
- Eisenbahnlinie

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK	7,50–11,00	7,00–8,50	5,25–7,75	4,50–5,50
Trend	↻	↻	↻	↻
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl.	2.700–4.000	2.500–3.300	1.750–2.700	geringes Angebot
Trend	↻	↻	↻	
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b> bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl.	2.200–3.000	1.500–2.500	1.100–2.000	geringes Angebot
Trend	↻	↻	↻	
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>				
Einfamilienhäuser <sup>3</sup> (in Tsd. €)	ab 350	270–350	200–300	geringes Angebot
Doppelhaushälften <sup>4</sup> (in Tsd. €)	geringes Angebot	220–280	180–230	geringes Angebot
Reihenhäuser <sup>5</sup> (in Tsd. €)	geringes Angebot	180–250	150–200	geringes Angebot
Bauland <sup>6</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	250–390	180–260	100–180	90–120

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

- <sup>1</sup> Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- <sup>2</sup> Gebäudealter 10 bis 20 Jahre, mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- <sup>3</sup> mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- <sup>4</sup> mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- <sup>5</sup> mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- <sup>6</sup> durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

# DIE MARKTÜBERSICHT

## Rahmenbedingungen

- Die Landeshauptstadt Brandenburgs liegt direkt an der Süd-West-Grenze Berlins in reizvoller Lage beiderseits der seenartig erweiterten Havel.
- Neben der Landesregierung bestimmen vor allem die Medienbranche und Hightech-Unternehmen die Wirtschaftsstruktur Potsdams. Aufgrund der zahlreichen historischen Gebäude und der zum UNESCO-Weltkulturerbe zählenden Park- und Schlossanlagen (Sanssouci, Neuer Garten u.a.) übt die Stadt zudem eine hohe touristische Anziehungskraft aus. Potsdam ist darüber hinaus Studentenstadt, Wissenschaftsstandort und weist die höchste Erwerbstätigenquote der neuen Bundesländer sowie das höchste Pro-Kopf-Einkommen auf.
- Die Einwohnerzahl ist seit dem Jahr 2000 nunmehr das achte Jahr in Folge gestiegen. Prognosen rechnen mit weiteren Zuwächsen bis 2020.

## Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Potsdam hat sich mit seinem historischen Zentrum und den traditionellen Villenlagen als hochwertiger Wohnstandort an der Peripherie von Berlin etabliert. Angesichts des sehr hohen Preisniveaus bedienen die bevorzugten Lagen vorwiegend die Nachfrage der finanzstarken Interessenten aus Berlin und Westdeutschland.
- Der lokale Wohnimmobilienmarkt gilt als einer der dynamischsten Ostdeutschlands und zeigt sich von den aktuellen wirtschaftlichen Verwerfungen bisher nahezu unbeeindruckt mit weitgehend stabilen Umsatzzahlen und Preisen.
- Die Wohnbautätigkeit war in 2007 äußerst schwach (rd. 30 % unter dem 10-Jahres-Mittel). Wegen der anhaltend guten Wohnungsnachfrage und der zunehmenden Wohnraumverknappung werden wieder verstärkt Mietwohnungen gebaut.

## Markt für Eigenheime

- Besonders gefragt ist das ältere freistehende Haus. In den bevorzugten Wohnlagen (Berliner Vorstadt, Nauener Vorstadt, Jägervorstadt, Babelsberg) übersteigt die Nachfrage schon seit einigen Jahren das Angebot. Daher sind die Bodenpreise deutlich angezogen.
- Die lokale Bevölkerung sucht Objekte im Preissegment bis 250.000 €. Bauland steht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Angesichts der hohen Bodenpreise entwickelt sich der Markt für neue Eigenheime verhaltener, denn viele Interessenten weichen auf das Umland aus.

## Markt für Eigentumswohnungen

- Fest etabliert hat sich der Markt für Eigentumswohnungen mit hohen Umsatzzahlen.
- Die Preise für Denkmalobjekte an den einschlägigen Potsdamer Standorten (historisches Zentrum, innerstädtische Kasernenareale und Speicherstadt) sind infolge der guten Nachfrageentwicklung deutlich angezogen. Die Nachfrage der häufig überregional agierenden Anleger hat sich vor dem Hintergrund der aktuellen Wirtschaftskrise sogar eher noch verstärkt, wodurch dieses Segment als Krisengewinner gelten kann.
- Die Nachfrage von Eigennutzern und im Wiederverkauf ist dagegen wesentlich schwächer. Ältere Objekte sind jedoch von zunehmender Wertstabilität in den guten und sehr guten Lagen gekennzeichnet.

## Markt für Mietwohnungen

- Angesichts eines unter die notwendige Fluktuationsreserve gesunkenen Leerstandes ziehen die Mieten auf breiter Front an. Während Altbau- und Neubauwohnungen am geringsten betroffen sind, sind die Preisanstiege in mittleren Altersklassen und bei kleinen Einheiten am stärksten.
- Insgesamt fehlen heute bereits günstige Wohnungen, insbesondere kleine (1- bis 2-Zimmer) und größere Wohnungen für Familien.

## Perspektiven

- Unberührt von der aktuellen konjunkturellen Eintrübung dürfte die Nachfrage nach Denkmalobjekten vorerst weiter anhalten, sodass trotz des derzeit noch sehr großen Angebots in 2009 die Preise auf hohem Niveau stabil bleiben dürften.
- In den anderen Segmenten ist eine zunehmende Kaufzurückhaltung im Jahresverlauf zu erwarten.
- Der Mietanstieg wird durch den weiteren Einwohnerzuwachs vorerst noch anhalten. Mit der Realisierung diverser größerer Neubau- und Sanierungsprojekte (z.B. Bornstedter Feld, Speicherstadt) dürfte allerdings eine Sättigung des hochpreisigen Vermietungsmarktes eintreten.

Annette Kremer / Dirk Bittner

	2009	Trend
<b>Einwohnerstand</b> (08/2008)	152.019	↻
<b>Arbeitslosenquote</b> (04/2009) (Stadt; alle zivilen Erwerbspersonen)	8,8%	↻
<b>Kaufkraftkennziffer</b> (Bundesdurchschnitt = 100)	94,6	↻
<b>Fertiggestellte Wohnungen</b> in neuen Wohngebäuden (2007)	363	↻

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

**Ihre HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialisten:****Privat- und Geschäftskunden**

Britta Falk  
HypoVereinsbank Potsdam  
Dortustraße 67-70  
14467 Potsdam  
Telefon 0331 2866-217  
Telefax 0331 2866-144

**E-Mail [britta.falk@unicreditgroup.de](mailto:britta.falk@unicreditgroup.de)**

Pablo Wittner  
HypoVereinsbank Berlin  
Leipnizstraße 100  
10625 Berlin  
Telefon 030 34004-882  
Telefax 030 34004-472

**E-Mail [pablo.wittner@unicreditgroup.de](mailto:pablo.wittner@unicreditgroup.de)**

**Wealth Management**

Ulf Walpuski  
HypoVereinsbank Berlin  
Leipnizstraße 100  
10625 Berlin  
Telefon 030 34004-565  
Telefax 030 34004-397

**E-Mail [ulf.walpuski@unicreditgroup.de](mailto:ulf.walpuski@unicreditgroup.de)**

**Angabenvorbehalt**

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

**Copyright**

Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial unterliegen dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

**Herausgeber**

HypoVereinsbank  
PKM11P  
Sederanger 5  
80538 München



öffentlich

**Betreff:**

Ökologische Baubegleitung bei Straßenbaumaßnahmen

**Einreicher:** Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Erstellungsdatum 01.02.2012

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.03.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bei Tiefbaumaßnahmen in der Landeshauptstadt Potsdam eine ökologische Baubegleitung bei Straßenausbau- bzw. umbaumaßnahmen einzuführen.

Dabei sind als Richtlinien und Regeln zur Durchführung einer ökologischen Baubegleitung mehrere Quellen (BNatSchG, PBaumSchVO, RAS- LP 4, ZTV- Baumpflege, DIN 18920, etc.) zu beachten. Die fachgerechte Anwendung dieser Regeln und ihre korrekte Durchführung sollte durch (ö.b.u.v.) Sachverständige sichergestellt werden. Dabei sind Angaben zur Vitalität, Verkehrssicherung, Erhaltungswürdigkeit und zu Kostenvergleichen vor einem Fällantrag grundsätzlich dem Ausschuss für Klima, Ordnung, Umwelt und ländliche Entwicklung (KOUL) zum Einvernehmen vorzulegen.

Ziel einer ökol. Baubegleitung ist der Erhalt von Bäumen oder des Alleecharakters von Straßen unter Berücksichtigung der notwendigen Belange der Baumaßnahmen. Dazu ist ein Maßnahmenpaket erforderlich, welches den Akteuren ein fachgerechtes Vorgehen ermöglicht.

Der Stadtverordnetenversammlung ist im Mai 2012 ein Muster-Leistungsverzeichnis vorzulegen.

gez. Saskia Hüneke  
Fraktionsvorsitzende

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Von Straßenbaumaßnahmen gehen oft Gefahren für den Bestand der Straßenbäume aus. Durch Grabungsarbeiten verursachte unbemerkte Wurzelbeschädigungen mit der Folge von Pilzschäden und langfristiger Gefährdung der Verkehrssicherheit können aufgrund geringer Kontrollkapazitäten der Verwaltung nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Vorsorglich werden deshalb bei bestimmten Straßenbauvorhaben Bäume gefällt und durch Jungbäume ersetzt. Aufgrund dessen kommt es zu erheblichen Protesten, Demonstrationen und Ablehnung durch die Anwohner.

Stattdessen könnte durch eine ökologische Baubegleitung die Gefahr von Schäden am Wurzelwerk vermindert bzw. durch eine verstärkte kontrollierende Baubegleitung eher erkannt und nach den Regelwerken versorgt werden. Das ließe die Beibehaltung des alten Baumbestandes bei den Baumaßnahmen zu, das Erscheinungsbild und die klimarelevante Wirksamkeit stadtbildprägender Bäume und Straßenalleen könnten sichergestellt werden.



öffentlich

**Betreff:**  
Tourismusbuskonzept

**Einreicher:** Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Erstellungsdatum 15.02.2012

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.03.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, das in der Begründung geschilderte Tourismusbuskonzept prüfen zu lassen.

Der Stadtverordnetenversammlung ist im September 2012 Bericht zu erstatten.

gez Saskia Hüneke  
Fraktionsvorsitzende

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung**

Das Tourismusbuskonzept soll dazu beitragen, dass die Emissionsbelastung der Stadt durch den Tourismusbusverkehr verringert und zugleich die breitere Erschließung des Stadtgebietes und der Sehenswürdigkeiten von Potsdam attraktiver wird.

In der gegenwärtigen Praxis durchqueren die Tourismusunternehmen mit ihren Reisebussen, meist aus Berlin kommend, ausschließlich die Stadt und fahren die verschiedenen Parkplätze der Schlösser bzw. Schlossanlagen an. Dabei erzeugen sie eine hohe Emissionsbelastung, ihr Besuch findet wirtschaftlich kaum Niederschlag in der Stadt, auch das Erlebnis der Stadt bleibt meist punktuell. Zur Lösung dieses Problems hat die Nachbarschaftsinitiative am Neuen Garten e. V., die besonders durch die Auswirkungen betroffen ist, folgende konzeptionelle Ansätze zur Diskussion gestellt:

Ausgangspunkt ist dabei, dass Stadt und Schlösserstiftung zur Zeit aufgrund des steigenden Bustourismus die Busparkplätze an den touristischen Brennpunkten

ausbauen. Diese sollen in Zukunft, umso bequemer durch Tourismusbusse angefahren und frequentiert werden können. Aber genau diese höhere Frequenz soll nach dem im Folgenden dargestellten Konzept verhindert bzw. eingeschränkt werden und zwar unter Nutzung der vorhandenen und jetzt ausgebauten Parkplätze.

Nach diesem Konzept fahren die schweren, lauten Touristenbusse keine Runden mehr durch die Stadt, sondern steuern den ersten, noch freien Parkplatz funkgesteuert an und bleiben dort ohne Gebühr stehen! Ein weiteres Ansteuern der übrigen Busparkplätze wäre zwar möglich, wäre aber mit spürbaren Gebühren verbunden: z.B. pro weiteren Parkplatz 50,00€, was bei weiteren zwei Parkplätzen 100,00€ und im Monat über tausend € zusätzliche Belastung für die Busunternehmen bedeuten kann. Um das zu vermeiden, steigen die Touristen bei dem ersten Halt ihres Busses aus, was wegen der Sehenswürdigkeit ohnehin geschehen würde und steigen nun in einen leichten, in Zukunft Elektro-Stadtbus um, der im permanenten Rundverkehr alle Potsdamer Sehenswürdigkeiten abfährt.

Die Touristen haben vorab, zusammen mit dem Ausflug nach Potsdam ein Touristenticket erworben, das es Ihnen ermöglicht als Gruppe, oder Individualisten an beliebigen Haltestellen aus, oder wieder einzusteigen. Zum Schluss wäre nach einer vorher verabredeten Zeit der Ausgangspunkt mit dem jeweiligen Touristenbus wieder erreicht, der dann auf kürzestem Weg Potsdam wieder verlässt.

Diese Rundfahrt durch das nördliche Potsdam kann durch eine "Acht" mit dem Kreuzungspunkt Potsdamer Hauptbahnhof ergänzt werden, wodurch dann die Attraktionen im Süden und Osten von Potsdam, bzw. dem Süd-Westen von Berlin erreichbar sind: Babelsberger Schloss, Filmstudios, Wannsee und Schloss Glienicke. Dieser Rundverkehr als Kreis bzw. Acht wäre auch für die S-Bahn-Touristen förderlich. Durch die Möglichkeit beliebig ein- und auszusteigen, sollen die Touristen animiert werden, sich in einem Café, oder zu einem kurzen Einkauf in der Stadt aufzuhalten. Die

Fahrer der Touristenbusse hätten in der Zwischenzeit die Möglichkeit einer Erholungspause. Die Rundfahrlinie wäre für die Potsdamer ebenfalls nutzbar.



**Betreff:**

öffentlich

**Billigung der Abwägung und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 42.4 "Kaserne Pappelallee / Am Schragen"**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	19.03.2012
	Eingang 902:	19.03.2012
	4/46/466	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.04.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Abwägungsergebnis der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 42.4 „Kaserne Pappelallee / Am Schragen“ (Anlage 3) wird gebilligt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 42.4 „Kaserne Pappelallee / Am Schragen“ wird gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt (Anlage 2).

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten, die Finanzierung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt aus dem Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## **Begründung:**

Die Planung hat klimatische Umweltauswirkungen, dies ist auf die Versiegelung und dem damit verbundenen Vegetationsverlust zurückzuführen, dem wird im Bebauungsplan wie folgt begegnet:

Durch flächensparenden und kompakten Städtebau (Mehrfamilienhäuser) resultiert eine relativ geringe Bodenversiegelung, eine Verkehrsminderung und ein energetisch günstiges Oberflächen-Volumen-Verhältnis, der Energiebedarf ist damit relativ gering.

Die angestrebte Nutzungsmischung aus Wohnen, Nahversorgung, sozialer Infrastruktur, Erholungspark und Arbeitsplätzen entspricht einer Stadt der kurzen Wege und fördert eine klimaschonende Mobilität.

Die Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht die aktive und passive Solarenergienutzung; die von Bebauung freizuhaltenen Blockinnenbereiche sichern einen hohen Anteil besonnener Gebäudeflächen. Falls Solarenergie genutzt werden soll, besteht die Möglichkeit, die Gebäude entsprechend auszurichten und die optimale Dachform und Dachneigung zu wählen.

Das Wohngebiet wird durch ein Freiraumsystem gegliedert, das auch zur kleinräumigen Durchlüftung beiträgt.

Durch den guten Anschluss an das ÖPNV-Netz (Straßenbahn, Haltestelle Campus Fachhochschule in der Kiepenheuerallee) sowie attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen wird der motorisierte Individualverkehr zugunsten von Rad- und Fußgängerverkehr reduziert und damit der Ausstoß klimaschädlicher Abgase reduziert.

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage:

In den Unterlagen, die den Stadtverordneten vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Anlage 1: Kurzeinführung
- Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan mit Planzeichnung
- Anlage 3: Ergebnis der Abwägung und Stellungnahmen

### **1. Kurzeinführung zur Beschlussvorlage**

- Billigung des Abwägungsergebnisses und
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 42.4 „Kaserne Pappelallee/Am Schragen“

#### **1.1 Anlass und Ziel**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Kaserne Pappelallee“ beschlossen, dessen Geltungsbereich das gesamte neue Stadtquartier an der Pappelallee umfasst. Der Bebauungsplan Nr. 42 wurde in vier Teilbebauungspläne aufgeteilt: Nr. 42.1 „Kaserne Pappelallee/Johannes-Lepsius-Straße“, Nr. 42.2 „Kaserne Pappelallee“, Nr. 42.3 „Kaserne Pappelallee/Fachhochschule“ und Nr. 42.4 „Kaserne Pappelallee/Am Schragen“. Der Geltungsbereich ist Bestandteil der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld, eine seit ca. 1747 bis zum Abzug der GUS-Truppen Anfang der 1990er Jahre militärisch genutzte Fläche.

Ziel des Planes ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet vorzubereiten und planungsrechtlich zu sichern. Der Schwerpunkt liegt in der Schaffung eines durchgrünerten Wohnquartiers mit urbanem Charakter für Geschößwohnungsbau. Die Bebauung soll überwiegend mit maximal vier Geschossen eine städtische Dichte und Höhe erlangen, jedoch mit einem hohen Grün- und Freiflächenanteil aufgelockert und durchgrünt werden. Hierzu erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der Flächen des östlich gelegenen Waldparks als Bestandteil des Volksparks im Bornstedter Feld.

Zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Einrichtungen der Tagesbetreuung für Kinder im Alter von 0-6 Jahren ist eine Fläche für den Bau einer Kindertagesstätte mit ca. 90 Plätzen an der westlichen Geltungsgrenze vorgesehen. Der Bedarf resultiert aus dem Wohnungsneubau im Bornstedter Feld entsprechend den Versorgungskennziffern der Landeshauptstadt Potsdam. Der

Standort hat den Vorteil, dass die Kita verkehrlich gut angebunden ist und die Kinder die vielfältigen Spieleinrichtungen im Volkspark mit nutzen können.

An der Kreuzung Kiepenheuer-/Georg-Hermann-Allee ist ein kleinerer Stadtplatz verortet, in dem kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch Büro- und Wohnnutzungen angesiedelt werden können. Der Standort bietet die Voraussetzungen für wohngebietsbezogene Versorgungseinrichtungen, die nicht einem Nahversorgungszentrum gemäß des Einzelhandelskonzepts der LH Potsdam entsprechen, zum anderen können jedoch auch Arbeitsplätze geschaffen werden. Nach dem Einzelhandelskonzept ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an diesem Standort nach oben zu begrenzen. In einzelnen Einzelhandelsbetrieben soll die Verkaufsfläche maximal 300 m<sup>2</sup> betragen. Bei der Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe an einem Standort in Funktionseinheit ist die Obergrenze von 600 m<sup>2</sup> einzuhalten.

## **1.2 Beteiligungsverfahren und Abwägungsergebnisse**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Fachbereiche und Bereiche der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 42.4 „Kaserne Pappelallee/Am Schragen“ in der Fassung vom 21.06.2010 erfolgte vom 03.12.2010 bis zum 07.01.2011. Es liegt eine Stellungnahme der Öffentlichkeit vor.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Bereiche der Stadtverwaltung wurden mit Schreiben vom 02.11.2010 am Verfahren beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 07.12.2010 gesetzt. Beteiligt am Verfahren wurden 18 Fachbereiche und Bereiche der

Stadtverwaltung und 18 Behörden. Es liegen von 12 Fachbereichen und Bereichen und 12 Behörden Stellungnahmen vor.

Mit einem Teil der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bereiche der Stadtverwaltung haben vor der formellen Beteiligung Abstimmungen stattgefunden.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Innerhalb der Begründung und der Planzeichnung wurden die Festsetzungen in folgenden Punkten angepasst bzw. konkretisiert:

Präzisierung der gestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift hinsichtlich von Bauteilen, die Baugrenzen überschreiten und geringfügige Verschiebung von Baugrenzen im WA 8 zur Erhöhung gestalterischer Freiheit.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abtl. Denkmalpflege regte eine Staffelung der Gebäudehöhen an den Quartiersrändern an, um einen harmonischen Übergang der Siedlungsränder zu den Freiflächen des Parks zu erreichen und die landschaftsräumliche Situation zu wahren. Dieser Anregung wurde gefolgt, die Randbereiche im WA 1 und WA 8.1 sowie das WA 8.1 zum Volkspark „abgetreppt“. Die maximale Höhe baulicher Anlagen im WA 1 und WA 8.1 wurden zudem von 15 m auf eine OK von 12,5 m reduziert.

Anpassungen und Ergänzungen im Umweltbericht hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes (Bauzeitenregelungen, Vorkommen von Zauneidechsen und Eichenheldbock) auf der Grundlage der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV).

## **1.3 Flächennutzungsplan**

Am 02.03.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes beschlossen. Der erste Entwurf hat vom 08.05. – 13.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Aufgrund der Stellungnahmen zum ersten Entwurf und veränderter gesamtstädtischer Rahmenbedingungen erfolgte die Erarbeitung eines zweiten Entwurfs. Die erneute öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 21. Juni bis zum 30. Juni 2010. Danach erfolgte Änderungen betrafen nicht das Plangebiet.

In den Darstellungen des Flächennutzungsplanes liegt das Plangebiet innerhalb einer Wohnbaufläche 1. Aus dieser Darstellung kann der Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen, Wohnbauflächen, Mischgebietsflächen und Gemeinschaftsflächen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

#### **1.4 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die geplanten Festsetzungen erfordern Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 10 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG). Die Eingriffe sowie deren Kompensation werden im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan ermittelt. Alle durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch entsprechende Maßnahmen im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld vermieden, gemindert bzw. kompensiert

#### Anlagen

Berechnungstabelle Demografieprüfung

Anlage 1: Kurzeinführung

Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan mit Planzeichnung

Anlage 3: Ergebnis der Abwägung und Stellungnahmen

### Berechnungstabelle Demografieprüfung:

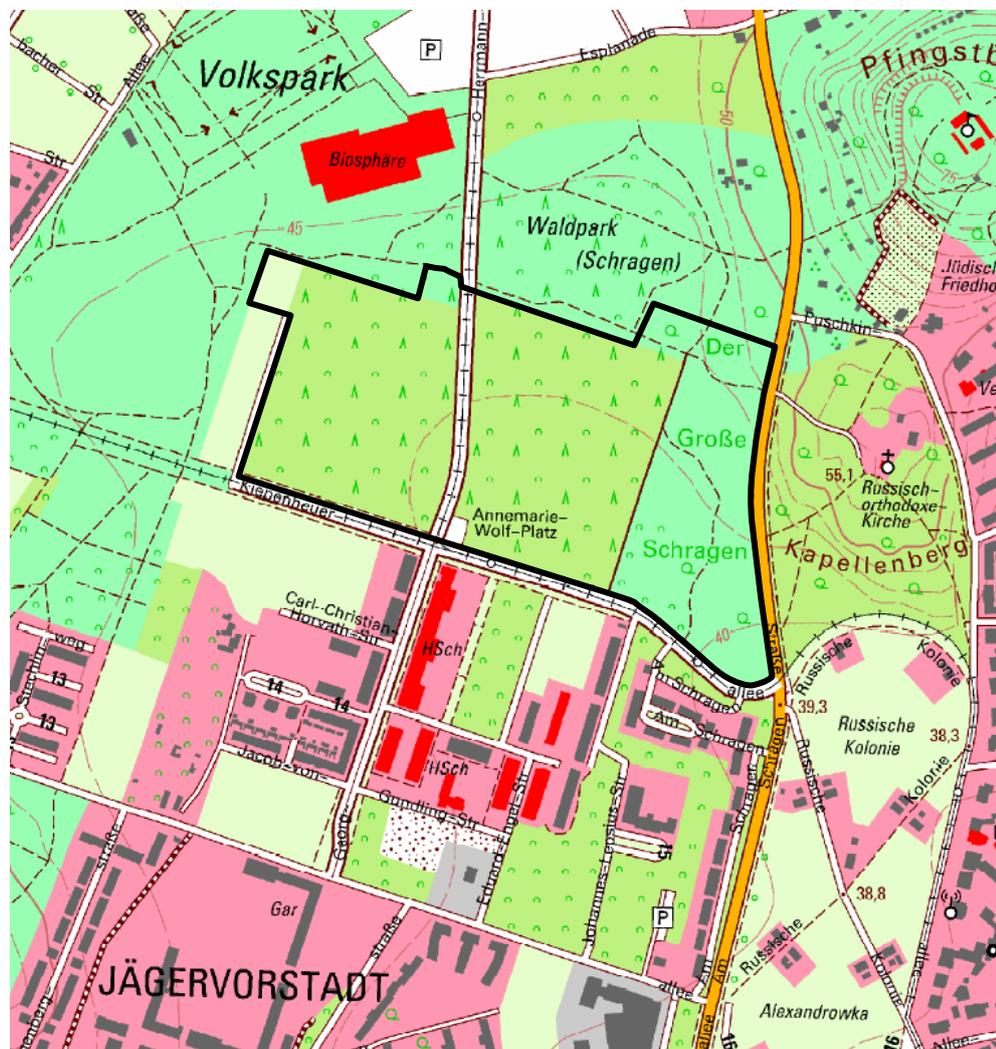
Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografierelevanz</b>
		3		2	<b>100</b>	<b>große</b>



Landeshauptstadt Potsdam  
Entwicklungsträger Bornstedter Feld

## Bebauungsplan Nr. 42.4 „Kaserne Pappelallee / Am Schragen“

### Begründung



Stand: Februar 2012

**Verfahrensträger:**

**Landeshauptstadt Potsdam**

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Stadterneuerung  
14461 Potsdam  
[www.potsdam.de](http://www.potsdam.de)

**Auftraggeber:**

**Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH**

Pappelallee 4  
14469 Potsdam

**Bearbeitung:**

**Freie Planungsgruppe Berlin GmbH**

Giesebrechtstraße 10  
10629 Berlin  
Tel.: 030-887 188-0

Stefanie Schellin  
Britta Deiwick

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
<b>II</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b>	<b>4</b>
1	Stadträumliche Einbindung	4
2	Bebauung und Nutzung	4
3	Erschließung	5
4	Ver- und Entsorgung	5
5	Natur, Landschaft, Umwelt	6
6	Eigentumsverhältnisse	7
<b>III</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN</b>	<b>8</b>
1	Landes- und Regionalplanung	8
2	Flächennutzungsplan	8
3	Landschaftsplan	8
4	Entwicklungsbereich Bornstedter Feld	9
5	Fachplanungen	9
<b>IV</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>10</b>
1	Ziele und Zwecke der Planung	10
2	Entwicklung der Planung	10
3	Sektorale Konzepte	12
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	21
<b>V</b>	<b>PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)</b>	<b>23</b>
1	Nutzung der Baugrundstücke	23
2	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	26
3	Flächen für den Gemeinbedarf	27
4	Öffentliche Grünflächen	27
5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	29
6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Schallschutz	32
8	Nachrichtliche Übernahmen	33
9	Hinweise	33
<b>VI</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>35</b>
1	Einleitung	35
2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	36
3	Räumlicher Untersuchungsumfang	37
4	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -planungen	38
5	Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	41
6	Prognose und Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	49
7	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	53
8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	53
9	Artenschutzrechtliche Prüfung	57
10	Eingriffsbilanzierung und -bewertung	67

---

11	Alternativenprüfung	68
12	Technische und methodische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Bearbeitung	69
13	Maßnahmen zur Umweltüberwachung	70
14	Zusammenfassung	72
<b>VII</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>76</b>
1	Städtebauliche Auswirkungen	76
2	Gemeinbedarfseinrichtungen	76
3	Verkehr	76
4	Natur, Landschaft, Umwelt	76
5	Kosten und Finanzierung	76
<b>VIII</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>77</b>
1	Verfahrensvermerke	77
<b>IX</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>78</b>
<b>X</b>	<b>ANHANG</b>	<b>79</b>
1	Textliche Festsetzungen	79
2	Pflanzlisten	82
3	Straßenprofile	84

## I EINFÜHRUNG

### 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42.4 „Kaserne Pappelallee / Am Schragen“ umfasst, mit Ausnahme einer schmalen Teilfläche am westlichen Rand westlich der Horst-Bienek-Straße (liegt im Bebauungsplan Nr. 42.3 „Kaserne Pappelallee / Fachhochschule“), die vom Volkspark umgebenen Bauflächen nördlich der Kiepenheuerallee inkl. des so genannten Waldparks im Osten. Er wird begrenzt (siehe Kap. IV.2)

im Norden: westlich der Georg-Hermann-Allee: durch den zukünftigen Standort des Schwimmbads, Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 „Sport- und Freizeitbad“

östlich der Georg-Hermann-Allee: durch den Volkspark, Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“

im Osten: durch die westliche Grenze der Nedlitzer Straße

im Süden: durch die nördliche Grenze der Kiepenheuerallee

im Westen: durch den Volkspark, Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ und durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42.3 „Kaserne Pappelallee / Fachhochschule“

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Potsdam, Flur 26 und umfasst folgende Flurstücke:

- Flurstücke 167, 261, 274, 855, 856, 867, 868 ganz
- Flurstücke 640, 907, 1792 teilweise.

Am 23.04.2007 wurden die Flurstücke 167, 261, 274, 867, 868 und 1792 katasterlich verschmolzen zum neuen Flurstück 1563 sowie am 25.04.2007 die Flurstücke 855, 856, 871 und 907 zum neuen Flurstück 1578. Am 23.09.2010 wurden das Flurstück 1563 in die Flurstücke 2003 und 2004 und am 27.07.2010 das Flurstück 1578 in die Flurstücke 1767, 1768 und 1769 geteilt, hiervon liegt nur das Flurstück 1768 im Bebauungsplan Nr. 42.4. Die Verschmelzungen und Teilungen sind in der Plangrundlage noch nicht enthalten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 18,5 ha.

### 2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planung ist die Weiterführung der Neubaumaßnahmen im städtebaulichen Entwicklungsbereich Bornstedter Feld, ein Konversionsstandort im Potsdamer Norden. Auf dem ca. 300 ha großen Areal des Bornstedter Feldes wird seit 1991 (Satzungsbeschluss zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Bornstedter Feld) ein neuer Potsdamer Stadtteil entwickelt. Nach Fertigstellung sollen hier ca. 6.400 Wohnungen gebaut und ca. 5.000 Arbeitsplätze entstanden sein. In einem Entwicklungsbereich sind flächendeckend Bebauungspläne aufzustellen.

Aus diesem Grunde hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam (SVV) in ihrer Sitzung am 01.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Kaserne Pappelallee“ beschlossen, der das gesamte neue Stadtquartier an der Pappelallee umfasst. Der Bebauungsplan Nr. 42 wurde in vier Teilbebauungspläne aufgeteilt: Nr. 42.1 „Kaserne Pappelallee / Johannes-Lepsius-Straße“, Nr. 42.2 „Kaserne Pappelallee“, Nr. 42.3 „Kaserne Pappelallee / Fachhochschule“ und Nr. 42.4 „Kaserne Pappelallee / Am Schragen“.

Die vorgesehene städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu einem attraktiven grünen Wohngebiet mit den notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen und im begrenzten Umfang wohnverträglichem Handel und Dienstleistungen sowie der Erhalt des Waldparks als öffentliche Grünfläche können nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden.

## II AUSGANGSSITUATION

### 1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Kontext einer Vielzahl bau- und siedlungshistorisch sowie landschaftlich bedeutsamer Elemente, die in einem engen Beziehungsgeflecht miteinander stehen. Durch die seit Mitte des 19. Jahrhunderts einsetzende militärische Nutzung (Exerzierplatz, Kasernen, Lazarett) vollzog sich im Bornstedter Feld jedoch eine isolierte Entwicklung.

Das Plangebiet selber schließt im Westen, Norden und Osten unmittelbar an den Volkspark an. Es ist seit den späten 1940er Jahren von der Potsdamer Polizei für den Zentraldienst für Technik und Beschaffung genutzt worden. Der Standort ist 1998/99 aufgegeben und anschließend abgebrochen worden; die Abrissmaßnahmen wurden im Dezember 1999 abgeschlossen. Heute prägt der unmittelbare Bezug zum Ruinenberg, zum Pflingstberg (mit Belvedere), zum Kapellenberg, zur Siedlung Alexandrowka, zur Siedlung der Genossenschaft „GWG Vaterland“ sowie zu den historischen denkmalgeschützten Kasernen südlich der Pappelallee die Situation. Durch den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Volkspark sowie die Quartiere Kirschallee (Wohnen / Gewerbe / Handel), Johannes-Lepsius-Straße (Wohnen / Gewerbe) und Ruinenberg-Kaserne (Wohnen / ggf. Dienstleistungen) sowie die Fachhochschule wird dieser neue Stadtbereich integraler und funktionierender Bestandteil des Potsdamer Nordens.

Die Kaserne Pappelallee wurde ab den 1930er Jahren erbaut; der weitere Kasernenausbau erfolgte in den 1940er Jahren. Mit dem Bau der Siedlung Vaterland (1923 – 1927) Am Schragen, der Kleinsiedlung an der Straße Am Bornstedter Feld und dem Bau der Plattensiedlung an der Pappelallee / Stechlinweg erfolgten punktuelle Ergänzungen mit Wohnungsbauten. Seit Mitte der 1990er Jahre entsteht südlich der Kiepenheuerallee, westlich der Georg-Hermann-Allee in überwiegend viergeschossiger Bauweise ein neues Wohnquartier mit Wohnfolgeeinrichtungen (Grundschule mit Hort, Kita).

Im Jahre 1994 zog die Fachhochschule Potsdam in vier sanierte Kasernengebäude an der Pappelallee ein. Das fünfte Bestandsgebäude, u.a. mit der Mensa und Verwaltungseinrichtungen ist 1999 eröffnet und das Labor- und Werkstattgebäude entlang der Georg-Hermann-Allee als erster Neubauabschnitt im I. Quartal 2003 seiner Bestimmung übergeben worden. Im Endausbau sind in der Fachhochschule ca. 1.700 Studienplätze geplant. Südlich der Fachhochschule entstand an der Jakob-von-Gundling-Straße der Neubau des internationalen Begegnungszentrums der Alexander von Humboldt-Stiftung (IBZ), der ebenfalls 1999 fertig gestellt worden ist.

Die SVV der Landeshauptstadt Potsdam hat am 27.01.10 beschlossen, als Ersatz für das Schwimmbad am Brauhausberg im Bornstedter Feld ein familienfreundliches Sportbad mit Ergänzungsangeboten bauen zu lassen (DS 10/SVV/0037). Das Schwimmbad wird seinen Standort im Volkspark südlich der Biosphäre erhalten, die zum Bad gehörende Fläche schließt direkt an die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze an. Das Sport- und Freizeitbad soll ein 50 m Becken mit 10 Bahnen, ein Sprungbecken, ein Lehrschwimmbecken, eine Zuschauertribüne sowie weitere Freizeitelemente (Familienbereich, Sauna, Wellness, Gastronomie usw.) erhalten. Außerdem soll die Option für ein Freibad in der Planung berücksichtigt werden. „Das Schwimmbad soll so errichtet werden, dass eine Erweiterungsoption für ein Freibad bleibt, soweit dadurch die Entwicklung und Nutzung der angrenzenden Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt wird.“ (Punkt 3 des Beschlusses).

### 2 Bebauung und Nutzung

Das Bornstedter Feld ist eine rund 300 ha große ehemals militärisch genutzte Fläche. Das Gelände wurde seit ca. 1747 bis zum Abzug der GUS-Truppen Anfang der 1990er Jahre militärisch, in den letzten Jahren vor allem als Truppenübungsplatz, genutzt. Seit dem Abzug der GUS-Truppen wird das Gelände einer neuen zivilen Nutzung zugeführt.

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des Bornstedter Feldes. Es gliedert sich in den westlichen Bereich, der zukünftig bebaut werden soll, und den östlich davon gelegenen Waldpark.

Der westliche Bereich liegt bis auf die mittig in Nord-Süd-Richtung verlaufende Georg-Hermann-Allee brach. Die Georg-Hermann-Allee ist in Teilen hergestellt, in ihr verkehrt auch der so genannte Straßenbahn-Nordast. Die Flächen beidseitig der Georg-Hermann-Allee sind der-

zeit überwiegend mit Ruderalvegetation bewachsen und mit Einzelbäumen bzw. kleinen Baumgruppen bestanden; in Teilbereichen im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes befindet sich ein dichter waldartiger Baumbestand, der als Wald nach Landeswaldgesetz eingestuft wurde. Zwei Flächen nordöstlich der Georg-Hermann-Allee sind als Eichen-Vorwälder kartiert und damit nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope.

Der östliche gelegene Waldpark ist als Teil des Geländes der Bundesgartenschau im Jahr 2001 vollständig als Parkanlage hergestellt worden. Das ehemalige Bundesgartenschaugebäude – und damit auch der Waldpark – werden heute als Volkspark genutzt. Die Herstellung des Waldparks ist abgeschlossen.

### **3 Erschließung**

#### Straßen

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Bornstedter Feldes. Das Bornstedter Feld ist durch die Nedlitzer Straße (Bundesstraße 2) und die Pappelallee an das Verkehrsnetz der Landeshauptstadt Potsdam und an den überörtlichen Verkehr in Richtung Berlin-Spandau sowie an die BAB 10 angebunden.

Die Kiepenheuerallee, die im Westen am so genannten „Tor zum Park“ endet, bindet im Osten an die Nedlitzer Straße an. Die Kiepenheuerallee ist eine zweispurige Straße mit seitlichen Längsparkplätzen sowie mit vier Baumreihen und dem Gleisbett der Straßenbahn in Mittelellage. Die Georg-Hermann-Allee wurde 1999 fast fertig hergestellt. Das Profil der Georg-Hermann-Allee entspricht dem der Kiepenheuerallee.

#### ÖPNV

Über die Kiepenheuerallee führt seit November 1999 eine Straßenbahnlinie in das Bornstedter Feld. Die Straßenbahntrasse verläuft sowohl durch die Kiepenheuerallee (Westast) als auch durch die Georg-Hermann-Allee (Nordast). Das Quartier ist somit sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die zentrale Haltestelle für das Plangebiet liegt am Kreuzungspunkt Kiepenheuerallee / Georg-Hermann-Allee.

In der Georg-Hermann-Allee sind mehrere Überquerungsmöglichkeiten des Gleiskörpers gegeben. Im Bereich der Gleisübergänge wurde die Überwegung ebenengleich zur Oberkante der Gleise hergestellt.

#### Ruhender Verkehr

Im Plangebiet bzw. südlich angrenzend befinden sich entlang der Kiepenheuerallee und der Georg-Hermann-Allee Längsparkstreifen, sowie (außerhalb des Plangebietes) östlich der Horst-Bienek-Straße Stellplätze in Queraufstellung, die als Besucherstellplätze genutzt werden können. Der Nachweis der notwendigen privaten Stellplätze ist auf den Baugrundstücken zu führen.

### **4 Ver- und Entsorgung**

#### **4.1.1 Ver- und Entsorgung**

##### Leitungen

Im Plangebiet gibt es, außer in der Georg-Hermann-Allee, keine Leitungstrassen. Die leitungsgebundene Erschließung erfolgt mit der weiteren Erschließung des Quartiers Am Schragen.

##### Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet soll über ein modifiziertes Mischsystem entsorgt werden. Dies bedeutet, dass die Niederschlagswasser in festgelegten Einleitmengen der Kanalisation zugeführt werden können; die überschüssigen Niederschlagswasser sind dann entweder auf dem Grundstück zu versickern oder können gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden.

### Trinkwasser

Das Plangebiet ist über eine bestehende Ringleitung an die Wasserversorgung Potsdams angeschlossen. Die Einspeisung erfolgt über die Hauptversorgungsleitungen in der Pappelallee und in der Nedlitzer Straße.

### Fernwärme

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

### Energie

Für die Energieversorgung im Plangebiet ist die Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) zuständig. Versorgungsleitungen liegen bisher nur in der Georg-Hermann-Allee.

## **5 Natur, Landschaft, Umwelt**

### Topographie

Das Bornstedter Feld liegt am südöstlichen Rand einer flachen bis welligen Grundmoräneninsel des Brandenburger Stadiums der Weichselvereisung im Schmelzwassertal der Havelniederung. Die Begrenzung bilden markante Endmoränenerhebungen, bestehend aus dem Kirchberg in Fahrland im Norden, dem Kapellen- und Pfingstberg im Osten sowie dem Ruinenberg im Süden. Im Inneren dieses Bogens liegt das flachwellige Plateau des Bornstedter Feldes, das von z.T. aufgearbeitetem und verwittertem weichselkaltzeitlichen Geschiebemergel und feinkörnigen bis schluffigen Schmelzwassersanden geringer Mächtigkeit aufgebaut ist.

Die Geländehöhen im Bornstedter Feld liegen zwischen 40 m und 49 m ü. DHHN 92. Zum äußersten Norden und Nordosten fällt es über eine Steilstufe auf etwa 30 m ü. DHHN 92 zum Jungfernsee ab.

Im Plangebiet gibt es nur relativ geringe Höhenunterschiede.

### Boden / Baugrund

Im Bornstedter Feld haben sich Braun- und Parabraunerden mit überwiegend lehmigen Sanden bis stellenweise sandigen Lehmen entwickelt. Im Rahmen der militärischen Nutzung wurden die Böden anthropogen überformt (Abgrabungen und Aufschüttungen, Befahren mit schwerem Gerät, Ablagerungen und Deponien), so dass die Böden im Plangebiet überwiegend als gestört einzuschätzen sind. Ausnahme ist der Waldpark im Osten des Plangebietes.

Für das Plangebiet liegt kein Bodengutachten vor. Aufgrund von Bodenuntersuchungen in der Nähe des Plangebietes kann zum größten Teil von unproblematischen Baugrundverhältnissen ausgegangen werden. Teilweise vorhandene Auffüllung von Bauschuttresten müssen jedoch vor Gründungsbeginn entfernt werden.

### Altlasten

Im Beiplan zum FNP „Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden“ (Stand 05/2011) sind u.a. südlich der Kiepenheuerallee Standorte mit umweltrelevanten Bodenbelastungen als nachrichtliche Übernahmen dargestellt. Im Plangebiet sind keine Standorte mit umweltrelevanten Bodenbelastungen bekannt.

Im Plangebiet sind derzeit keine weiteren Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der ehemaligen Nutzung (militärische Liegenschaften) sind trotz Rückbaumaßnahme und Sanierung des Geländes Auffüllungen und Vergrabungen von Bauschutt und Siedlungsabfällen nicht auszuschließen.

### Grundwasser

Der Grundwasserpegel liegt bei ca. 30,5 m bis 34,5 m ü. DHHN 92 und somit 10 m bis 15 m unter Gelände. Im Plangebiet ist mit Schichtenwasser zu rechnen.

Im Plangebiet befinden sich in den Baugebieten WA 3 und WA 7 im Bereich der Georg-Hermann-Allee Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.

#### Klima und Luft

In der Rahmenplanung (Kaserne Pappelallee und Wohngebiet Am Schragen, Büro Eichstädt / Fugmann + Janotta, 1994) werden der weitere Verflechtungsraum aufgrund seines geringen Versiegelungsgrades und des hohen Vegetationsanteils als klimatisch wirksames Entlastungsgebiet sowie der gesamte Potsdamer Nordraum wegen der großen zusammenhängenden Parkanlagen bzw. forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen und der damit verbundenen hohen Abkühlungsrate in den Abend- und Nachtstunden als Kaltluftentstehungsgebiet eingestuft. Belastungsschneisen sind die Nedlitzer Straße und die Pappelallee.

#### Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet stellt sich primär als offene Ruderalfläche mit Einzelgehölzen dar, wobei der Norden durch zwei Waldflächen und der Osten durch den so genannten Waldpark geprägt sind. Östlich der Georg-Hermann-Allee wurden zwei Eichen-Vorwälder kartiert, die nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope darstellen. Der Waldpark, der Teil des Volksparks ist, ist zugleich FFH-Gebiet „Heldbockeichen“. In dem Gebiet sind nahezu alle Alteichen vom Heldbock besiedelt, eine vom Heldbock besiedelte Eiche liegt im Baugebiet WA 8.1.

Das Plangebiet hat Bedeutung als Lebensraum für Vögel. Im Rahmen eines faunistischen Gutachtens wurden vor allem baum- und höhlenbrütende Arten kartiert, auch ein Horstbaum des Mäusebussards befand sich im Plangebiet, der Mäusebussard-Horst war drei Jahre nicht besetzt, so dass der gesetzliche Schutz erloschen ist. Die Fläche wird auch zum Sonnenbaden von Zauneidechsen genutzt. Als Fortpflanzungsstätte eignet sich die Fläche hingegen nicht, da offene Sandstellen für die Eiablage fehlen. Die offene Ruderalflur bietet Lebensraum für Stechimmen und Heuschrecken.

#### Einzelbaumkartierung

Der im Plangebiet vorkommende nach Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) geschützte Baumbestand wurde mit Ausnahme des Volksparks aufgenommen. Im Bereich des Volksparks wurden die Bäume nicht erfasst, da sie dauerhaft erhalten werden. Außerhalb des Volksparks sind 456 Bäume nach Baumschutzverordnung geschützt. Der Umgang mit der Baumschutzverordnung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Zwei Flächen im Plangebiet sind als Wald nach Landeswaldgesetz eingestuft, diese nehmen eine Fläche von insgesamt 26.072 qm ein. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam und dem Amt für Forstwirtschaft erfolgte in den als Wald nach Landeswaldgesetz eingestuften Flächen keine Erfassung des geschützten Baumbestandes.

#### Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als unbebaute Fläche mit halboffenen ruderalen Strukturen dar, die sich nach Aufgabe der militärischen Nutzung und der Beräumung herausgebildet haben. Der Waldpark im Osten mit Landschaftsbild prägendem Baumbestand vermittelt zu den nördlich und östlich anschließenden baumgeprägten Teilen des Volksparks.

#### Kompensationsflächen

Es gibt keine Überlagerungen von Kompensationsflächen aus anderen Verfahren mit Bauflächen im Plangebiet. Die zum Straßenbahn-Westast planfestgestellte Ersatzmaßnahme E3 „Rückbau und Bepflanzung des Heizwerkes“ liegt vollständig innerhalb des Waldparks und nicht innerhalb künftiger Bauflächen.

## **6 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme des Flurstücks 2003 im Eigentum der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH. Das Flurstück 2003 wurde an einen mitwirkungsbereiten Investor veräußert.

### **III PLANUNGSBINDUNGEN**

#### **1 Landes- und Regionalplanung**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, wirksam seit 15.05.2009) legt Potsdam als Oberzentrum fest und stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42.4 als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar. Innerhalb dieses Bereiches ist Siedlungsentwicklung grundsätzlich zulässig. Auch den Grundsätzen, dass Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb bestehender Siedlungsgebiete erfolgen soll und Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden können, wird mit der Planung entsprochen.

Ein Regionalplan, der die Vorgaben des LEP B-B ergänzen wird, ist zurzeit noch nicht beschlossen. Im Arbeitsentwurf des in Aufstellung befindlichen integrierten Regionalplanes 2020 der Region Havelland-Fläming wurden aber schon „Vorzugsräume Siedlung“ abgegrenzt. Das Plangebiet liegt in einem solchen Vorzugsraum. Hier sollen vorrangig Bestandsgebiete und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Die Inhalte des B-Plans stehen mit den Aussagen des Arbeitsentwurfs zum Regionalplan im Einklang.

#### **2 Flächennutzungsplan**

##### **2.1 Flächennutzungsplan von 2001**

Der wirksame Flächennutzungsplan Potsdam von 2001 stellt im Plangebiet Bauflächen und den Waldpark im Osten sowie die übrigen Teilbereiche des Volkspark als öffentliche Grünfläche dar. Die Bauflächen gliedern sich in Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Im westlichen und östlichen Bereich sind Wohnbauflächen WA 4 (GFZ 0,8 – 1,2) sowie beidseits der mittig in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Georg-Hermann-Allee gemischte Bauflächen MI 4 (GFZ 0,8 – 1,2) dargestellt. Die Georg-Hermann-Allee ist als Grünzug mit Straßenbahntrasse, der Annemarie-Wolff-Platz als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Annemarie-Wolff-Platz liegt im Mittelpunkt eines „Entwicklungsbereichs im Zentrum von Großsiedlungen“. Die nach Norden anschließenden Teile des Volksparks sind nicht nur als Grünflächen sondern auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Waldpark im Osten ist als Grünfläche mit Waldcharakter eingetragen.

##### **2.2 Flächennutzungsplan-Entwurf von 02/2011**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam wird zurzeit neu aufgestellt (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2005). Der Flächennutzungsplan-Entwurf (Stand: 05.05.2010) lag vom 21.06.2010 bis 30.07.2010 aus. Mit dem Beschluss über die Auslegung des Entwurfes hat die SVV beschlossen, dass die nachfolgenden Bebauungspläne auf der Grundlage des Flächennutzungsplan-Entwurfes erarbeitet werden sollen.

Auf Grund der Stellungnahmen und des städtischen Planungsfortschrittes erfolgte eine weitere Änderung des Entwurfes in Teilbereichen. Zur Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes (Stand: 09.02.2011) findet vom 11.04.2011 bis 29.04.2011 eine weitere öffentliche Auslegung statt.

Der Flächennutzungsplan-Entwurf (Stand: 09.02.2011) stellt im Plangebiet Bauflächen und den Waldpark im Osten sowie die übrigen Teilbereiche des Volkspark als Grünfläche dar. Die Bauflächen gliedern sich in Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Im südlichen Bereich der mittig in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Georg-Hermann-Allee werden beidseits gemischte Bauflächen M1 (GFZ 0,8 – 1,6) dargestellt, die übrigen Bauflächen sind als Wohnbauflächen W1 (GFZ 0,8 – 1,6) dargestellt.

#### **3 Landschaftsplan**

Der wirksame Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam (1996) stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche mit geringem bis mäßigem Grünanteil dar. Der Waldpark Schragen ist als Naturdenkmal dargestellt. Im Bereich der Georg-Herrmann-Allee wird eine Baumreihe zur Pflanzung empfohlen. Westlich des Planungsgebietes grenzen Flächen mit Schwerpunkt Aus-

gleichs- und Ersatzmaßnahmen an. Die Planung entspricht somit dem wirksamen Landschaftsplan.

Der Landschaftsplan (LP) wird gegenwärtig aktualisiert und liegt als Entwurf mit Stand 02/2011 vor. Der LP-Entwurf definiert verschiedene Teilräume, für die Prägungen und Entwicklungsziele formuliert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42.4 liegt im Teilraum Nr. 23 „Bornstedter Feld“, für das lt. Zielkonzept folgende Prägung / Entwicklung vorgesehen ist: *Durch einen zentralen Park gegliederte und mit den angrenzenden Landschaftsräumen verbundene Konversionsflächen mit anspruchsvoll gestalteten und angemessen dimensionierten, stark durchgrüntem Baustrukturen.*

Der LP stellt ferner in seinem Zielkonzept für die Randbereiche der geplanten Bebauung das Ziel auf, dass die bauliche Entwicklung zu überprüfen und hinsichtlich Maß und Nutzung zu optimieren sei. Die Erholungseignung, die Erlebbarkeit und die Zugänglichkeit seien zu verbessern und zu sichern. Der Bereich westlich der Straßenbahntrasse Georg-Hermann-Allee wird als Grünfläche erhalten und als Grünfläche/Grünzug entwickelt und aufgewertet. Eine Inanspruchnahme vorhandener Baurechte könne nur unter weitestgehender Schonung der naturschutzfachlich wertbestimmenden Bestandsstrukturen erfolgen.

#### **4 Entwicklungsbereich Bornstedter Feld**

Das Plangebiet liegt im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Gemäß § 166 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und der Entwicklungsträger Bornstedter Feld als Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam hat alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.

#### **5 Fachplanungen**

##### **5.1 Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“**

Mit seiner zentralen stadträumlichen Lage kommt dem Volkspark im Bornstedter Feld als öffentliche Parkanlage für die Neuordnung des Entwicklungsbereiches eine übergeordnete Bedeutung zu. Entsprechend der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld dient das Plangebiet gleichzeitig als Sammelausgleichsmaßnahme für die Eingriffe, die in den Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne im Bornstedter Feld nicht ausgeglichen werden können. Der Bebauungsplan sichert die naturschutzrechtlich erforderlichen Sammelausgleichsmaßnahmen für diese Eingriffe planungsrechtlich ab.

In der zweiten Fortschreibung der Eingriffs- und Ausgleichskonzeption wurde festgelegt, dass für Bebauungspläne nach dem Plandatum 2006 die Eingriffe im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan darzulegen sind. Soweit die Bebauungspläne im Ergebnis ein Eingriffsdefizit im Geltungsbereich aufweisen, soll das nach der zweiten Fortschreibung bestehende Öko-Plus den Bebauungsplänen einzeln zugeordnet werden. Das Öko-Plus beträgt nach der 2. Fortschreibung 8,06 ha. Mit dem Bebauungsplan Nr. 42.4 wird ein Anteil von 2,7 ha in Anspruch genommen. Somit verbleibt ein Rest-Öko-Plus von 5,26 ha für die im Entwicklungsbereich noch nicht in Kraft gesetzten Bebauungspläne Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“ und Nr. 80.2 „Rote Kaserne West“.

## **IV PLANUNGSKONZEPT**

### **1 Ziele und Zwecke der Planung**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 42.4 ist Teil eines der neuen Stadtquartiere innerhalb des Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld.

Ziel des Bebauungsplanes ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet vorzubereiten und zu leiten. Der Schwerpunkt liegt auf der Vorbereitung von Wohngebieten, deren Bewohner mit allen notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen (wie Kita, Handel und Dienstleistung, Grün- und Freiflächen für Spiel, Sport und Erholung) versorgt sein werden. Der (Annemarie-Wolff-)Platz an der Kiepenheuerallee Ecke Georg-Hermann-Allee kann dabei als Standort für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Sinne eines Nahversorgungszentrums außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Potsdam dienen.

Für das geplante Quartier Am Schragen liegt ein städtebauliches Konzept des Büros Braum und Partner vor. Die Inhalte des Bebauungsplanes orientieren sich weitgehend an diesen städtebaulichen Planungsüberlegungen. Übernommen werden das Erschließungsraster, die Dichte und Geschossigkeit, die Formulierung von Übergängen und Eingangssituationen zum Volkspark und die Platzbildung an der Kiepenheuerallee Ecke Georg-Hermann-Allee.

Es wird ein Quartier mit urbanem Charakter geschaffen, das sich von den Einfamilienhausquartieren der Gartenstadt unterscheidet. Durch seine Festsetzungen wird der Bebauungsplan dazu beitragen, Ressourcen zu schonen und die Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Es werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen, z.B. durch die Zonierung der Baugebiete in Misch- und Wohngebiete, die Festsetzungen zur Durchgrünung oder die Maßnahmen zum Lärmschutz. Der Bebauungsplan gewährleistet damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

Die Erschließung des Plangebietes durch die Straßenbahn unterstützt zum einen die Verringerung des motorisierten Individualverkehrs und zum anderen ermöglicht es individuell nicht mobilen Bevölkerungsgruppen die Anbindung an das gesamtstädtische ÖPNV-Netz und damit an die gesamte Potsdamer Infrastruktur und den Angeboten in den städtischen Zentren.

Das städtebauliche Konzept wird im Sinne einer Angebotsplanung im Bebauungsplan so umgesetzt, dass durch eine möglichst geringe Regelungstiefe eine größtmögliche Flexibilität die Vorstellungen und Wünsche potentieller Vorhabenträger gewährleistet ist.

### **2 Entwicklung der Planung**

Das Bornstedter Feld ist eine rund 300 ha große ehemals militärisch genutzte Fläche. Das Gelände ist seit ca. 1747 bis zum Abzug der GUS-Truppen Anfang der 1990er Jahre militärisch, in den letzten Jahren vor allem als Truppenübungsplatz genutzt worden.

Mit dem Abzug der GUS-Truppen hat die Landeshauptstadt Potsdam entschieden, das Gelände einer zivilen Nutzung zuzuführen und entwickelt seitdem im Bornstedter Feld einen neuen Stadtteil. Die SVV der Landeshauptstadt Potsdam beschloss zur Realisierung des umfangreichen Vorhabens am 04.12.1991, das Bornstedter Feld als städtebaulichen Entwicklungsbereich förmlich festzulegen; die Satzung wurde am 22.02.1993 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

Auf dem Bornstedter Feld soll ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten durch die Wiedernutzung großer brachliegender Flächen gedeckt werden. Dazu wurden umfangreiche Planungsverfahren durchgeführt und zahlreiche Fachplanungen erstellt. Im Bornstedter Feld befinden sich unterschiedliche Stadtquartiere in der Realisierung. Der zentrale Volkspark wurde als Bundesgartenschauengelände im Jahr 2001 fertig gestellt und stellt für die umliegenden Stadtquartiere hochwertige Erholungs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung.

Der Bebauungsplan Nr. 42.4 ist ein Teilbereich des Stadtquartiers „Kaserne Pappelallee“, dessen Baurecht in den Bebauungsplänen Nr. 42.1 „Kaserne Pappelallee / Johannes-Lepsius-Straße“, Nr. 42.2 „Kaserne Pappelallee“, Nr. 42.3 „Kaserne Pappelallee / Fachhochschule“ und Nr. 42.4 „Kaserne Pappelallee / Am Schragen“ festgesetzt ist bzw. wird.

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 42.4 befand sich schon 1998 – 2002 ein Bebauungsplan in Aufstellung. Dieser Bebauungsplan wird hier als „Bebauungsplan Nr. 42.4-Alt“ bezeichnet. Sein Geltungsbereich beschränkte sich auf Flächen östlich der Georg-Hermann-Allee und südlich der Reinhold-Schneider-Straße inkl. des Waldparks. Der Bebauungsplan Nr. 42.4-Alt hatte im Verfahren die frühzeitige Öffentlichkeits- sowie die Behörden- und Trägerbeteiligung durchlaufen. Nach der Abwägung (Stand 2002) ist das Verfahren nicht weitergeführt worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42.4-Alt ist von einer intensiven Auseinandersetzung über die Zielvorstellungen für die Entwicklung der Baugebiete um den geplanten Stadtplatz mit Zentrumsfunktion für das Bornstedter Feld unter der Prämisse einer urbanen Nutzungsgemischten Siedlungsstruktur begleitet worden. Im Jahr 2000 ist ein Gutachterverfahren für den Bereich nördlich der Kiepenheuerallee durchgeführt worden. Der städtebauliche Entwurf des Architekten Grossmann, der als Sieger aus dem Verfahren hervorging, war die Grundlage für die Planung des Bebauungsplanes Nr. 42.4-Alt. Die Zielstellung der Schaffung eines urbanen und verdichteten Stadtteils sowie eines Bereichs mit kleinteiliger Nutzungsmischung nach dem so genannten „Tübinger Modell“ ließ sich in den Folgejahren aber nicht realisieren.

Daher wurde im Jahr 2007 im Auftrag des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld der städtebauliche Entwurf vom Architekten Grossmann durch das Büro Braum und Partner in zwei Varianten überarbeitet. Das Ergebnis stellt die Grundlage für den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 42.4 dar. Die Vorgaben für die Überarbeitung waren

- eine Vergrößerung des Plangebietes,
- die Konzeption für eine durchgrünte, aber urbane Wohnsiedlung,
- eine Verringerung der Dichte und Auflockerung der Bebauung sowie
- ein flexibel umsetzbares Konzept.

Am 01.09.2010 fasste die Stadtverordnetenversammlung Potsdam den Beschluss, den B-Plan Nr. 130 „Sport- und Freizeitbad“ aufzustellen. Der B-Plan Nr. 130 grenzt im Nordwesten an den B-Plan 42.4 an. Im Rahmen einer zweckmäßigen Abgrenzung wurde der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42.4 an dieser Schnittstelle der neuen Planungssituation angepasst. Damit verkleinerte sich die Fläche des B-Plans Nr. 42.4 von 19,02 ha auf 18,52 ha. Inhaltlich werden Flächen des Volksparks, die noch im Vorentwurf enthalten waren, jetzt nicht mehr im B-Plan Nr. 42.4, sondern im B-Plan Nr. 130 festgesetzt.

## 2.1 Berücksichtigte Fachplanungen

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 42.4 wurden folgende Fachplanungen berücksichtigt:

### Übergeordnete Planungen

- Flächennutzungsplan Potsdam
- Landschaftsplan Potsdam

### Städtebauliche Planungen

- Rahmenplanung Bornstedter Feld
- Städtebauliche Studie Am Schragen; Büro Braum und Partner; November 2007
- Begrenzt offener Realisierungswettbewerb „Neubau von Kindertagesstätten im Bornstedter Feld“, September 1996

### Zentrenkonzept

- Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam (DS 08/SVV/0415)

### Klimaschutzkonzept

- Integriertes Klimaschutzkonzept 2010 für die Landeshauptstadt Potsdam, 09/2010

### Fachplanungen

- Kontaminationen und Gefährdungsabschätzungen; Dietrich, Bensch und Angelow, Dez. 1994
- Generelle Trinkwasserversorgungsplanung für das Bornstedter Feld, Emch + Berger, 1995
- Generelle Entwässerungsplanung für das Bornstedter Feld, Emch + Berger, 1995
- Schalltechnische Prognose, Ingenieurbüro Köckritz, Schenk, Zick; September/ Oktober 2008
- Schwingungstechnischer Bericht Nr. 444.1, Dipl. Ing. Christian Imelmann, November 2008
- Ermittlung und Beurteilung der durch die Freizeitveranstaltungen im Volkspark „Bornstedter Feld“ in Potsdam verursachten Lärmimmissionen, KSZ Ingenieurbüro GmbH, September 2010

### Planfeststellungsverfahren

- Planfeststellungsverfahren zur Straßenbahn (Westast)
- Planfeststellungsverfahren zur Straßenbahn (Nordast)

### Schulentwicklungsplan

Gemäß Beschluss der SVV zum Schulentwicklungsplan 2009 bis 2015 (DS 09/SVV/0312) soll im Nordraum von Potsdam eine mindestens 4-zügige weiterführende Schule bis zum Schuljahr 2014/15 errichtet werden. Für diese Schule wird im Bornstedter Feld eine Fläche vorgehalten.

Der Schulstandort wird nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42.4 liegen, sondern wird anderenorts im Bornstedter Feld nachgewiesen.

## **3 Sektorale Konzepte**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet gliedert sich im Wesentlichen in einen westlichen Siedlungsbereich und den östlich anschließenden Waldpark.

Durch den geplanten Siedlungsbereich verläuft mittig die Georg-Hermann-Allee, die eine städtebauliche Zäsur bildet. Westlich und östlich dieser Straße liegen Bauflächen, die in sich eine städtebauliche Einheit bilden. Die innere Erschließung erfolgt über ein orthogonales Erschließungsstraßenraster.

Die Bebauung soll mit überwiegend maximal vier Geschossen eine städtische Höhe und Dichte erlangen, doch im Sinne einer aufgelockerten (offenen) durchgrüntem Bebauungsstruktur mit hohem Grün- und Freiflächenanteil. Die Bebauung kann an der Kiepenheuerallee und der Georg-Hermann-Allee dichter sein, während die anderen Wohnbereiche aufgelockert zu gestalten sind und die im Westen, Nordosten und Osten an den Volkspark angrenzenden Gebäude neben einer offeneren Gestaltung mit einer gegenüber der übrigen Bebauung reduzierten Höhe von maximal 12,5 m Gebäudeoberkante (OK) zu errichten sind.

In dem Baugebiet nördlich der Straßenbahnhaltestelle in der Kiepenheuerallee soll ein Stadtplatz ausgebildet werden, dessen Raumkanten im Norden und Osten durch die zukünftige Bebauung gebildet werden und der sich nach Westen und Süden zum Straßenraum hin öffnet.

Am westlichen Rand des Plangebietes ist die Errichtung einer zweigeschossigen Kindertagesstätte vorgesehen. Beim Bau der Kita sind die Gestaltungsgrundsätze zu berücksichtigen, die im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zum Bau von Kindertagesstätten im Bornstedter Feld erarbeitet worden sind.

### **3.2 Nutzungskonzept**

Der gesamte Standort der ehemaligen Kaserne Pappelallee, einschließlich der Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 42.1 - 42.3 südlich der Kiepenheuerallee ist eines der großen neuen Quartiere innerhalb des Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld. Hier sollen ca. 1.900 Wohnungen, ca. 500 Arbeitsplätze, der vorhandene Standort der Fachhochschule, Handelseinrichtungen sowie zwei Kindertagesstätten entwickelt werden. Der Teilbereich des Bebauungspla-

nes Nr. 42.4 umfasst davon ca. 640 Wohnungen sowie ca. 365 Wohnheimplätze für Studierende, ca. 2.500 qm BGF für gewerbliche Nutzungen sowie eine Kindertagesstätte.

Während die Fläche mit dem zum Volkspark gehörende Spielterminal am nordwestlichen Rand, die Grünfläche im Nordosten der Baugebiete sowie der Waldpark im Osten als öffentliche Parkanlagen ausgewiesen werden, soll auf den übrigen Flächen ein neues Wohngebiet konzipiert werden. Mit diesem Ziel werden die Bauflächen überwiegend als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen und durch ein Mischgebiet (Stadtplatz mit rahmender Bebauung) und eine Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) ergänzt.

### **3.2.1 Allgemeine Wohngebiete**

Der überwiegende Teil der Baugebiete wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgebildet. Hier soll der Schwerpunkt in der Wohnnutzung liegen. Daneben sind aber auch alle Nutzungen zulässig, die als nicht störende Wohnfolgenutzungen im Gebiet nachgefragt werden.

### **3.2.2 Mischgebiet**

Der Annemarie-Wolff-Platz mit der nördlich angrenzenden Bebauung wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, in dem zum einen kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, aber auch Büro- und Wohnnutzungen vorstellbar sind. Der Standort bietet die Voraussetzungen für Versorgungseinrichtungen, die nicht einem Nahversorgungszentrum gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam entsprechen. Laut Einzelhandelskonzept ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an diesem Standort nach oben zu begrenzen. In einzelnen Einzelhandelsbetrieben soll die Verkaufsfläche maximal 300 m<sup>2</sup> betragen. Bei der Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe an einem Standort in Funktionseinheit ist die Obergrenze von 600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche einzuhalten. Eine darüber hinaus gehende Funktion ist für diesen Standort nicht vorgesehen. Zum einen dienen diese Nutzungen der Versorgung der Wohnbevölkerung, zum anderen können hier auch Arbeitsplätze geschaffen werden.

### **3.2.3 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte**

Für die Tagesbetreuung der Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren ist der Bau einer Kindertagesstätte (Kita) mit ca. 90 Plätzen vorgesehen. Der Bedarf resultiert aus dem Wohnungsneubau entsprechend der Versorgungskennziffern der Landeshauptstadt Potsdam. Dem nördlich auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäude soll nach Süden eine große Freifläche angeschlossen werden. Die Lage hat zum einen den Vorteil, dass die Kita verkehrlich gut angebunden und trotzdem ruhig gelegen ist. Zum anderen können die Kinder nach einem kurzen Weg auch die vielfältigen Spieleinrichtungen im Volkspark mitnutzen.

### **3.2.4 Maß der Nutzung**

Im Quartier Pappelallee soll die Neubebauung eine Oberkante von 15 m (Baumwipfelhöhe) nicht überschreiten. Die vor diesem Hintergrund zulässigen viergeschossigen Gebäude mit einer maximalen Oberkante von 15 m ermöglichen eine kompakte städtische Bebauung. Für die Bebauung in den Baugebieten WA 1, WA 5 und WA 8.1 im Übergang zum Volkspark ist die zulässige Oberkante auf 11,5 im Baugebiet WA 5 sowie auf 12,5 m im WA 1 und WA 8.1 begrenzt. Für die zweigeschossige Kindertagesstätte ist eine maximale Oberkante von 9 m festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird dafür Sorge getragen, dass hier zwar eine urbane Qualität entsteht, aber auch durch gestaltete Übergangsbereiche zum Volkspark sowie nicht überbaubare Innenhöfe ein hoher Freiflächenanteil und in Kombination mit den vorzunehmenden Bepflanzungen ein grünes Quartier entwickelt wird. Rechnerisch kann maximal die in den Baugebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GFZ von 1,2 erreicht werden.

### **3.2.5 Öffentliches Grün / öffentliche Parkanlagen**

Im Plangebiet werden drei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt:

- Die zum Volkspark gehörende Parkfläche (Spielterminal) als Teilfläche des Waldparks im Nordwesten,

- der zum Volkspark gehörende Teil des Waldparks im Osten und
- die Grünfläche im nordöstlichen Bereich des Siedlungsbereiches.

Die Grünfläche im Nordwesten ist 2001 als Teil des Bundesgartenschau geländes als Parkanlage hergestellt worden und ist heute Bestandteil des Waldparks. Der im Osten gelegene Teil des Waldparks ist ebenso zur Bundesgartenschau 2001 vollständig hergestellt worden.

Die Grünfläche im Nordosten des Siedlungsbereichs soll zum einen ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop sichern, zum anderen wird hier ein attraktiver Übergang mit Aufenthaltscharakter vom Siedlungsbereich in den Volkspark geschaffen.

#### Zweckbestimmung Spielplatz

Im Plangebiet liegen zwei vorhandene Spielterminals, die zum Volkspark gehören. Ein Terminal liegt in der nordwestlichen Parkanlage, das andere im östlich gelegenen Waldpark. Die beiden Spielterminals werden als Spielplätze festgesetzt und damit als Spielflächen dauerhaft gesichert.

### 3.2.6 Flächenbilanz

Im Rahmen der Flächenbilanz wurde die Grundstücksgröße je Baugebiet sowie die sich daraus ergebende Grundfläche (GR) ermittelt. Da die GFZ nicht festgesetzt wird, wird die maximal zu realisierende Geschossfläche (GF) über die nach der BauNVO zulässigen GFZ ermittelt. Für die überschlägige Bilanz wird davon ausgegangen, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die gesamte Geschossfläche zum Wohnen genutzt wird, im Mischgebiet 50 % zum Wohnen und 50 % für gewerbliche Nutzungen. Unter diesen Annahmen wird von der Schaffung von rd. 640 möglichen Wohneinheiten (WE) sowie von ca. 365 Wohnheimplätzen für Studierende ausgegangen.

Fläche	Nutzung	Größe in qm GRZ	GR in qm	GR inkl. zulässige Über- schreitung nach § 19 Abs. 1 BauNVO in qm GFZ	GF in qm	
WA 1	Allgemeines Wohngebiet	2.677	0,4	1.071	1.606 1,2	3.212
WA 2	Allgemeines Wohngebiet	14.708	0,4	5.883	8.825 1,2	17.650
WA 3	Allgemeines Wohngebiet	12.507	0,4	5.003	7.504 1,2	15.008
WA 4	Allgemeines Wohngebiet	15.982	0,4	6.393	9.589 1,2	19.178
WA 5	Allgemeines Wohngebiet	5.704	0,4	2.282	3.422 1,2	6.845
WA 6	Allgemeines Wohngebiet	13.027	0,4	5.211	7.816 1,2	15.632
WA 7	Allgemeines Wohngebiet	10.913	0,4	4.365	6.548 1,2	13.096
WA 8	Allgemeines Wohngebiet	16.036	0,4	6.414	9.622 1,2	19.243
		<b>91.554</b>		<b>36.622</b>	<b>54.932</b>	<b>109.865</b>
MI 1	Mischgebiet	<b>4.807</b>	0,4	<b>1.923</b>	<b>2.884</b> 1,2	<b>5.768</b>
Kita	Fläche für Gemeinbedarf	<b>2.702</b>	0,4	<b>1.081</b>	<b>1.621</b>	
Straßen	Straßenverkehrsfläche	<b>27.009</b>				
Grün 1	Waldpark im Nordwesten	2.713				
Grün 2	Waldpark im Osten	52.953				
	davon FFH-Gebiet	49.640				
Grün 3	Öffentliche Grünfläche	3.468				
		<b>59.134</b>				
<b>Gesamt</b>		<b>185.206</b>		<b>39.625</b>	<b>59.438</b>	<b>115.633</b>

### 3.3 Verkehrskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kiepenheuerallee, die an ihrem östlichen Ende an die Nedlitzer Straße anschließt. Die innere Erschließung erfolgt über die mittlere Hauptachse der Georg-Hermann-Allee, von der beidseitig die Wohnstraßen zur Erschließung der Baugebiete abzweigen, die im Westen und Osten orthogonal miteinander verbunden sind.

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

#### 3.3.1 Ruhender Verkehr

Entsprechend § 43 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen Verkehr zu erwarten ist, die in der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam festgesetzten notwendigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder herzustellen. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.

Die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze kann um 20 % reduziert werden, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m Fußweg-Entfernung zu einer Haltestelle regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt ist. Regelmäßig verkehrt ein Nahverkehrsmittel, wenn es in der Zeit zwischen 6.00 und 20.00 Uhr in einer Taktfolge von maximal 20 Minuten verkehrt. Diese Reduzierung könnte für einen Teil der Baugebiete Anwendung finden, da sie im 300 m Radius der Straßenbahnhaltestelle in der Kiepenheuerallee Ecke Georg-Hermann-Allee liegen.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind öffentliche Kfz-Stellplätze vorgesehen bzw. vorhanden. Diese Stellplätze dienen dem Nachweis der Besucherstellplätze. Wie den Straßenprofilen im Anhang zu entnehmen ist, sind in allen Straßen beidseits Längsparkplätze angeordnet bis auf die Horst-Bienek-Straße und Hermann-Kasack-Straße. In der Horst-Bienek-Straße sind (in Fortsetzung des vorhandenen Straßenprofils) auf der westlichen Seite Längsparkplätze und auf der östlichen Seite Parkplätze in Queraufstellung vorgesehen. Der westlich der Georg-Hermann-Allee gelegene Abschnitt der Hermann-Kasack-Straße wird kein Straßenprofil erhalten, der östliche Abschnitt erhält nur auf der südlichen Straßenseite einen Längsparkstreifen.

Für die Kfz-Stellplatzanlagen innerhalb der Baugebiete sind offene Stellplatzanlagen, Garagen und Tiefgaragen möglich. Die Lage der Stellplatzanlagen und ihrer Zufahrten wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

#### 3.3.2 Fuß- und Radwege

In Ergänzung zu den Fuß- und Radwegen im öffentlichen Straßenraum sind in Nord-Süd-Richtung weitere kombinierte Fuß- und Radwege vorgesehen, die eine öffentliche Durchquerung der relativ „breiten“ privaten Baufelder ermöglichen.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Gebietsentwicklung werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen geplant und im Zusammenhang mit dem Straßenbau realisiert.

#### 3.4.1 Trinkwasser

Das Plangebiet ist über eine bestehende Ringleitung (vom Wasserwerk Nedlitz über die Straßen Nedlitzer Straße, Am Schragen, Pappelallee, Kirschallee, Am Vogelsang und Lerchensteg) an die Wasserversorgung der Landeshauptstadt Potsdam angeschlossen. Die Einspeisung in das Plangebiet erfolgt über die Hauptversorgungsleitungen in der Pappelallee und in der Nedlitzer Straße.

#### 3.4.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Es ist Ziel, das anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich im Einzugsgebiet zu belassen. Der Baugrund im Plangebiet lässt jedoch keine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu. Zusätzlich ist keine Vorflut vorhanden. Daher wurde für das Plangebiet festgelegt, dass ein Drittel des anfallenden Niederschlagswassers ins öffentliche

Mischwassernetz geleitet werden darf. Die restlichen zwei Drittel sollen auf den Grundstücken verbleiben (Versickerung) oder zurückgehalten und verzögert eingeleitet werden. Die Schmutz- und Niederschlagswasserseitige Erschließung erfolgt daher über ein neu zu errichtendes qualifiziertes Mischwassersystem.

Die Ableitungsmenge für die Baugrundstücke sollte noch weiter minimiert werden, um die Kapazitäten des Rohrleitungssystems für die Entwässerung der öffentlichen Straßen offen zu halten. In der Bilanz der H.P. Gauff Ingenieure GmbH wurden die maximalen Einleitmengen für die einzelnen Teilbereiche des Plangebiets verbindlich festgelegt. Diese sind bei der Umsetzung von Vorhaben zu berücksichtigen.

Das Mischwassersystem für Schmutz- und Niederschlagswasser wird abschnittsweise mit dem Straßenbau realisiert.

### **3.4.3 Wärme**

Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmevorranggebiet der Landeshauptstadt Potsdam. Die Verlegung der Fernwärmeleitungen erfolgt abschnittsweise mit dem Straßenbau.

### **3.4.4 Strom**

Das Plangebiet wird aus dem Energieversorgungsnetz der Landeshauptstadt Potsdam versorgt. Die Verlegung der Elektroleitungen erfolgt abschnittsweise mit dem Straßenbau. Die Standortplanung für neue Transformatorenstationen ist im Zuge der weiteren Planung zu konkretisieren.

### **3.4.5 Gas**

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

### **3.4.6 Abfallentsorgung**

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

## **3.5 Grünplanerisches Konzept**

Das Plangebiet gliedert sich in zwei wesentliche Bereiche: den Siedlungsbereich der geplanten Wohnsiedlung und den östlich angrenzenden zum Volkspark gehörenden Waldpark. Auch nach Westen und Norden grenzen Flächen des Volksparks an, so dass die geplante Wohnsiedlung eingebettet ist in den Volkspark. Hier wird auch der notwendige Bedarf an wohnungs- und siedlungsnahen Freiflächen sowie an öffentlichen Spielplätzen gedeckt.

Neben dem Waldpark im Osten des Plangebietes liegt noch ein weiterer Teilbereich des Volksparks innerhalb des Plangebietes. Die Fläche liegt westlich der Georg-Hermann-Allee am nördlichen Rand des Plangebietes, umfasst insbesondere die Fläche eines Spielterminals und gehört ebenfalls zum Waldpark.

Insbesondere auf die Gestaltung der Übergangsbereiche zwischen Volkspark und Wohnsiedlung ist im Hinblick auf eine Verzahnung gestalterisch besonderer Wert zu legen. Der Volkspark ist jedoch nicht von allen angrenzenden Baugrundstücken betretbar, sondern es gibt zum Schutz der Vegetationsbereiche mehrere konzentrierte Zugangsmöglichkeiten:

- Die wichtigste liegt im nordöstlichen Bereich des Siedlungsbereiches. Hier soll landschaftsarchitektonisch ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop gesichert und eine Eingangssituation zum Waldpark gestaltet werden.
- Weitere Zugänge liegen – allerdings außerhalb des Plangebietes – beidseits der Georg-Hermann-Allee. Die Zugänge befinden sich in direkter räumlicher Nähe nördlich des Plangebietes.
- Außerdem ist der Waldpark direkt von der Kiepenheuerallee aus zugänglich, wenige Meter östlich der geplanten Siedlungsgrenze.

### Siedlungsbereich

Der Siedlungsbereich soll sich durch qualifizierte Frei- und Grünflächen auszeichnen, es wird der Charakter eines stark durchgrüntes Wohnquartiers angestrebt. Um das zu erreichen, werden zum einen ein (überwiegend) offener Geschosswohnungsbau und zum anderen ein Bepflanzungskonzept festgesetzt. Sowohl im privaten als auch öffentlichen Raum werden in größerem Umfang Bepflanzungen erfolgen.

Die Privatgrundstücke werden durch Hecken eingefasst und alle Grundstücke erhalten einen 4 m tiefen Vorgartenbereich, der von jeder Bebauung – auch von Stellplätzen, Garagen, Carports, Nebenanlagen o.ä. – freizuhalten ist. Die Freiflächen auf den Privatgrundstücken sind mit einheimischen Laub- und/oder Obstbäumen zu bepflanzen. Die Wände von Nebenanlagen, Garagen, Carports usw. sollen begrünt werden, ebenso die Flachdächer von Garagen.

Stellplatzanlagen von vier und mehr Stellplätzen werden sowohl durch Baumpflanzungen gegliedert als auch durch eine Hecke eingefasst.

Um den Siedlungsbereich entsprechend des Siegerentwurfs des internationalen Ideenwettbewerbs zum BUGA-Park 2001 harmonisch in den Parkbereich einzubetten, soll der Übergangsbereich besonders gestaltet werden. Städtebauliches Ziel ist es, zum einen eine klare, prägende, städtebauliche Kante entlang der Parkgrenzen auszubilden und zum anderen durch eine zum Park hin abgestufte Gebäudehöhe den Übergang zwischen Geschosswohnungsbau und Park harmonisch zu gestalten. Die der Bebauung vorgelagert verlaufenden Baumhaine vermitteln zusätzlich zwischen dem zentralen Park und der Bebauung in den einzelnen Quartieren. Auch lassen in diesen Baugebieten 8 – 12 m tiefe Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken zum einen die Gebäude zurücktreten und schaffen zum anderen einen grünen Übergang vom bebauten Bereich zum Parkbereich. An der östlichen Kante übernimmt der Pflanzbereich gleichzeitig eine Pufferfunktion zum angrenzenden FFH-Gebiet. Begrenzt wird dieser Pflanzbereich von einer durchgehenden Hecke entlang der Grenze zum Volkspark, die als grüne Einfriedung auch die unerwünschte freie Zugänglichkeit von den privaten Grundstücken in den Volkspark unterbindet. Dieses städtebauliche Ziel ist durch Festsetzungen in den angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 42.2 und Nr. 42.3 bereits umgesetzt.

Die Straßenräume, mit Ausnahme der Hermann-Kasack-Straße, erhalten beidseitig eine Baumreihe. Gemeinsam mit den Heckenpflanzungen auf den Privatgrundstücken und der Vorgartenbereiche wird ein großzügiger, durch Grün geprägter Charakter geschaffen. Der öffentliche Straßenraum wird gleichzeitig gefasst und durch Grünstrukturen gegliedert. Die Georg-Hermann-Allee als Haupterschließungsstraße ist als doppelte Baumallee ausgebildet.

### Waldpark

Der Waldpark wurde 2001 als Teil des Bundesgartenschaugeländes als Parkanlage hergestellt und ist heute Bestandteil des Volksparks. Die Bezeichnung „Waldpark“ stammt aus der Binnendifferenzierung des Volksparks. Der Waldpark besitzt wertvolle Gehölzbestände und eine räumliche Struktur aus Altbaumbeständen, Zonen der Naturverjüngung sowie Lichtungen und ist durch Wege für die Erholungsnutzung erschlossen. Der Waldpark erstreckt sich über die Grenze des Geltungsbereichs hinaus weiter nach Norden bis zur Esplanade. Die Herstellung des Waldparks ist abgeschlossen, eine weitere Versiegelung von Flächen ist nicht vorgesehen.

## **3.6 Altlasten**

Durch die erfolgte Beräumung und Sanierung des gesamten Plangebietes ist eine Folgenutzung entsprechend der Festsetzungen gesichert.

## **3.7 Schallschutz**

### **3.7.1 Verkehrslärmimmissionen**

Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen (Straßenverkehr und Straßenbahn) im Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Köckritz, Schenk, Zick im September / Oktober 2008 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Gutachten wurde eine schalltechnische Prognose der zukünftig zu erwartenden Lärmbelastungen für die geplanten Wohnnutzungen durchgeführt, deren Ergebnis nach der DIN 18005 beurteilt und Maßnahmen zum Schallschutz abgeleitet.

Die wesentlichen Geräuschemissionen im Untersuchungsgebiet werden durch den Straßenverkehr auf der Nedlitzer Straße sowie auf der Kiepenheuerallee und der Georg-Hermann-Allee hervorgerufen. Auf der Kiepenheuerallee und der Georg-Hermann-Allee verkehren außerdem die Züge der Straßenbahnlinien 92 und 96. Die höchsten Belastungen sind im Bereich der Kreuzung Kiepenheuerallee / Georg-Hermann-Allee festzustellen. Dies ist durch das Zusammenwirken der zwei Straßen, durch den Zuschlag für lichtzeichengeregelte Kreuzungen, durch die schallharte Gleiseindeckung sowie durch den Kurvenzuschlag bedingt. Die Beurteilungspegel liegen hier in der Größenordnung bis zu 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht.

Für die schalltechnische Beurteilung wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" herangezogen. Ihre Einhaltung bzw. Unterschreitung ist gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) im Interesse gesunder Wohnbedingungen weitestgehend anzustreben. Die Orientierungswerte werden entlang der nördlichen Georg-Hermann-Allee relativ geringfügig in der Größenordnung von 2 dB(A) für den Tag und 1 dB(A) für die Nacht überschritten. Entlang der Kiepenheuerallee sind am westlichen und östlichen Ende im Plangebiet Orientierungswertüberschreitungen von etwa 1 dB(A) am Tag und 3 dB(A) in der Nacht festzustellen, die jedoch in Richtung Annemarie-Wolff-Platz auf bis zu 9 dB(A) tags und nachts zunehmen.

Die Emissionen der Nedlitzer Straße wurden sowohl hinsichtlich ihrer Wirkung auf den direkt anschließenden Waldpark als auch auf die weiter entfernte geplante Wohnbebauung beurteilt.

Wirkung auf den Waldpark:

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Parkanlagen beträgt Tag und Nacht 55 dB(A). Dieser Wert wird in einem sehr großen Bereich des Waldparks überschritten. Allerdings sind hier, mit einer Ausnahme, keine dem längeren Verweilen dienenden Erholungs- und Aufenthaltsbereiche angelegt, denn im Waldpark werden vor allem die vorkommenden wertvollen Vegetationsstrukturen mit den dazugehörigen Biotop- und Artenvorkommen gesichert und entwickelt. Eine Ausnahme bildet das sogenannte Sprungterminal unmittelbar östlich des Baugebietes WA 8.1, das dem längeren Verweilen dienen kann. Der Orientierungswert wird hier mit 1 dB(A) tags geringfügig überschritten. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme entlang der Nedlitzer Straße ist daher nicht erforderlich. Die Umsetzung einer Lärmschutzmaßnahme würde zudem einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, der auch aufgrund des wertvollen Bestandes und der Biotopverbundfunktion nicht vertretbar wäre.

Wirkung auf die geplante Wohnbebauung:

Aufgrund der größeren Abstände zur Wohnbebauung führen die Emissionen der Nedlitzer Straße nur im Norden des Plangebietes zu einer vernachlässigbar geringen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005.

Für die Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden im schalltechnischen Gutachten Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (passiver Schallschutz) vorgeschlagen.

Möglichkeiten zum passiven Schallschutz bestehen bereits im Bereich einer lärmschutztechnisch günstigen Gestaltung der Wohnungsgrundrisse. Schlaf- und Kinderzimmer sollten in Richtung auf die der Straßen abgewandten Hausseiten, d.h. zu den ruhigen Innenhofbereichen gelegt werden. Falls Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude mit Orientierungswertüberschreitungen in Richtung der Georg-Hermann-Allee und der Kiepenheuerallee orientiert sein sollten, kann zur Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich werden.

Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Im schalltechnischen Gutachten wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Zuordnung der Gebäudefassaden zu den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 ermittelt. Schallschutzmaßnahmen werden ab Lärmpegelbereich III erforderlich.

- Bei den direkt im Kreuzungsbereich Kiepenheuerallee / Georg-Hermann-Allee gelegenen Gebäudeteilen sind maßgebliche Außenlärmpegel des Lärmpegelbereiches IV gemäß DIN

4109 festzustellen (siehe Nebenzeichnung Schallschutz, Abschnitte a). Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich IV ist ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von 40 dB, bezogen auf das gesamte Außenbauteil (Fenster und Wand), zu gewährleisten. Die Anforderungen für Büroräume liegen um 5 dB niedriger.

- Im Lärmpegelbereich III ist ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von 35 dB für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und 30 dB für Büroräume zu gewährleisten. Hiervon sind straßenzugewandte Fassadenbereiche entlang der Kiepenheuerallee und Georg-Hermann-Allee betroffen, die im näheren Umfeld der Straßenkreuzung liegen (siehe Nebenzeichnung Schallschutz, Abschnitte b).

### 3.7.2 Freizeidlärm

In dem westlichen angrenzenden Teilbereich des Volksparks finden regelmäßig Freiluftveranstaltungen statt, deren Störungsgrad nach der Freizeidlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg zu beurteilen ist. Zur Beurteilung dient auch das Gutachten „Ermittlung und Beurteilung der durch die Freizeitveranstaltungen im Volkspark „Bornstedter Feld“ in Potsdam verursachten Lärmimmissionen, dass im September 2010 vom KSZ Ingenieurbüro erarbeitet wurde.

Verursacher eines möglichen Konfliktes zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem Freizeidlärm aus dem Volkspark ist der Veranstalter. Er ist dafür verantwortlich, dass seine Veranstaltungen im vorhandenen gesetzlichen Rahmen ablaufen.

Sollte es zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte in den an den Park angrenzenden Wohngebieten kommen, ermöglichen sowohl das Privatrecht (siehe § 906 BGB) als auch das öffentliche Recht (u.a. BImSchG) dem Lärmgeschädigten eine Abwehr gegen die Belästigungen durch Freizeidlärm.

### 3.8 Erschütterung

Zur Beurteilung der Schwingungsmissionen (Straßenbahn) im Plangebiet wurde durch Dipl. Ing. Christian Imelmann im November 2008 ein schwingungstechnisches Gutachten erstellt.

Die ausgewiesenen Baugebiete WA 2 bis WA 8 sowie MI 1 – nicht aber die Gemeinbedarfsfläche und WA 1 – liegen im Einwirkungsbereich der Straßenbahnstrecken in der Kiepenheuerallee und der Georg-Hermann-Allee. Der schwingungstechnische Bericht wurde als Gutachten zur Beurteilung der Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen vom Straßenbahnverkehr (Linien 92, 96) auf die geplanten Wohngebäude und vergleichbar genutzten Räume bzw. auf Gebäude mit schutzbedürftiger Raumnutzung im Sinne von Tabelle 1 der 24. BImSchV erstellt.

Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen (mit dem Oberbegriff: Schwingungsmissionen) haben ihre wesentliche Ursache in dynamischen Erregerkräften in der Kontaktzone zwischen den Rädern des fahrendes Zuges und der Schiene. Die Schwingungen werden über den Oberbau und den Unterbau in den Boden übertragen, breiten sich dort in Wellenform aus und werden über die Fundamente in benachbarte Gebäude eingeleitet. Dort können sie zu wahrnehmbaren Bewegungen der Geschosdecken (Erschütterungen) und zu Schwingungen der Raumbegrenzungsflächen führen, die ihrerseits wieder als Schall abgestrahlt werden (Sekundärer Luftschall, kurz: Sekundärschall).

Die Untersuchung der Erschütterungsmissionen kommt zu dem Schluss, dass die Anforderungen gemäß DIN 4150-2 in allen zulässigen Gebäuden mit Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen eingehalten werden.

Die Untersuchung der Sekundärschallimmissionen kommt zu dem Schluss, dass die Anforderungen, die sich aus dem Vergleich der prognostizierten Sekundärschallpegel mit den der 24. BImSchV zugrunde liegenden Immissionsrichtwerten ergeben, in allen zulässigen Gebäuden mit schutzbedürftiger Raumnutzung im Sinne von Tabelle 1 der 24. BImSchV ebenfalls eingehalten werden.

Maßnahmen zur Minderung der Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen sind demnach nicht erforderlich. Damit bestehen weder aus Sicht des Erschütterungsschutzes noch aus Sicht des Sekundärschallschutzes Bedenken gegen die Festsetzung der baulichen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet.

### **3.9 Denkmalschutz**

#### **3.9.1 Denkmale**

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42.4 befinden sich keine Denkmale.

#### **3.9.2 Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42.4 sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Werden noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24.5.2004 (§ 11).

### **3.10 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept 2010 zum Klimaschutz bekannt. Die formulierten Ziele werden im Bebauungsplan Nr. 42.4 in folgender Weise berücksichtigt:

- Der flächensparende und kompakte Städtebau (Mehrfamilienhäuser) beinhaltet eine relativ geringe Bodenversiegelung, eine Verkehrsminderung und ein energetisch günstiges Oberflächen-Volumen-Verhältnis. Der Energiebedarf ist damit relativ gering.
- Die Nutzungsmischung aus Wohnen, Nahversorgung, sozialer Infrastruktur, Erholungs-park und Arbeitsplätzen entspricht einer Stadt der kurzen Wege und fördert eine klima-schonende Mobilität.
- Die Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht die aktive und passive Solar-energienutzung; die von Bebauung freizuhaltenden Blockinnenbereiche sichern einen ho-hen Anteil besonnener Gebäudeflächen.
- Falls Solarenergie genutzt werden soll, besteht die Möglichkeit, die Gebäude entspre-chend auszurichten und die optimale Dachform sowie Dachneigung zu wählen.
- Bei der Gebäudeplanung ist insbesondere die Energieeinsparverordnung (EnEV) in ihrer aktuellsten Fassung zu beachten.
- Das Wohngebiet wird durch ein Freiraumsystem gegliedert, das auch zur kleinräumigen Durchlüftung beiträgt.
- Es werden Festsetzungen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und zur weitestgehen- den Sicherung der Niederschlagswasserversickerung getroffen.
- Durch die Festsetzungen von Straßenbaumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum so- wie Pflanzfestsetzungen auf den privaten Flächen wird ein adäquates Grünvolumen ge- schaffen und gesichert.
- Das Plangebiet liegt in einem der Potsdamer Fernwärmevorranggebiete mit einem An- schluss- und Benutzungszwang, die Fernwärme wird aus Kraft-Wärme-Kopplung gewon- nen. Die Nutzung regenerativer Energien ist zulässig, sie bildet eine Ausnahme vom An- schluss- und Benutzungszwang.
- Durch den guten Anschluss an das ÖPNV-Netz (Straßenbahn, Haltestelle Campus Fach- hochschule in der Kiepenheuerallee) sowie attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen wird der motorisierte Individualverkehr zugunsten von Rad- und Fußgängerverkehr redu- ziert und damit der Ausstoß klimaschädlicher Gase gemindert.

### **3.11 Eingriffs-Ausgleichskonzeption**

Ein Eingriff ist nach BNatSchG bzw. BbgNatSchG dann gegeben, wenn Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden.

Grundlage der Eingriffsbewertung ist die Vorbelastung vor Abriss der Bebauung, da der vor- fristige Abriss nur der Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme und die Beseitigung von Um- weltbelastung diene. Auch unter Berücksichtigung der hohen Vorbelastungen früherer Flä-

chenbeanspruchung und Nutzungsintensität ist festzustellen, dass die geplante Neuordnung im Geltungsbereich zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führt.

Für den gesamten Entwicklungsbereich Bornstedter Feld wurde eine Eingriffs-Ausgleichskonzeption erarbeitet, die nicht ausgeglichene Eingriffe aus den Siedlungsgebieten mit den Aufwertungsmaßnahmen im Volkspark im Bornstedter Feld miteinander in Beziehung setzt und über den 'Ausgleichsbebauungsplan' Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ planungsrechtlich absichert.

## **4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

### **4.1 Flächennutzungsplan von 2001**

Der wirksame Flächennutzungsplan Potsdam von 2001 stellt im Plangebiet Bauflächen und den Waldpark im Osten sowie die übrigen Teilbereiche des Volkspark als öffentliche Grünfläche dar. Die Bauflächen gliedern sich in Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Im westlichen und östlichen Bereich sind Wohnbauflächen WA 4 (GFZ 0,8 – 1,2) sowie beidseits der mittig in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Georg-Hermann-Allee gemischte Bauflächen MI 4 (GFZ 0,8 – 1,2) dargestellt. Die Georg-Hermann-Allee ist als Grünzug mit Straßenbahntrasse, der Annemarie-Wolff-Platz als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Annemarie-Wolff-Platz liegt im Mittelpunkt eines „Entwicklungsbereichs im Zentrum von Großsiedlungen“. Die nach Norden anschließenden Teile des Volksparks sind nicht nur als Grünflächen sondern auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Waldpark im Osten ist als Grünfläche mit Waldcharakter eingetragen.

Der Umfang der Bauflächen und Grünflächen im B-Plan Nr. 42.4 entspricht der Darstellung im FNP (2001). Allerdings sind die gemischten Bauflächen des FNP im B-Plan überwiegend als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte entspricht einer Konkretisierung der Wohnbauflächendarstellung im FNP. Der Annemarie-Wolff-Platz mit Bebauung ist im B-Plan als Mischgebiet festgesetzt und soll als Nahversorgungszentrum entwickelt werden. Das entspricht der Darstellung des „Entwicklungsbereichs im Zentrum von Großsiedlungen“ im FNP. Die Dichte ist im B-Plan über eine maximale GRZ und Geschossigkeit festgesetzt. Da die GFZ im B-Plan nicht gesondert festgesetzt ist, gilt die maximale Höhe laut BauNVO von 1,2 und entspricht damit der Darstellung im FNP. Die überwiegend fertig gestellte Georg-Hermann-Allee mit mittiger Straßenbahn ist im B-Plan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Darstellung als Grünzug im FNP wird durch die grüne Straßenraumgestaltung mit vier Baumreihen Rechnung getragen. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft finden sich ebenso im B-Plan wieder.

Der Bebauungsplan Nr. 42.4 ist damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan Potsdam (2001) entwickelbar.

### **4.2 Flächennutzungsplan-Entwurf von 02/2011**

Der Flächennutzungsplan-Entwurf (Stand: 09.02.2011) stellt im Plangebiet Bauflächen und den Waldpark im Osten sowie die übrigen Teilbereiche des Volkspark als Grünfläche dar. Die Bauflächen gliedern sich in Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Im südlichen Bereich der mittig in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Georg-Hermann-Allee werden beidseits gemischte Bauflächen M1 (GFZ 0,8 – 1,6) dargestellt, die übrigen Bauflächen sind als Wohnbauflächen W1 (GFZ 0,8 – 1,6) dargestellt.

Die Aufteilung zwischen Baugebieten und Grünflächen im B-Plan Nr. 42.4 entspricht der Darstellung im FNP-Entwurf (02/2011). Im B-Plan werden entsprechend dem FNP Allgemeine Wohngebiete und der Annemarie-Wolff-Platz mit nördlicher Bebauung als Mischgebiet festgesetzt. Die Flächenabgrenzung der Wohngebiete und des Mischgebietes sind jedoch gegenüber dem FNP-Entwurf konkretisiert. Da die GFZ im B-Plan nicht gesondert festgesetzt wird, gilt die maximale Höhe laut BauNVO von 1,2 und entspricht damit der Darstellung im FNP. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist aus der Darstellung „Kindertagesstätte in Planung“ im Erläuterungsplan (zum FNP-Entwurf) soziale Infrastruktur Kindertagesbetreuung, Kindertagesstätten und Hort ableitbar und in den Wohnbauflächen des

FNP allgemein zulässig. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche (Georg-Hermann-Allee) im B-Plan entspricht ebenso einer Konkretisierung der generalisierten Darstellung im FNP.

Mit dem Beschluss über die Auslegung des Entwurfes hat die SVV beschlossen, dass die nachfolgenden Bebauungspläne auf der Grundlage des Flächennutzungsplan-Entwurfes erarbeitet werden sollen. Der Bebauungsplan Nr. 42.4 ist aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf Potsdam (02/2011) entwickelbar.

## V PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

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

### 1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil der Baugebiete ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und entspricht der Zielsetzung der Schaffung eines neuen Wohngebietes. Hier liegt der Schwerpunkt in der Wohnnutzung. Dies entspricht dem Hauptanliegen des Bebauungsplanes zur Deckung eines Wohnbedarfs.

Am Annemarie-Wolff-Platz soll ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entstehen, in dem die Wohnnutzung einen Schwerpunkt bildet, aber auch Büro- und Einzelhandelnutzungen sowie nicht störende Gewerbenutzungen einen Standort finden sollen. Zum einen dienen diese Nutzungen der Versorgung der Wohnbevölkerung, zum anderen werden hier auch Arbeitsplätze geschaffen.

*TF 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)*

*TF 1.2 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)*

Gegenstand der **textlichen Festsetzungen (TF) 1.1 und 1.2** ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dienen. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Demzufolge ist in den Baugebieten nur der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ ausnahmsweise zulässig. In einer Einzelfallprüfung ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem Anlagentyp eines Nachbarschaftsladens entspricht und sich entsprechend einfügt.

Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“ handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, also um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 qm Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch i.d.R. nicht mehr als 400 qm Verkaufsfläche auf (Az.: BVerwG 4 BN 39.04). Für Potsdam geht das Einzelhandelskonzept von einer noch geringeren typischen Größe für diese Nachbarschaftsläden von bis zu 300 qm Verkaufsfläche aus. Im Nonfood-Einzelhandel stellt die 300 qm Verkaufsflächenschwelle ebenfalls eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen „Facheinzelhandel“ und „Fachmarkt“ dar. So weisen in Potsdam 98 % der Nonfood-Fachgeschäfte Verkaufsflächen von weniger als 300 qm auf. Lediglich 2 % erreichen Verkaufsflächengrößen oberhalb dieses Schwellenwertes und befinden sich nahezu ausschließlich in innerstädtischer Lage oder im Stern-Center. Für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Textilien, Schuhe, Drogeriewaren) sind in Potsdam zum weit überwiegenden Teil Verkaufsflächen von mehr als 300 qm festzuhalten.<sup>1</sup>

Der Nachbarschaftsladen bietet nahversorgungsrelevante Sortimente, also Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Ergänzende Dienstleistungen (z.B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um Waren des kurzfristigen Bedarfs wie z.B. Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabak, Drogeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren, Sanitätswaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Papier- und Schreibwaren sowie Waren, die sich aus der unmittelbaren Nähe zur Fachhochschule Potsdam ergeben.

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

<sup>1</sup>

Grundlage dafür sind Untersuchungen der GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Jahr 2008

wären. Bei Discountern handelt es sich um einen klein- bis mittelflächigen Einzelhandelsbetrieb, der ein auf einen hohen Lagerumschlag ausgerichtetes enges Warenangebot des Massenbedarfs anbietet. Auf Dienstleistungen wird in der Regel verzichtet. Selbstbedienung und einfache Ladenausstattung sind weitere Merkmale. Discounter verfügen über einen relativ großen Einzugsbereich von mind. 5.000 Einwohnern und sind autokundenorientiert ausgerichtet. Deshalb ist es das Ziel, Discounter im Bornstedter Feld in die gut erreichbaren zentralen Versorgungsbereiche an der Nedlitzer Straße im Quartier Rote Kaserne West und an der Pappelallee im Quartier Kirschallee zu integrieren.

Die Beurteilung der zulässigen Größenordnung des so genannten „Ladens“ im Allgemeinen Wohngebiet ist abhängig vom Einzugsbereich des so genannten „Gebietes“ und muss nach der spezifischen städtebaulichen Situation beurteilt werden. Die planungsrechtliche Beurteilung kann daher nach der Notwendigkeit des Einzelhandelsbetriebes im Gebiet erfolgen (neben weiteren gleichen Läden), sondern nach dessen Warensortiment, welches der Versorgung des Gebietes dienen muss.

Bei Vorliegen mehrerer Anträge auf Einrichtung von Nachbarschaftsläden muss im Rahmen der Einzelfallprüfung (ausnahmsweise Zulässigkeit) überprüft werden, ob es sich dabei um eine Geschäftsagglomeration in Funktionseinheit handelt. Das Vorhandensein einer so genannten „Funktionseinheit“ ist gekennzeichnet durch einen gemeinsamen Eingang und eine gemeinsame Stellplatzanlage. In diesem Fall gilt eine Obergrenze von 600 qm Gesamtverkaufsfläche.

*TF 1.3 In den Baugebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)*

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (**TF 1.3**). Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (in den gewerblich geprägten Teilbereichen), die nach § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässig wären, sind im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten außerhalb der gewerblich geprägten Teilbereiche, die nach § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sind im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls nicht zulässig (**TF 1.3**).

Gartenbaubetriebe sind unzulässig, da sie aufgrund ihrer meist flächenextensiven Nutzung nicht in das städtebauliche Konzept eingebunden werden können und der Zielsetzung des Flächen sparenden Bauens widersprechen.

Durch den Ausschluss von Tankstellen werden Belastungen durch die Anlage und den Betrieb, die bei Wohnnutzungen nicht auftreten (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Betankung, Lärm, Schadstoffe, Boden- und Grundwassergefährdung) vermieden. Damit ist auch eine erhöhte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, weil sich die erwünschte Nutzungsmischung nicht mit einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten verträgt. Regelmäßig geht mit der zunehmenden Ansiedlung von Vergnügungsstätten ein Imageverlust einher, der die Entwicklung städtebaulich und sozial ausgewogener Nutzungsgemeinde negativ beeinflusst. So wird die Gefahr der Verdrängung der Einzelhandelsnutzung vermieden.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante über Bezugspunkt) und der Geschossigkeit jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Die GRZ ist in allen Baugebieten mit 0,4 festgesetzt. Im Rahmen dieser GRZ lassen sich die städtebaulichen Ziele realisieren. Auf der Grundlage dieser GRZ ist auch die Eingriffs-Ausgleichskonzeption erstellt.

Die Höhenfestsetzungen ermöglichen überwiegend eine viergeschossige Bebauung. Nur in dem an den Volkspark angrenzenden Baugebiet WA 5 ist die Geschossigkeit auf höchstens drei Geschosse sowie die Höhe der Kindertagesstätte aufgrund ihrer Funktion auf zwei Geschosse beschränkt.

Die zulässigen Oberkanten sind überwiegend mit 15 m festgesetzt. Ausnahmen bilden die an den Volkspark angrenzenden Baugebiete WA 1, WA 5 und WA 8.1. Hier ist die zulässige Oberkante auf 11,5 m im Baugebiet WA 5 sowie auf 12,5 m im WA 1 und WA 8.1 begrenzt. Für die zweigeschossige Kindertagesstätte ist eine maximale Oberkante von 9 m festgesetzt.

Die zulässigen Oberkanten sind entsprechend der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gestaffelt:

- vier Geschosse: OK 15 m,
- drei – vier Geschosse: OK 11,5 m bzw. 12,5 m und
- zwei Geschosse: OK 9 m.

Die Festsetzung einer maximalen Oberkante von 15 m sichert, dass die vorhandenen und angrenzenden Baumbestände nicht von Gebäuden überragt werden und dass zugleich die Blickbeziehungen zum Ruinenberg, Pfingstberg und Kapellenberg erhalten bleiben. Durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante von 12,5 m in den Randbereichen am Volkspark ist die Bebauung zum Park hin abgetreppert. Damit wird (neben zusätzlichen Grünfestsetzungen) eine harmonische Einbindung der Baugebiete in den Parkbereich erreicht.

Die Festsetzungen bieten einerseits vielfältige städtebauliche Ausgestaltungsmöglichkeiten, andererseits gewährleisten sie ein aufgelockertes grünes Wohngebiet mit mehrgeschossigen Wohnungsbauten, das seiner hohen Lage- und Erschließungsqualität gerecht wird. Insgesamt entsprechen die Dichtefestsetzungen dem Konzept eines verdichteten, aber grün geprägten Quartiers.

### 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten ist überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt, um die Realisierung eines grünen Wohngebietes zu gewährleisten. Damit beidseits der Georg-Hermann-Allee und entlang der Kiepenheuerallee sowohl eine geschlossene als auch eine offene Bauweise als städtebauliche Varianten möglich sind, ist entlang der Georg-Hermann-Allee in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten (bis auf WA 5) in einer Tiefe von 20 m und entlang der Kiepenheuerallee im Baugebiet WA 4.2 in einer Tiefe von 31,75 m sowie im Baugebiet WA 8.2 und dem Mischgebiet keine Bauweise festgesetzt.

*TF 2.1 Im Baugebiet WA 5 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Es sind nur Gebäude mit einer Außenwandlänge von maximal 20 m in jeder Ausdehnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)*

Im Baugebiet WA 5 befinden sich derzeit zwei nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop, von denen nur das östliche in seinem Bestand gesichert wird; im Bereich des westlichen Biotops sind drei wertbestimmende Eichen zum Erhalt festgesetzt. Um in diesem Baugebiet diese Vegetationsstrukturen weitgehend zu erhalten und mit dem nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen zu verknüpfen, ist hier eine abweichende Bauweise festgesetzt. **(TF 2.1)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die grundsätzlich einen 4 m breiten Vorgartenbereich aussparen. In den Baugebieten WA 1, WA 4, WA 5, im MI 1 und im Baufeld für die Kindertagesstätte ist das gesamte Baufeld als mögliche überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, um eine möglichst große Flexibilität bei der baulichen Entwicklung zu gewährleisten. Zur Vermeidung von Verschattungen und zur Sicherung von zentralen Freiflächen in den Blockinnenbereichen ist in den Baugebieten WA 2, WA 3, WA 6 und WA 7 die überbaubare Fläche auf eine Tiefe von 20 m entlang der öffentlichen Straßen und auf eine Tiefe von 17,5 m beidseits der GFL 1-Fläche beschränkt.

Die Baugebiete WA 1, WA 5 und WA 8.1 grenzen direkt an den Volkspark. Hier sollen entsprechend des Siegerentwurfs des internationalen Ideenwettbewerbs zum BUGA-Park 2001 einerseits durch einen mehrgeschossigen Wohnungsbau klare, prägende, städtebauliche Kanten entlang der Parkgrenzen ausgebildet werden. Andererseits rückt die Baugrenze in diesen Baugebieten vom Volkspark zurück, um einen Übergang von der Bebauung zum Volkspark zu schaffen. Auch die der Bebauung vorgelagert verlaufenden Baumhaine vermitteln zwischen dem zentralen Park und der Bebauung in den einzelnen Quartieren. Dieses städtebauliche Ziel ist durch Festsetzungen in den angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 42.2 und Nr. 42.3 bereits umgesetzt.

Im Baugebiet WA 1 ist die Zone zwischen öffentlicher Parkanlage und Baugrenze im Westen auf 11 m und im Norden auf 12 m aufgeweitet. Das entspricht den Festsetzungen des südlich an dieses Baugebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 42.3. Im Baugebiet WA 5 beträgt der Abstand zwischen der nördlichen Baugrenze und dem Volkspark 9 m, im Baugebiet WA 8 ist die Zone zwischen östlicher Baugrenze und öffentlicher Parkanlage auf 8 m aufgeweitet.

Die Baugrenze im Baugebiet WA 8 rückt zusätzlich in zwei weiteren Bereichen ein. Zum einen ist die Baugrenze in einem Teilbereich am östlichen Rand eingerückt, da hier eine vom Eichenheldbock besiedelte Eiche steht und aus artenschutzrechtlichen Gründen ein Mindestabstand um den Baum von Bebauung freizuhalten ist, der sich aus der Kronentraufe plus 1,5 m ergibt. Zum anderen ist die Baugrenze im südlichen Bereich eingerückt, um eine erhaltenswerte Baumgruppe (Eichen) ebenfalls von Bebauung freizuhalten.

Entlang der westlichen Seite der Georg-Hermann-Allee und entlang der östlichen Seite im Bereich des Mischgebiets sind Baulinien festgesetzt, um an dieser Straße planungsrechtlich eine geschlossene Bauungskante zu sichern. Entlang der Baugebiete WA 5, WA 6 und WA 7 sind Baugrenzen festgesetzt, damit die nach Westen ausgerichteten Wohngebäude von der Georg-Hermann-Allee zurückrücken können.

#### **1.4 Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen**

*TF 2.2 In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)*

*TF 2.3 In den Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)*

Die Zulässigkeit von Stellplatzanlagen, Garagen und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, um den Grün- bzw. Freiflächencharakter der Vorgartenzonen sowie Blockinnenbereiche zu betonen und zu sichern. **(TF 2.2 und 2.3)**

## **2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

### **2.1 Verkehrsflächen**

Als Verkehrsflächen sind die zum überwiegenden Teil fertig gestellte Georg-Hermann-Allee sowie die von dieser Haupteinfahrt in östliche und westliche Richtung abzweigenden Erschließungsstraßen festgesetzt.

Die Georg-Hermann-Allee verfügt im Siedlungsbereich über eine Profillbreite von 32 m. In dieser Allee verläuft die Straßenbahn in Mittellage (gesamt 12 m Breite inkl. doppelreihiger Baumpflanzung). Beidseitig sind Fahrbahnen von jeweils 5,5 m Breite, durch Baumpflanzungen gegliederte 2 m breite Längsparkplätze und Gehwege von 2,5 m Breite vorgesehen. Nördlich der Hermann-Kasack-Straße verschmälert sich das Regelprofil auf 25,5 m Breite, da im Bereich des Volksparks die Fahrbahnen nur noch eine Breite von 4,75 m erhalten, beidseitig die Längsparkstreifen von jeweils 2 m Breite entfallen und die Gehwege nur noch 2 m breit geplant sind.

Die Erschließungsstraßen, mit Ausnahme der Horst-Bienek-Straße und der Hermann-Kasack-Straße, haben eine Profillbreite von 14,5 m. Neben der Fahrbahn von 5,5 m Breite sind beidseitig durch Baumpflanzungen gegliederte 2 m breite Längsparkstreifen und 2,5 m breite Gehwege vorgesehen.

Die Horst-Bienek-Straße ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42.3 fortgeführt und hat eine Profillbreite von 13 m innerhalb der Straßenverkehrsfläche. In den 13 m sind neben der Fahrbahn von 5,5 m Breite östlich anschließend ein durch Baumpflanzungen gegliederter Querparkstreifen von 4,3 m Breite und ein 3,2 m breiter Gehweg inklusive Überhangstreifen vorgesehen. Im Westen schließt an die Fahrbahn direkt ein Wohngebiet an. Im Wohngebiet sind zwischen der überbaubaren Fläche und der Straßenverkehrsfläche ein 5 m breiter Querparkstreifen und ein Gehweg von 1,5 m Breite geplant. Der Gehweg ist als Gehrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt.

Die Hermann-Kasack-Straße ist westlich der Georg-Hermann-Allee mit einer Breite von 8 m festgesetzt, da die Straße nur einseitig Anlieger haben wird (nördlich schließen der Volkspark und der Standort des künftigen Sportbades an). Die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche ohne Festsetzung einer entsprechenden Zweckbestimmung lässt auch eine Nutzung als verkehrsberuhigten Bereich ohne Trennprofil zu. Östlich der Georg-Hermann-Allee verfügt die Hermann-Kasack-Straße über einen reduzierten Querschnitt im Trennprofil mit einer Breite von 11 m: Neben der Fahrbahn von 5 m Breite sind beidseitig 2 m breite Gehwege und auf der Südseite ein durch Baumpflanzungen gegliederter Parkstreifen für Längsparkplätze vorgesehen.

*TF 7.1 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes (**TF 7.1**). Zur Erläuterung des geplanten Ausbaus sind im Anhang die vorgesehenen Straßenprofile dargestellt. Die Lage von Zufahrten zu Tiefgaragen und zu Stellplatzanlagen ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

## **2.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

*TF 3.1 Die Flächen mit der Bezeichnung GFL 1 sind mit einem mindestens 3 m breiten Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Die ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichern im Wesentlichen die Erschließung der Baugrundstücke. Zur Feinerschließung und besseren Durchwegung des Gebietes ist ein ergänzendes Netz von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sorgen zusätzliche in Nord-Süd-Richtung verlaufende GFL-Rechte (GFL 1) für eine Feinerschließung der Baufelder. Hier ist allerdings nur ein Korridor von in der Regel 25 m Breite bzw. im Mischgebiet in 12,5 m Breite festgesetzt, in dem eine mindestens 3 m breite öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer einzurichten ist. Diese Durchwegung kann gleichzeitig als Erschließung von beidseitig bzw. einseitig angeordneten Stellplätzen für die Anwohner auf den Privatgrundstücken dienen. Da die städtebauliche Ausgestaltung und das Stellplatzkonzept kein Bestandteil des Bebauungsplanes sind, ist hier nur ein Korridor festgesetzt, der diese Möglichkeiten offen hält. (**TF 3.1**)

*TF 3.2 Die Flächen mit der Bezeichnung G sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Im westlich gelegenen Wohngebiet WA 1 werden die Festsetzungen des südlich angrenzenden B-Plans Nr. 42.3 weitergeführt. Danach ist in der Horst-Bienek-Straße auf der westlichen Straßenseite kein Gehweg innerhalb der Straßenverkehrsfläche, sondern im Baugebiet vorgesehen. Zur Gewährleistung der öffentlichen Nutzbarkeit ist im WA 1 im Anschluss an das festgesetzte Gehrecht im B-Plan Nr. 42.3 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. (**TF 3.2**)

## **3 Flächen für den Gemeinbedarf**

Der Standort für eine Kindertagesstätte ist erforderlich, da durch den umfangreichen Wohnungsneubau im Bornstedter Feld auch ein steigender Bedarf an Kinderbetreuungsmöglichkeiten entsteht.

Im Plangebiet sind maximal ca. 640 Wohneinheiten sowie ca. 365 Wohnheimplätze für Studierende geplant; daraus folgt unter Zugrundelegung der derzeit in der Landeshauptstadt Potsdam gültigen Versorgungskennwerte ein Bedarf von rd. 90 Kita-Plätzen. Zur Sicherung der erforderlichen sozialen Infrastruktur ist an der Horst-Bienek-Straße zwischen Reinhold-Schneider-Straße und Jochen-Klepper-Straße eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

## **4 Öffentliche Grünflächen**

Im Plangebiet sind drei öffentliche Grünflächen festgesetzt:

- Die zum Volkspark gehörende Parkfläche (Spielterminal) als Teilfläche des Waldparks im Nordwesten,
- der zum Volkspark gehörende Waldpark im Osten und
- die Grünfläche im nordöstlichen Bereich des Siedlungsbereiches.

#### Parkfläche im Nordwesten

Die Parkfläche im Nordwesten, in der ein Spielterminal des Volksparks liegt, ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Sie ist 2001 als Teil des Bundesgartenschaugeländes hergestellt worden und ist heute Bestandteil des Waldparks. Die Herstellung des Waldparks ist abgeschlossen. Mit der Festsetzung ist die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert.

#### Waldpark im Osten

Die gesamte Fläche des Großen Schragens ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Sie ist 2001 als Teil des Bundesgartenschaugeländes als Parkanlage hergestellt worden und ist heute Bestandteil des Volksparks. Innerhalb der Binnendifferenzierung des Volksparks wird dieser Bereich als Waldpark bezeichnet. Der Waldpark besitzt wertvolle Gehölzbestände und eine räumliche Struktur aus Altbaumbeständen, Zonen der Naturverjüngung und Lichtungen und ist durch Wege für die Erholungsnutzung erschlossen. Der Waldpark findet seine Fortsetzung im Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“. Die Herstellung des Waldparks ist abgeschlossen. Mit der Festsetzung ist die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Der gesamte Bereich des Waldparks ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO ausgewiesen. Außerdem liegt in ihm der größte Bereich des FFH-Gebietes „Heldbockeichen“ (nachrichtliche Übernahme). Auch die nachrichtlich übernommene Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (Standort ehemaliges Heizwerk) aus der Planfeststellung für den Straßenbahn-Westast befindet sich vollständig innerhalb des Waldparks.

#### Grünfläche im nordöstlichen Bereich des Siedlungsbereiches / Eingang zum Volkspark

Die dritte öffentliche Grünfläche liegt nordöstlich der Straßenecke Hermann-Kasack-Straße / Gertrud-Feiertag-Straße. Über die Festsetzung als öffentliche Parkanlage im Zusammenhang mit der Festsetzung als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist zum einen ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop planungsrechtlich gesichert, zum anderen wird hier ein attraktiver Übergang mit Aufenthaltscharakter vom Siedlungsbereich in den Volkspark geschaffen.

### **4.1 Spielplätze**

Die beiden im Volkspark gelegenen bestehenden Spielterminals nördlich des Baugebietes WA 2.1 und östlich des Baugebietes WA 8.1 sind als Spielplätze festgesetzt und damit dauerhaft als Spielareale gesichert.

Die Einbeziehung der Spielterminals in die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB orientiert sich an den Festsetzungen im benachbarten, in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ und führt diese fort. Im Bebauungsplan Nr. 81 erfolgt innerhalb des Volksparks eine Flächendifferenzierung entsprechend der Parkplanung und der Anforderungen der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz. Danach sind die nördlich an den B-Plan Nr. 42.4 angrenzenden Flächen (sowohl westlich als auch östlich der Georg-Hermann-Allee) als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel Waldpark festgesetzt. Die Waldparkflächen im Bebauungsplan Nr. 42.4 sind im Zusammenhang mit den Flächen im Bebauungsplan Nr. 81 zu betrachten, da sie ebenso Bestandteil des Volksparks sind. Im Bebauungsplan Nr. 81 wurden großflächig Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ohne kleinteilige Binnendifferenzierung. Die beiden Spielterminals sind – wie andere Spiel- und Sporteinrichtungen im Volkspark – mit dem Entwicklungsziel Waldpark vereinbar und daher Bestandteil der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

## 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

TF 6.4 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zusätzlich zu den Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen 6.2 und 6.3 pro angefangener 25 m<sup>2</sup> Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 gemäß der Pflanzliste 1 und ein Strauch (100 – 120 cm) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 5 und WA 8 sind entlang der Öffentlichen Parkanlage auf den privaten Grundstücken Hecken in Hainbuche (100 – 120 cm, 4 Pflanzen je m) zu pflanzen. Einfriedungen sind nur in Kombination mit der Hainbuchenhecke zulässig, die Einfriedung ist auf der von der Öffentlichen Parkanlage abgewandten Seite der Hainbuchenhecke zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Baugebiete WA 1, WA 5 und WA 8 grenzen direkt an den Volkspark. Einerseits soll hier eine klare städtebauliche Kante zum Volkspark formuliert werden, andererseits wird auch ein Übergang von der Bebauung zur Parkanlage geschaffen. Daher rückt die Baugrenze in diesen Baufeldern vom Volkspark zurück. Die Zonen zwischen Baugrenze und öffentlicher Parkanlage in diesen drei Baufeldern sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) festgesetzt (**TF 6.4**). Ergänzend sind die privaten Grundstücke entlang der Öffentlichen Parkanlage durch eine Hainbuchenhecke einzufrieden (**TF 6.2**). Diese Maßnahmen tragen außerdem mit dazu bei, den Lebensraumverlust für verschiedene Vogelarten auszugleichen.

TF 6.1 Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind auf den privaten Grundstücken Hecken (100 – 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 6.3 In den Baugebieten ist pro angefangener 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 oder ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10/12 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

TF 6.5 In den Baugebieten sind Stellplatzanlagen mit vier und mehr Stellplätzen durch Bäume zu gliedern, in einem regelmäßigen Pflanzabstand von maximal 12 m ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 oder ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10/12 zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit vier und mehr Stellplätzen sind mit Hecken (100 – 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 3 einzufassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 6.6 Die nicht auf einer Grundstücksgrenze stehenden Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und die vertikalen Bauteile überdachter Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen gemäß der Pflanzliste 4 mit einem Pflanzabstand von maximal 2 m zu begrünen oder mit Hecken (100 – 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 3 einzufassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 6.7 Die Flachdächer von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und von Garagen mit einer Dachneigung bis zu 15° sind gemäß der Pflanzliste 5 extensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen zum Anpflanzen von Hecken (**TF 6.1, TF 6.2, 6.5**) und Bäumen (**TF 6.3, TF 6.4, TF 6.5**) auf den Baugrundstücken, der Wandbegrünung von Nebenanlagen, Garagen und vertikaler Bauteile überdachter Stellplätze (**TF 6.6**) sowie der Dachbegrünung der Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen (**TF 6.7**) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete dienen der Gliederung der Baugebiete und der ökologischen Aufwertung. Es sind standortgerechte und gebietstypische Bäume und Heckenpflanzen vorgesehen.

Auch durch die Gliederung der Stellplätze in den Baugebieten durch Baum- und Heckenpflanzungen (**TF 6.5**) ist der in der Eingriffs-Ausgleichskonzeption für den gesamten Entwicklungsbereich Bornstedter Feld formulierte ökologische Standard gesichert. Die Baumpflanzungen auf den Stellplätzen sind aus landschaftsplanerischer Sicht unabdingbar. Sie tragen wesentlich zur Gliederung des Gebietes und zur Einbindung in die Landschaft bei. Darüber hinaus

bieten sie langfristig zahlreichen Tieren einen Lebensraum und verbessern zusätzlich das Stadtklima.

*TF 6.9 Tiefgaragen sind mit Bodensubstrat in einer Höhe von 60 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Die Erdüberdeckung der Tiefgaragen in einer Höhe von 60 cm **(TF 6.9)** ermöglicht eine ökologisch und gestalterisch wirksame Begrünung.

*TF 6.8 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, mit Ausnahme der Hermann-Kasack-Straße, sind in einem regelmäßigen Pflanzabstand von maximal 12 m beidseitig Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. In der Hermann-Kasack-Straße sind in einem regelmäßigen Pflanzabstand von maximal 12 m einseitig Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Gleiches gilt für die beidseitigen Baumpflanzungen in den geplanten öffentlichen Straßen, bzw. der einseitigen Baumpflanzung entlang der Hermann-Kasack-Straße **(TF 6.8)**. Als lineare Grünstrukturen tragen sie zudem wesentlich zur Gliederung des Gebietes und zur Einbindung in die Landschaft bei.

#### Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Im Bebauungsplan sind die Bäume gekennzeichnet, für die eine Bindung zur Erhaltung festgesetzt ist. Diese Bäume haben aus naturschutzfachlicher Sicht eine besonders hohe Wertigkeit. Festgesetzt sind

- drei Eichen im Baugebiet WA 5
- eine Eiche im Baugebiet WA 8, die vom Eichenheldbock besiedelt ist,
- alle vitalen Eichen im FFH-Gebiet, da sie nachweisbar oder möglicherweise vom Eichenheldbock besiedelt sind oder besiedelt werden können
- und alle anderen prägnanten Eichen.

Um die oben genannte Eiche im WA 8 ist zum Schutz des Eichenheldbocks ein Mindestabstand von Bebauung freizuhalten, der sich aus der Kronentraufe plus 1,5 m ergibt.

Es sind drei Bäume zur Erhaltung festgesetzt, die mit ihrer Krone in die überbaubaren Grundstücksfläche hineinragen und ein Baum, der vollständig in der überbaubaren Grundstücksfläche steht. Die Erhaltung dieser Bäume hat Vorrang vor der Bebauung. Die flächige Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche bietet ausreichend Flexibilität, um mit einer künftigen Baukonzeption auf die zur Erhaltung festgesetzten Bäume reagieren zu können.

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

Die beiden im Plangebiet liegenden Teilbereiche des Volksparks sowie die Grünfläche an der Ecke Hermann-Kasack-Straße / Gertrud-Feiertag-Straße sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Alle Flächen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen im benachbarten B-Plan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ und führen diese fort. Im B-Plan Nr. 81 erfolgt innerhalb des Volksparks eine Flächendifferenzierung entsprechend der Parkplanung und der Anforderungen der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz. Danach sind die nördlich angrenzenden Flächen (sowohl westlich als auch östlich der Georg-Hermann-Allee) als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel Waldpark festgesetzt. Die Waldparkflächen im B-Plan Nr. 42.4 sind im Zusammenhang mit den Flächen im B-Plan Nr. 81 zu betrachten, da sie ebenso Bestandteil des Volksparks sind. Im B-Plan 81 wurden großflächig Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ohne kleinteilige Binnendifferenzierung.

### Waldpark im Osten

Der Waldpark im Osten ist durch die Überlagerung mit dem FFH-Gebiet „Heldbockeichen“ von besonderer Bedeutung. Die Herstellung als Waldpark ist abgeschlossen; für den Werterhalt und die Weiterentwicklung der Wertigkeiten sind regelmäßige Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen erforderlich.

Im Waldpark sind die vorkommenden wertvollen Vegetationsstrukturen mit den dazugehörigen Biotop- und Artenvorkommen gesichert und werden weiter entwickelt. Hierzu ist es erforderlich, die Eichenmischwaldbestände in ihren unterschiedlichen Altersstufen, einzelne alte Solitäre Bäume, Baumreihen und Gehölzgruppen mit überwiegend naturnahem Charakter zu sichern und gleichzeitig eingelagerte Lichtungen zu entwickeln. Die Eichennaturverjüngung und der Erhalt von Totholz sind weitere Anforderungen zur Entwicklung der Wertigkeiten. Dem kleinteiligen Wechsel von überwiegend waldartigen und auch älteren Beständen mit offenen Lichtungen mit gestuften Kraut-, Hochstauden- und Gebüschsäumen kommt hierbei eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu.

Für das FFH-Gebiet „Heldbockeichen“ gilt der am 09.11.2011 im Amtsblatt Brandenburg Nr. 44/2011 bekannt gemachte Bewirtschaftungserlass der MUGV. Dieser Erlass legt die Erhaltungsziele fest sowie die erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen und deren Umsetzungsinstrumente. Die Regelungen des Erlasses sind einzuhalten, die Umsetzung ist zu gewährleisten.

Gleichzeitig ist der Waldpark im Osten für die naturnahe Erholung behutsam erschlossen und wird entsprechend genutzt. Mit der Sicherung hochwertiger und abwechslungsreicher Vegetationsstrukturen für den Arten- und Biotopschutz sind visuell hochwertige Räume geschaffen worden. Die Wegeführung ist an die besonderen Empfindlichkeiten angepasst und berücksichtigt vorhandene Baumbestände. Die Verkehrssicherungspflicht an den Bäumen soll äußerst schonend erfolgen und sich schwerpunktmäßig auf die Wege beziehen.

*TF 5.4 Innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine maximale Versiegelung von bis zu 5 % der Gesamfläche zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)*

Da es sich bei diesen Flächen um naturnahe Bereiche handelt, ist der Anteil an Erschließungsflächen auf maximal 5 % der Gesamfläche begrenzt (**TF 5.4**). Die in der textlichen Festsetzung 5.4 genannte Versiegelung bezieht sich auf alle Arten der Versiegelung (Wege, Spielterminal etc.); die Prüfung der Flächenversiegelung erfolgte im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zum Waldpark. Der Versiegelungsgrad des im Plangebiet liegenden Waldparks beträgt 3,8 %. Eine weitere Versiegelung von Flächen ist nicht vorgesehen.

### Niederschlagswasserversickerung / Minimierung des Versiegelungsgrads

Zum Zweck der Eingriffsminimierung soll möglichst viel Niederschlagswasser der Dächer und Straßen vor Ort zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes versickern (dezentrale Versickerung). Bei den eingeschränkt versickerungsfähigen Böden (lehmgiger Sand bis sandiger Lehm) kann in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen mit Hilfe eines Mulden-Rigolen-Systems Stauraum zur gedrosselten Versickerung auf den privaten Grundstücken geschaffen werden. Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird mit dieser Maßnahme weitgehend kompensiert. Die auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser werden abgeleitet.

*TF 5.1 In den Baugebieten ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)*

*TF 5.2 Im öffentlichen Straßenraum ist die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)*

*TF 5.3 Innerhalb öffentlicher Grünflächen ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Aufenthaltsflächen sowie sonstiger Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. Die Flächen, deren Nieder-*

*schlagswasser über die angrenzenden Vegetationsflächen versickert wird, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)*

Mit der Festsetzung zur Ausbildung der Wege, Stellplätze und deren Zufahrten in den Baugebieten, im öffentlichen Straßenraum sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet so gering wie möglich gehalten und ist sichergestellt, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers hier versickern kann (**TF 5.1, 5.2, 5.3**). Mit der gleichen Zielstellung ist im Waldpark der zulässige Versiegelungsgrad auf 5 % der Gesamtfläche beschränkt. (**TF 5.4**)

*TF 5.5 Zur Außenbeleuchtung der öffentlichen Flächen sind Natrium-Hochdrucklampen (Kaltlichtlampen) anzuwenden. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)*

Durch die räumliche Nähe zum Volkspark und insbesondere zum FFH-Gebiet „Heldbockei-chen“ ist von einer vielfältigen Insektenfauna auch im Plangebiet auszugehen. Zur Schonung von Insektenpopulationen sind im öffentlichen Raum / auf öffentlichen Flächen insektenverträgliche Natrium-Hochdrucklampen (Kaltlichtlampen) zu nutzen, da diese Lampentypen eine relativ geringe Anziehungswirkung auf nachtaktive Insektenarten ausüben und daher in besonderer Weise zu ihrem Schutz beitragen können.

## **7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Schallschutz**

*TF 4.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Wohn- bzw. Büroräumen folgendes bewertete resultierende Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen (Abschnitte siehe Nebenzeichnung Schallschutz):*

*Lärmpegelbereich IV: mind. 40 dB(A) für Wohnräume bzw. 35 dB(A) für Büroräume in den Abschnitten a*

*Lärmpegelbereich III: mind. 35 dB(A) für Wohnräume bzw. 30 dB(A) für Büroräume in den Abschnitten b*

*Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)*

*TF 4.2 In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Schlaf- und Kinderzimmer nach der von der Georg-Hermann-Allee und Kiepenheuerallee abgewandten Gebäudeseite auszurichten. Sollte dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich sein, sind für diese Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)*

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden im Plangebiet teilweise überschritten. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher für die betroffenen Bereiche (siehe Nebenzeichnung Schallschutz) passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Für die Außenbauteile von dauerhaften Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich IV ist ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von 40 dB, bezogen auf das gesamte Außenbauteil (Fenster und Wand), zu gewährleisten. Die Anforderungen für Büroräume liegen um 5 dB geringer. Im Lärmpegelbereich III ist ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von 35 dB für die Außenbauteile von dauerhaften Aufenthaltsräumen (Wohnräume) und 30 dB für Büroräume zu gewährleisten. (**TF 4.1**)

Schlaf- und Kinderzimmer in Gebäuden, die in den Lärmpegelbereichen III und IV liegen, sind in den der Georg-Hermann-Allee und der Kiepenheuerallee abgewandten Gebäudeteilen anzuordnen. Falls dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich ist, ist zur Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt. (**TF 4.2**)

## **8 Nachrichtliche Übernahmen**

### **8.1 Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Heldbockeichen“**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42.4 liegen Teile des Schragens, der 2004 als FFH-Gebiet gemeldet worden ist und die offizielle Bezeichnung „FFH-Gebiet Natura 2000 Nr. DE 3544-305/FFH“ hat. Der im Geltungsbereich liegende Teil des FFH-Gebiets hat eine Größe von 49.640 qm.

Der Schragen beherbergt Alteichenbestände sowie wertvolle Altbaumbestände, die gemäß der FFH-Richtlinie DE 3544-305 geschützt sind. Für das FFH-Gebiet „Heldbockeichen“ wird z.Zt. durch das MUGV ein Bewirtschaftungserlass erarbeitet. Dieser Erlass legt die Erhaltungsziele fest sowie die erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen und deren Umsetzungsinstrumente. Das Erhaltungsziel des FFH-Gebiets ist die Sicherung des Lebensraumes des Eichenheldbocks. Die erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen bestehen im Wesentlichen in dem Erhalt des Eichenaltbaumbestandes bis zum natürlichen Absterben und Zerfall sowie seiner Ergänzung mit Neupflanzungen. Die detaillierten Maßnahmen sind dem Bewirtschaftungserlass zu entnehmen. Der Eichenheldbock ist außergewöhnlich ortskonstant mit einer geringen Verbreitungstendenz. Die Tiere verbleiben in ihrer Entwicklung in der Regel am Geburtsbaum.

Das FFH-Gebiet ist über den Bebauungsplan Nr. 81 und über den Bebauungsplan Nr. 42.4 langfristig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert. Die Nutzung als öffentliche Parkanlage mit Freizeitnutzung steht den Zielen und Zwecken der Unterschutzstellung nicht entgegen und stellt dementsprechend keine Gefährdung des Bestandes dar.

### **8.2 Planfeststellung zur Straßenbahntrassierung und der dazugehörigen Ersatzmaßnahme**

Im Verlauf der Straßenbahntrasse in der Georg-Hermann-Allee sind gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 18.09.1998 die neue Tramtrasse sowie im Waldpark die zugehörige Ausgleichsmaßnahme als nachrichtliche Übernahmen dargestellt.

Die zum Straßenbahn-Westast planfestgestellte Ersatzmaßnahme E3 „Rückbau und Bepflanzung des Heizwerkes“ liegt vollständig innerhalb des Waldparks. Die Maßnahme mit einer Größe von 0,5 ha ist im Herbst 2000 umgesetzt worden. Trassenbegleitende Baumpflanzungen zum West- und Nordast sind bereits umgesetzt und liegen in der öffentlichen Verkehrsfläche der Georg-Hermann-Allee.

### **8.3 Fernwärmevorranggebiet**

Das Plangebiet liegt in einem der Potsdamer Fernwärmevorranggebiete. Lt. § 4 Abs. 1 der Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.09.1998 besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang, der Eigentümer in diesem Gebiet zur ausschließlichen Nutzung der Fernwärme verpflichtet. Eine Ausnahme ist die Nutzung regenerativer Energien. In § 4 Abs. 5 der Fernwärmesatzung ist geregelt, dass die Nutzung regenerativer Energien eine Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang darstellt.

## **9 Hinweise**

### **9.1 Barrierefreies Bauen**

Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO, DIN 18024).

### **9.2 Artenschutzhinweis (BNatSchG 2009)**

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

### **9.3 Baubezogene Eingriffsminimierung und Durchführung ausgleichsrelevanter Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Raum**

Bei den Baumaßnahmen sind die Maßgaben der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu beachten.

Bezüglich der Beseitigung von Gehölzen sind die Maßgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung zu beachten. Die Maßgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

### **9.4 Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale, wie z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. sind nach § 11 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen. (§ 11 BbgDSchG).

### **9.5 Einsichtnahme in die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Hegelallee 6 – 10, 14467 Potsdam eingesehen werden.

## **VI UMWELTBERICHT**

### **1 Einleitung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung. Die Umweltprüfung als unselbstständiges Verfahren im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeführt. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller Umweltbelange. Die bislang separat betrachteten Instrumente der Umweltfolgenabschätzung und -bewältigung wie Projekt-UVP und Eingriffsregelung werden auf diese Weise stärker zusammengefasst und um die Umweltprüfung für Pläne ergänzt.

Es ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach den Anforderungen der § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

#### **Scoping-Termin**

Am 01.10.2008 fand ein Scoping-Termin mit Vertretern der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Stadterneuerung und Bereich Umwelt und Natur, Vertretern des Landesumweltamtes und des Amtes für Forstwirtschaft sowie dem Entwicklungsträger Bornstedter Feld statt. Ziel des Termins war die Abstimmung über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Im Rahmen des Termins wurden folgende Themen diskutiert:

- Erforderlichkeit einer FFH-VP
- Inanspruchnahme von geschützten Biotopen
- Waldumwandlung
- Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen
- Mindestabstand Heldbockeichen
- Vermeidungs- und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechsen
- Revierkartierung der Vögel
- Umgang mit Horstbaum des Mäusebussards

Der Umweltbericht wurde nach dem Scoping-Termin überarbeitet.

#### **Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Das BauGB sieht vor, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung näher zu bestimmen ist. Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stadtverwaltung wurden mit Schreiben vom 18.08.2009 am Verfahren beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 21.09.2009 gesetzt.

Im Rahmen der schriftlichen Stellungnahmen wurden zu folgenden Themen Anregungen und Hinweise formuliert:

- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Inanspruchnahme von geschützten Biotopen
- Waldumwandlung
- Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen
- Mindestabstand Heldbockeichen

- Vermeidungs- und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechsen
- Versiegelungsgrad Waldpark

Der Umweltbericht wurde nach der Frühzeitigen Behördenbeteiligung überarbeitet.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42.4 erfolgte vom 07. bis zum 21.09.2009. Hinweise für den Umweltbericht erfolgten nicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Bereiche der Stadtverwaltung wurden mit Schreiben vom 18.08.2009 nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 21.09.2009 gesetzt.

### **Öffentliche Auslegung und erneute Behördenbeteiligung**

Der Bebauungsplan Nr. 42.4 lag in der Zeit vom 03.12.2010 bis zum 07.01.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Bereiche der Stadtverwaltung wurden mit Schreiben vom 02.11.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 07.12.2010 gesetzt.

Im Rahmen der schriftlichen Stellungnahmen wurden zu folgenden Themen Anregungen und Hinweise formuliert:

- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Vermeidungs- und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Zauneidechsen und Vögel
- Bewertung der Vögel hinsichtlich ihrer Reviertreue
- Schutz der Heldbockeichen
- Lärmemissionen
- Waldumwandlung
- Sichtbeziehungen in der Potsdamer Kulturlandschaft
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- Gestaltung der Hecken
- Festsetzung der Öffentlichen Grünflächen
- Pflanzliste
- Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

## **2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 42.4 ist Teil eines der neuen Stadtquartiere innerhalb des Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld. Ziel des Bebauungsplanes ist, die Vorbereitung der Entwicklung von Wohngebieten sowie deren Wohnfolgeeinrichtungen. Hierzu gehören eine Kita sowie ein Standort für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Sinne eines Nahversorgungszentrums.

### **Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet gliedert sich in zwei wesentliche Bereiche: den Siedlungsbereich der geplanten Wohnsiedlung und den östlich angrenzenden zum Volkspark gehörenden Waldpark. Auch nach Westen und Norden grenzen Flächen des Volksparks an, so dass die geplante Wohnsiedlung in den Volkspark eingebettet ist. Hier wird auch der notwendige Bedarf an wohnungs- und siedlungsnahen Freiflächen sowie an öffentlichen Spielplätzen gedeckt.

Der überwiegende Teil der Baugebiete wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hier soll der Schwerpunkt in der Wohnnutzung liegen. Daneben sind alle Nutzungen zulässig, die als nicht störende Wohnfolgenutzungen unter Beachtung der TF 1.1 und 1.3 im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Der Annemarie-Wolff-Platz mit der nördlich angrenzenden Bebauung wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, in dem zum einen kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, aber auch Büro- und Wohnnutzungen vorstellbar sind. Der Standort dient der Nahversorgung.

Für die Tagesbetreuung der Kinder im Alter von 0 – 6 Jahren ist der Bau einer Kindertagesstätte (Kita) vorgesehen. Die Lage hat zum einen den Vorteil, dass die Kita verkehrlich gut angebunden und trotzdem ruhig gelegen ist. Zum anderen können die Kinder nach einem kurzen Weg auch die vielfältigen Spieleinrichtungen im Volkspark mitnutzen.

Im Quartier Pappelallee darf die Neubebauung eine Oberkante von 15 m (Baumwipfelhöhe) nicht überschreiten. Die vor diesem Hintergrund zulässigen viergeschossigen Gebäude mit einer maximalen Oberkante von 15 m ermöglichen eine kompakte städtische Bebauung. Für die Bebauung in den Baugebieten WA1 und WA 8.1 im Übergang zum Volkspark ist eine maximale Oberkante von 12,5 m, für das WA 5 eine maximale Oberkante von 11,5 m und für die zweigeschossige Kindertagesstätte eine maximale Oberkante von 9 m zulässig.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 bezogen auf alle Baugebiete wird dafür Sorge getragen, dass hier ein hoher Freiflächenanteil und in Kombination mit den vorzunehmenden Bepflanzungen ein grünes Quartier entwickelt wird.

Neben den Grünstrukturen in den Wohngebieten gibt es auch drei öffentliche Grünflächen. Die Parkfläche im Nordwesten und der Waldpark im Osten sind bis 2001 als Teile des Bundesgartenschaugeländes 2001 als Parkanlage hergestellt worden. Mit der Festsetzung als öffentliche Parkanlage wird die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert. Im Nordwesten handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung eines Spielplatzes („Kletterfelsen“). Im Waldpark im Osten des Planungsgebietes liegt der größte Bereich des FFH-Gebietes „Heldbockeichen“. Dies ist durch die Festsetzung des Waldparks als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert.

Die dritte öffentliche Grünfläche liegt nordöstlich der Straßenecke Hermann-Kasack-Straße / Gertrud-Feiertag-Straße. Über die Festsetzung als öffentliche Parkanlage im Zusammenhang mit der Festsetzung als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird zum einen ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop planungsrechtlich gesichert, zum anderen wird hier ein attraktiver Übergang mit Aufenthaltscharakter vom Siedlungsbereich in den Volkspark geschaffen.

### **3 Räumlicher Untersuchungsumfang**

Der Untersuchungsgegenstand ist der Bebauungsplan und die durch die Planung voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt werden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung (Wirkfaktoren) sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten. Der Untersuchungsraum für die verschiedenen Schutzgüter wurde für den Bebauungsplan Nr. 42.4 wie folgt abgegrenzt:

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Boden erstreckt sich nur auf das Plangebiet selbst, da aufgrund der Bestandssituation und der Wirkung der Planung keine darüber hinaus gehenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen bildet das Plangebiet den engeren Untersuchungsraum. Lediglich eine Solitäreiche an der Kiepenheuerallee, die vom Heldbock besiedelt ist, wurde in den engeren Untersuchungsraum einbezogen. Darüber hinaus sind Auswirkungen auf den Volkspark und den Biotopverbund zu untersuchen. Eine genaue Abgrenzung erfolgte hierfür nicht.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Potsdamer Kulturlandschaft. Im weiteren Umfeld befinden sich Baudenkmäler wie der Pfingstberg und der Ruinenberg sowie historische Parkanlagen. Im Rahmen der Umweltprüfung wird geprüft, inwieweit Beeinträchtigungen dieser Kulturgüter z.B. von Sichtachsen erfolgen könnten.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Wasser geht im Norden über die Grenze des Plangebietes hinaus. Hier ist insbesondere der Einfluss der Bebauung auf die nördlich des Plangebietes ausgewiesene Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz zu untersuchen.

Die Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung sowie Klima/Luft werden über das Plangebiet hinaus in einem 50 m Puffer des Plangebietes untersucht. Für das Schutzgut Klima und Luft werden auch die potentiellen Auswirkungen durch Luft- und Lärmemissionen auf die Zubringerstraßen (Kiepenheuerallee und Nedlitzer Straße) untersucht.

Im Rahmen des Schutzgutes Landschaftsbild wird untersucht, inwieweit sich die geplante Bebauung auf das Landschafts-/Ortsbild auswirkt. Der Untersuchungsraum umfasst daher die angrenzende Bebauung im Süden (Fachhochschule) sowie den Volkspark.

## 4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -planungen

Die für den Bebauungsplan anzuwendenden Grundlagen sind:

- Baugesetzbuch
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau unter Berücksichtigung der TA Lärm
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
- Flächennutzungsplan Potsdam (2001 und Entwurf 2011)
- Landschaftsplan Potsdam (1996 und Entwurf 2011)

Die Liste der zu berücksichtigenden Belange nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde bereits dargestellt.

Im Folgenden sind einige wichtige Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan Nr. 42.4 detaillierter dargestellt.

### 4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam wird zurzeit neu aufgestellt (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2005). Der FNP-Entwurf (Stand: 05.05.2010) lag vom 21.06.2010 bis 30.07.2010 aus. Mit dem Beschluss über die Auslegung des Entwurfes hat die SVV beschlossen, dass die nachfolgenden Bebauungspläne auf der Grundlage des FNP-Entwurfes 2010 erarbeitet werden sollen.

Auf Grund der Stellungnahmen und des städtischen Planungsfortschrittes erfolgte eine weitere Änderung des Entwurfes in Teilbereichen. Zur Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes (Stand: 09.02.2011) fand vom 11.04.2011 bis 29.04.2011 eine weitere öffentliche Auslegung statt.

Der Flächennutzungsplan-Entwurf (Stand: 09.02.2011) stellt im Plangebiet Bauflächen und den Waldpark im Osten sowie die übrigen Teilbereiche des Volkspark als Grünfläche dar. Die Bauflächen gliedern sich in Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Im südlichen Bereich der mittig in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Georg-Hermann-Allee werden beidseits gemischte Bauflächen M1 (GFZ 0,8 – 1,6) dargestellt, die übrigen Bauflächen sind als Wohnbauflächen W1 (GFZ 0,8 – 1,6) dargestellt.

### 4.2 Landschaftsplan

Der wirksame Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam (1996) stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche mit geringem bis mäßigem Grünanteil dar. Der Waldpark Schragen ist als Naturdenkmal dargestellt. Im Bereich der Georg-Hermann-Allee wird eine Baumreihe zur Pflanzung empfohlen. Westlich des Planungsgebietes grenzen Flächen mit Schwerpunkt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an. Die Planung entspricht somit dem wirksamen Landschaftsplan.

Der LP wird gegenwärtig aktualisiert und liegt als Entwurf mit Stand 09.02.2011 vor. Der LP-Entwurf definiert verschiedene Teilräume, für die Prägungen und Entwicklungsziele formuliert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42.4 liegt im Teilraum Nr. 23 „Bornstedter Feld“, für das lt. Zielkonzept folgende Prägung / Entwicklung vorgesehen ist: Durch einen zentralen Park gegliederte und mit den angrenzenden Landschaftsräumen verbundene Konversionsflächen mit anspruchsvoll gestalteten und angemessen dimensionierten, stark durchgrüntem Baustrukturen.

Der LP 2011 stellt ferner in seinem Zielkonzept für die Randbereiche der geplanten Bebauung das Ziel auf, dass die bauliche Entwicklung zu überprüfen und hinsichtlich Maß und Nutzung zu optimieren sei. Die Erholungseignung, die Erlebbarkeit und die Zugänglichkeit seien zu verbessern und zu sichern. Der Bereich westlich der Straßenbahntrasse Georg-Hermann-Allee wird als Grünfläche erhalten und als Grünfläche/Grünzug entwickelt und aufgewertet. Eine Inanspruchnahme vorhandener Baurechte könne nur unter weitestgehender Schonung der naturschutzfachlich wertbestimmenden Bestandsstrukturen erfolgen.

#### **4.3 Geschützter Baumbestand und Wald nach Landeswaldgesetz**

Der im Plangebiet vorkommende nach Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) geschützte Baumbestand wurde mit Ausnahme des Volksparks aufgenommen. Im Bereich des Volksparks wurden die Bäume nicht erfasst, da sie dauerhaft erhalten werden. Außerhalb des Volksparks sind 456 Bäume nach Baumschutzverordnung geschützt (siehe Karte geschützter Baumbestand). Der Umgang mit der Potsdamer Baumschutzverordnung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

In Absprache mit der Landeshauptstadt Potsdam und dem Amt für Forstwirtschaft erfolgte keine Erfassung des geschützten Baumbestandes in den als Wald nach Landeswaldgesetz eingestufteten Flächen<sup>2</sup>. Zwei Flächen im Plangebiet sind als Wald nach Landeswaldgesetz eingestuft (siehe Karte geschützter Baumbestand). Diese nehmen eine Fläche von 26.072 m<sup>2</sup> ein. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine teilweise Inanspruchnahme der Waldflächen als Bauflächen vor.

Gemäß der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben, Ziff. 23.2 der Anlage 1 des BbgUVPG vom 10.07.2002 (GVBl. I, Nr. 07, S. 62) sind für Rodungen zwischen 1 bis weniger als 5 ha standortbezogene Vorprüfungen des Einzelfalls durchzuführen. Im Plangebiet sind Rodungen von 2,6 ha vorgesehen. Somit ist eine standortbezogene Vorprüfungen des Einzelfalls vorzunehmen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben, Ziff. 23.2 der Anlage 1 des BbgUVPG wurde durchgeführt. Die Ergebnisse der Vorprüfung und für die die Umwandlung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nunmehr Bestandteil des Umweltberichts.

Wald darf nur mit Genehmigung der Unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Rechte und Pflichten des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen (§ 8 LWaldG). Dabei ist zu klären, ob forstfachliche Gründe einer Genehmigung zur Waldumwandlung entgegenstehen. Die Klärung des Umfangs und der Art des Ausgleichs erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Sofern in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB die erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt werden, steht dies der Umwandelungsgenehmigung gleich. Für die umzuwandelnden Flächen ist eine Ersatzaufforstung zu leisten.

Die Genehmigung zur Waldumwandlung erfolgt im Zusammenhang mit der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes; d.h. es erfolgt keine Einzelfallgenehmigung im Baugenehmigungsverfahren. Der entsprechende Antrag auf Waldumwandlung wurde im III. Quartal 2010 gestellt. Es wurden Aufforstungsmaßnahmen zwischen dem Amt für Forstwirtschaft Belzig und dem Entwicklungsträger Bornstedter Feld vertraglich vereinbart. Die Kompensationsmaßnahmen sind

<sup>2</sup>

Vermerk zur Abstimmung vom 10.03.2008 mit Amt für Forstwirtschaft, Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Umwelt und Natur und Entwicklungsträger Bornstedter Feld zu der Einschätzung von Gehölzflächen i.S.d. LWaldG.

damit planungsrechtlich i.S.d. Gemeinsamen Erlasses des MIR und des MLUV zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 gesichert. Als Ersatzmaßnahme ist eine 2,6 ha große Fläche mit Traubeneichen, Hainbuchen und Kiefern aufzuforsten.

#### 4.4 Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG

Im Nordosten des Plangebietes im Bereich des Baugebietes WA 5, angrenzend an den Volkspark, kommen zwei nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop vor (siehe Biotoptypenplan). Es handelt sich um „Eichen-Vorwald frischer Standorte“<sup>3</sup>. Die Flächen haben eine wichtige Bedeutung als Biotopverbund mit dem Volkspark/Schragen, wobei das östliche Biotop besser ausgeprägt ist als das westliche.

In der Abwägung der öffentlichen Belange aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gegen- und untereinander wird im Ergebnis nur das östliche Biotop erhalten. Im Bereich der westlichen Biotopfläche werden drei wertbestimmende Eichen zum Erhalt nach § 9 Abs. Nr. 25b BauGB festgesetzt. Der Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG von den Verboten des gesetzlichen Biotopsschutzes wurde im III. Quartal 2010 gestellt. Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Bescheid vom 25.05.2011 die Ausnahmen von den Verboten gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG genehmigt.

#### 4.5 FFH-Gebiet und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Der östliche Teil des Plangebietes ist Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 703) und damit ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung. Das FFH-Gebiet umfasst den Schragen, in dem sich Alteichenbestände befinden, die dem Heldbock Lebensraum bieten. Das Erhaltungsziel des FFH-Gebietes ist die Sicherung des Lebensraumes des Eichenheldbocks. Die Erhaltung und Entwicklung der spezifischen Habitatansprüche des Eichenheldbocks bestehen im Wesentlichen in der Sicherung des Eichenaltbaumbestandes und seiner Ergänzung mit Neupflanzungen. Der Eichenheldbock ist außergewöhnlich ortstreu mit einer geringen Verbreitungstendenz. Die Tiere verbleiben in ihrer Entwicklung in der Regel am Geburtsbaum.

Das FFH-Gebiet ist über den Bebauungsplan Nr. 81 und über den Bebauungsplan Nr. 42.4 langfristig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert. Die Nutzung als öffentliche Parkanlage mit Freizeitnutzung steht den Zielen und Zwecken der Unterschutzstellung nicht entgegen und stellt dementsprechend keine Gefährdung des Bestandes dar. Ein Bewirtschaftungserlass des Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, der im Entwurf (Stand: 23.06.2008) vorliegt, soll den Erhalt und die Entwicklung der Population des Heldbockes sichern. Für den Großen Schragen wird als Ziel formuliert:

- Erhalt der Alteichen
- Behutsame Auflichtung und Freistellung der alten Eichen für die Schaffung besserer Belichtungsverhältnisse
- nach Auflichtung bzw. nach Entstehung von natürlichen Lichtungen durch Abgang von Altbäumen Förderung der Eichennaturverjüngung und/oder Einbringen von standortnahe Material auf diesen Flächen
- Entfernen des an den Bäumen befindlichen Efeubewuchses
- Erhaltung von Altbäumen (Biotop, Horst-, Höhlenbäume) bis zum natürlichen Absterben und Zerfall

Pläne und Projekte, die ein NATURA-2000 Gebiet einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen oder Projekten erheblich negativ beeinflussen können, erfordern eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den im Rahmen der Gebietsmeldung festgelegten Erhaltungszielen (§ 34 BNatSchG und § 26d BbgNatSchG). Es wurde daher im Rahmen einer FFH-Vorprüfung geprüft, ob durch den Bebauungsplan Nr. 42.4 erhebliche Beeinträchtigungen des Eichen-

3

Vermerk zur Abstimmung vom 14.04.2008 mit Landesumweltamt, Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Umwelt und Natur, Gutachter und Entwicklungsträger Bornstedter Feld zu den geschützten Biotopen im Plangebiet

heldbocks zu erwarten sind<sup>4</sup>. Ergebnis dieser Vorprüfung ist, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes erfolgen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich. Die Brutbäume, die in den Parkflächen im Osten des Geltungsbereichs stehen, sind von dem Vorhaben nicht betroffen, da die Waldparkflächen erhalten bleiben und im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt werden. Im Waldpark werden die vorkommenden wertvollen Vegetationsstrukturen mit den dazugehörigen Biotop- und Artenvorkommen (Eichenmischwaldbestände in ihren unterschiedlichen Altersstufen, einzelne alte Solitär-bäume, Baumreihen und Gehölzgruppen mit überwiegend naturnahem Charakter) gesichert und entwickelt. Die Eichennaturverjüngung und der Erhalt von Totholz sind weitere Anforderungen zur Entwicklung der Wertigkeiten. Dem kleinteiligen Wechsel von überwiegend waldartigen und auch älteren Beständen mit offenen Lichtungen mit gestuften Kraut-, Hochstauden- und Gebüschsäumen kommt hierbei eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu. Gleichzeitig wurden diese Flächen für die naturnahe Erholung behutsam erschlossen und genutzt. Mit der Sicherung hochwertiger und abwechslungsreicher Vegetationsstrukturen für den Arten- und Biotopschutz werden visuell hochwertige Räume geschaffen. Die Herstellung des Waldparks ist abgeschlossen.

Die Brutbäume des Heldbocks werden zusätzlich als zu erhaltende Einzelbäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichnet und festgesetzt. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Für eine Eiche im Plangebiet wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so angepasst, dass die Eiche mit ihrem Kronenbereich und einem zusätzlichen Abstand von 1,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen steht. Für diese Eiche können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

#### 4.6 Weitere Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete gibt es nicht im Plangebiet. Nördlich des Plangebietes grenzt das Wasserschutzgebiet III an.

#### 4.7 Altlasten

Das Plangebiet wurde im Zuge der Baufeldfreimachung saniert. Es erfolgte eine ordnungsgemäße Rückbau- und Sanierungsmaßnahme in Zusammenarbeit mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde.

Im Bereich des ehem. Truppenübungsgeländes wurde Bodenaustausch vorgenommen und teilte sich in Bereiche mit Komplettaushub und Teilaushub. Die anfallenden Abfälle wurden fachgerecht entsorgt.

Der Verdacht von schädlichen Bodenveränderungen bei den Flächen Tankstelle, Tanklager und ehemaliges Öllager hat sich im Rahmen der Rückbaumaßnahme nicht bestätigt. Im Bereich des Plangebietes liegen keine gravierenden Grundwasserverunreinigungen vor. Die Parameter BTEX (aromatische Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole) und MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) konnten in den Grundwasserproben nicht nachgewiesen werden. Lediglich geringe Mengen von LHKW (Leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen) konnten analytisch nachgewiesen werden<sup>5</sup>.

### 5 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Im Rahmen der Umweltprüfung wird der tatsächliche Status quo der Fläche betrachtet und mit der Planung in Beziehung gesetzt. Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ist der Umweltzustand, wie er sich in der Vegetationsruhe 2007 sowie in der

---

<sup>4</sup> Scharon, J. (2008): Einschätzung der Auswirkungen einer Bebauung der Fläche des B-Plans Nr. 42.4 „Kaserne Pappelallee / Am Schragen“ auf die Fauna, Stand Oktober 2007

<sup>5</sup> Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Untere Abfallwirtschaftsbehörde (1999): Teilfläche 05, Truppenübungsgelände, Beseitigung von Altauffüllungen, Ablagerungen und Bebauungsresten – Abschlussdokumentation  
Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Untere Abfallwirtschaftsbehörde (1999): Sanierungsmaßnahme zur Baufeldfreimachung und Sanierung der Teilflächen 03B „Rote Kaserne West“, 04 „Munitions- und Treibstofflager“ und 07 „Großer Schragen“  
Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Untere Abfallwirtschaftsbehörde (2001): Stellungnahme zur Baufeldfreimachung und Sanierung des Geländes der ehemaligen Zentraldienstes der Landespolizei (ZTB), dem Heizhaus „Am Schragen“ und der Beräumung im Remisenpark

Vegetationszeit 2008 darstellt. Hierin liegt der Unterschied zur Eingriffsregelung, die den Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung zu Grunde legt (siehe Kap. 10). Im Folgenden werden die Schutzgüter mit ihren aktuellen Bestandsmerkmalen und Empfindlichkeit und den daraus abgeleiteten möglichen Umweltauswirkungen dargestellt.

## **5.1 Schutzgut Boden**

### **5.1.1 Bestandsmerkmale**

Das Bornstedter Feld liegt am südöstlichen Rand einer flachen bis welligen Grundmoräneninsel des Brandenburger Stadiums der Weichselvereisung im Schmelzwassertal der Havelniederung. Die Begrenzung bilden markante Endmoränenerhebungen, bestehend aus dem Kirchberg in Fahrland im Norden, dem Kapellen- und Pflingstberg im Osten sowie dem Ruinenberg im Süden. Im Inneren dieses Bogens liegt das flachwellige Plateau des Bornstedter Feldes, das von z.T. aufgearbeitetem und verwittertem weichselkaltzeitlichen Geschiebemergel und feinkörnigen bis schluffigen Schmelzwassersanden geringer Mächtigkeit aufgebaut ist.

Die Geländehöhen im Bornstedter Feld liegen zwischen 40 m und 49 m ü. DHHN 92. Zum äußersten Norden und Nordosten fällt es über eine Steilstufe auf etwa 30 m ü. DHHN 92 zum Jungfernsee ab. Im Plangebiet gibt es nur relativ geringe Höhenunterschiede.

Im Plangebiet haben sich Braun- und Parabraunerden mit überwiegend lehmigen Sanden bis stellenweise sandigen Lehmen entwickelt<sup>6</sup>. Im Rahmen der militärischen Nutzung wurden die Böden weitgehend anthropogen überformt (Abgrabungen und Aufschüttungen, Befahren mit schwerem Gerät, Ablagerungen und Deponien). Da durch die militärische Nutzung eine Störung der Bodengenese erfolgte, sind lokal abweichende Bodengesellschaften z.B. Rendzinen wahrscheinlich, so dass die Böden im Plangebiet überwiegend als gestört einzuschätzen sind. Ausnahme ist der Waldpark im Osten des Plangebietes, der von der militärischen Nutzung unberührt blieb. Hier ist nicht von anthropogenen Störungen auszugehen. Als Bodenart hat sich vorwiegend schwach lehmiger bis lehmiger Sand herausgebildet. Die Wasserdurchlässigkeit und Wasserspeicherkapazität ist daher mittel.

Die Böden weisen überwiegend sehr geringe bis geringe Wertigkeit der Standortbedingungen auf. Ausnahme ist der Waldpark im Osten des Plangebietes, hier sind die Standortbedingungen mittel bis hoch. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist im Bestand sehr gering, da die Entsiegelung und Beräumung der militärischen Nutzung bereits erfolgt ist. Ausnahme bildet die Georg-Hermann-Allee, die bereits weitgehend fertig gestellt ist und sich durch einen hohen Versiegelungsgrad auszeichnet.

### **5.1.2 Empfindlichkeit**

Die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung / Überbauung im Plangebiet ist sehr hoch, da die Fläche nach der militärischen Nutzung beräumt worden ist und die Böden seitdem wieder ihre Bodenfunktionen erfüllen können. Im Bereich des Schragens ist die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und auch Bodenverdichtung sogar sehr hoch, da hier ungestörte Böden vorliegen. Im Bereich der anthropogen gestörten Böden ist dagegen die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung nur gering, da das Bodengefüge bereits gestört ist.

## **5.2 Schutzgut Wasser**

### **5.2.1 Bestandsmerkmale**

Der Grundwasserflurabstand liegt etwa 10 – 15 m unter Gelände<sup>7</sup>. Das Plangebiet wird in südliche bis südöstliche Richtung entwässert. Die Grundwassergleichen spiegeln indifferente hydrodynamische Verhältnisse wieder, beeinflusst werden diese durch ein geringes Grundwassergefälle<sup>8</sup>. Die Grundwasserschutzfunktion ist als mittel einzuschätzen (nach Leser/Kling). Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Nördlich des Plangebietes schließt die Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Potsdam-Nedlitz an.

<sup>6</sup> nach UNB Potsdam 2008 (internes Bodeninformationssystem)

<sup>7</sup> nach Auswertung der geohydrologischen Karte und des Landschaftsplanes 1996

<sup>8</sup> Büro Hanke / GOP Bornstedter Feld „Kaserne Pappelallee“

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als Brachfläche mit geringem Versiegelungsgrad dar. Nach Abbruch der militärischen Nutzung konnte sich der Wasserhaushalt wieder in Richtung Naturnähe entwickeln und kann als relativ naturnah eingeschätzt werden. Das Gebiet trägt aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der sandigen Bodenverhältnisse zur Grundwasserneubildung bei. Der Oberflächenabfluss ist gering. Ausnahme bildet die Georg-Hermann-Allee, die weitgehend versiegelt ist und dadurch keinen naturnahen Wasserhaushalt aufweist. Im Bereich des Schragens ist die Grundwasserneubildung aufgrund des dichten Baumbestandes natürlicherweise geringer als im übrigen Plangebiet.

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht.

### 5.2.2 Empfindlichkeit

Da das Grundwasser relativ geschützt ist, wird die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung als mittel eingeschätzt.

Die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung ist im gesamten Plangebiet hoch, da der naturnaher Wasserhaushalt beeinträchtigt werden würde. Der Abfluss würde sich erhöhen und die Grundwasserneubildung verringern.

## 5.3 Schutzgut Klima / Luft

### 5.3.1 Bestandsmerkmale

Der Potsdamer Landschaftsraum liegt im Einflussgebiet des Binnenklimas. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei +8,6°C (Januar: -0,8°C, Juni: 18°C)<sup>9</sup>. Der Jahresniederschlag liegt bei 590 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen und Südwesten. Das Plangebiet ist klimatisch der Stadtrandlage zuzuordnen. Das Klima wird wesentlich vom Klima des Umlandes geprägt. Die angrenzenden Flächen des Volksparks sorgen für Kaltluft- und Frischluftproduktion. Das Plangebiet selbst hat mit Ausnahme des Schragens keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Der Schragen hat im Zusammenhang mit Pfingstberg und Kappellenberg lokale Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet sowie Frischluftbahn. Durch die Stadtrandlage ist das Plangebiet als Gebiet mit geringer lufthygienischer Belastung einzustufen. Als Belastungsschneise ist die Nedlitzer Straße östlich des Plangebietes zu betrachten. Durch die westliche und südwestliche Windrichtung wird das Plangebiet selbst jedoch nicht durch die Nedlitzer Straße belastet.

Das Plangebiet ist nach der Beräumung von dem ehem. Polizeistandort durch eine weitgehend unversiegelte Fläche mit Ruderalvegetation und lockerem Baumbestand gekennzeichnet. Im Bereich der teilweise waldartigen Bestände hat das Plangebiet lokal wirksame klimatische Ausgleichsfunktion. Aufheizungseffekte bestehen im Plangebiet aufgrund des geringen Versiegelungsgrades mit Ausnahme der Georg-Hermann-Allee nicht.

### 5.3.2 Empfindlichkeit

Da die Fläche nach der militärischen Nutzung beräumt wurde und seit dem brach liegt, ist sie klimatisch nicht belastet. Lokalklimatisch besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen im Versiegelungsgrad. Bezogen auf das Stadtklima ist die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung, Nutzungsintensivierung mittel, da angrenzend durch den Volkspark klimatische Ausgleichsräume vorhanden sind. Gegenüber einer Bebauung ist die Empfindlichkeit in Abhängigkeit von Höhe und Position der Baukörper als mittel einzuschätzen, da es zu Behinderungen des Luftaustausches kommen könnte.

## 5.4 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

### 5.4.1 Bestandsmerkmale

#### Biotoptypen

Das Plangebiet wird sowohl durch offene als auch durch waldartige Biotope geprägt. Westlich und östlich der Georg-Hermann-Allee befinden sich ausgedehnte Offenlandbiotope. Hierzu gehören Grünlandbrachen trockener Standorte, die aus naturschutzfachlicher Sicht relativ bedeutsam sind. Neben den bestandsbildenden Schwingel-Arten prägen Arten der Sandtrocken-

9

Landschaftsplan (Entwurf , Stand 2007), Karte 2.3 - Klima, Luft, Lärm

rasen diese Grünlandbrachen, z.T. zeigen sich Übergänge zu ruderalen Halbtrockenrasen. Westlich der Georg-Hermann-Allee ist ein An- und Jungwuchs von Robinie, aber auch von Pappel, Weide sowie vereinzelt Besenginster und Rose auffällig. Östlich der Georg-Hermann-Allee hingegen ist nur sporadischer Gehölzaufwuchs zu verzeichnen, z.B. entlang der Kiepenheuerallee.

Neben den trockenen Grünlandbrachen sind auch ruderale Gras- und Staudenfluren verbreitet. Diese kommen westlich der Georg-Hermann-Allee, an den Rändern der Vorwälder und auf Aufschüttungen vor und kennzeichnen stark gestörte Standorte. Ihr naturschutzfachlicher Wert ist eingeschränkt.

Ebenfalls von geringer Bedeutung sind die Land-Reitgrasfluren beiderseits der Georg-Hermann-Allee in den Randbereichen der Waldbestände und die großflächigen Bestände der Kanadischen Goldrute westlich der Georg-Hermann-Allee im Norden des Plangebietes und auf der östlichen Freifläche an der Grenze zum Volkspark.

Im Südwesten befindet sich auf einer mit Kalksplitt geschotterten Fläche (vermutlich einem ehemaligen Fahrweg) eine lückige Plathalm-Rispengrasflur im Komplex mit einer trockenen Grünlandbrache. Auch die ruderalen Rispengrasfluren besiedeln gestörte Standorte. Als artenreiche Vegetationseinheit trockener Habitate besitzen sie einen gewissen Wert, fallen jedoch nicht unter gesetzlichen Schutz.

Im Bereich des Volksparks dominieren Scherrasen. Eine große Fläche befindet sich am Südostrand, nördlich der Kiepenheuerallee. Hier sind mehrere Vorkommen der Grasnelke (*Armeria maritima* ssp. *elongata*) zu finden (siehe Kapitel 9). Weitere Scherrasenflächen liegen in der Umgebung des Sprungterminals, entlang des Hauptweges sowie am Grillplatz. Infolge der Funktion als Zierrasen und der hohen Störungsintensität in der Parkanlage sind die Rasenflächen im Gebiet als stark gestörte Habitate gekennzeichnet. Neben den Scherrasen kommen ruderale Wiesen, verarmter Ausprägung und Grünlandbrachen vor. Die Bestände beruhen vermutlich auf Einsaat und sind stark gestört.

Neben den Offenlandbiotopen ist das Plangebiet durch Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Hierzu gehören Laubgebüsche frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten, die meist aus Haselsträuchern und Brombeersträuchern bestehen. Die Laubgebüsche haben einen gewissen naturschutzfachlichen Wert. Vorwiegend auf den großen Freiflächen gibt es zahlreiche Baumreihen, die naturschutzfachlich bedeutsam sind. Als vorherrschende Art ist Berg-Ahorn zu nennen; als heimische Arten sind ferner Hänge-Birke, Stiel-Eiche und Rot-Buche beteiligt. Besonders bedeutsam im Plangebiet sind die markanten alten Eichen, vereinzelt auch Rot-Buchen, Ulmen, Rosskastanien und Hybrid-Pappeln im Bereich des Vorwaldes. Einige alte Bäume zeigen einen hohen Totholzanteil bzw. sind abgestorben. Heimische Altbäume sind grundsätzlich als außerordentlich wertvolle Habitate einzustufen. Baumgruppen unterschiedlicher Größe wurden auf den Offenflächen im gesamten Plangebiet auskartiert. Dabei überwiegen Gruppen aus heimischen Baumarten mittleren Alters. Vor allem ältere Baumgruppen mit heimischen Arten sind naturschutzfachlich bedeutsam.

Das Plangebiet ist auch durch **Vorwälder** gekennzeichnet, wobei die meisten keinen naturnahen Laubmischwäldern entsprechen. Im Nordwesten des Plangebietes stockt ein gemischter Vorwald frischer Standorte aus Spitz-Ahorn, Hänge-Birke, Robinie, Pappel, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, seltener auch Rot-Eiche, Eschen-Ahorn, Gemeiner Esche, Linde und lokal auch Schwarzem Holunder mit wechselnden Dominanzen. Größer ist der Vorwald des Schragens im Osten des Plangebietes. Durch das vorhandene Wegesystem gliedert er sich in einzelne Teilflächen, wobei das Relief im Norden sehr bewegt ist. Der Vorwald im Bereich des Volksparks ist ebenfalls weitgehend geschlossen mit wenigen, ruderal geprägten Lichtungen und lokal lichterem Rändern mit Brombeere oder teilweise trockeneren Säumen. Auffällig ist das Vorhandensein von groß dimensioniertem, liegendem Totholz.

Offene Vorwälder frischer Standorte mit einem Wechsel von offenen und geschlossenen Bereichen befinden sich auf der östlichen Teilfläche zwischen Georg-Hermann-Allee und Volkspark, sowie im Volkspark östlich des Hauptweges.

Im Norden bzw. Nordosten des Plangebietes, an der Grenze zum Volksparkgelände lassen sich innerhalb eines ausgedehnten Vorwaldes zwei Eichenbestände mit ruderal geprägtem Unterwuchs abgrenzen. Begleitend treten Zitter-Pappel und Prunus-Arten hinzu. Die **Eichen-**

**Vorwälder** sind im Gebiet zwar auch weitgehend ruderal geprägt, jedoch bilden sie typische Frühstadien naturnaher Laubwälder und sind daher als wertvoll einzustufen. Eichen-Vorwälder fallen nach § 30 BNatSchG unter den gesetzlichen Schutz.

Die Georg-Hermann-Allee, die Spielplätze, der Betriebshof, die Wege und die Gleisanlagen, sowie die Ruine des Wachturms weisen keine naturschutzfachliche Bedeutung auf.

### Tiere

#### Heldbock

Die bestehende Parkfläche am Schragen gehört zum FFH-Gebiet „Heldbockeichen“. Im Schragen sind nahezu alle Alteichen vom Heldbock besiedelt<sup>10</sup>, eine einzige Eiche liegt im Vorhabenbereich, eine Eiche liegt als Straßenbaum an der Kiepenheuerallee.

Der Heldbock wird als Urwaldrelikt eingestuft. Dieser bis 5 cm groß werdende Bockkäfer erscheint ab Mitte Mai bis Ende Juli. Die Art ist in Deutschland vorwiegend an Stiel- und Traubeneichen gebunden. Neben Auwäldern waren es vor allem Hutewälder, die der Art optimale Lebensräume boten. Der Heldbock besiedelt bevorzugt alte, anbrüchige, kränkelnde Eichen, deren Stämme der Sonne ausgesetzt sind. In den physiologisch geschwächten Eichen entwickeln sich die Larven über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren. Nach der in der Borke getätigten Eiablage beginnen die Larven sich in die Rinde zu bohren. In den folgenden Jahren dringen die Larven über Bast, Splint bis in das Kernholz und schaffen so die typischen Fraßbilder. Die in Brandenburg zumeist im Sommer und Herbst zur Verpuppung gelangenden Larven schlüpfen im Herbst, verbringen als Vollkerfe den Winter im Brutbaum und verlassen diesen im folgenden Frühjahr. Die enge Bindung an Eichenalthölzer, die relative Ortstreue und Sesshaftigkeit machen die Art empfindlich für Beeinträchtigungen und Veränderungen im Lebensraum.

#### Avifauna

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden 35 Arten, davon 33 als Brutvögel, festgestellt. Von den 33 Brutvogelarten siedelten acht Arten ausschließlich im Schragen, im Osten des Plangebietes.

Als Brutvögel wurden Mäusebussard, Fasan, Ringeltaube, Neuntöter, Elster, Nebelkrähe, Blaumeise, Kohlmeise, **Fitis**<sup>11</sup>, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Klappergrasmücke, **Dorngrasmücke**, Kleiber, Gartenbaumläufer, Zaunkönig, **Star**, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Nachtigall, Gartenrotschwanz, Bachstelze, Kernbeißer, **Girlitz**, Grünfink, Stieglitz, Bluthänfling, Goldammer, Grünspecht kartiert, vgl. Karte im Anhang. Hier ist z.B. der Horstbaum des Mäusebussards kartiert. Für alle Arten, die Reviere im Bereich der Ruderalfläche haben, die potenziell durch die Bebauung verloren gehen könnten, wurde eine Revierkartierung vorgenommen. Für die Arten, die Reviere im Wald haben, erfolgte keine Revierkartierung. Die Reviere von Mäusebussard, Elster und Nebelkrähe erstrecken sich über mehrere Quadratkilometer und sind somit nicht darstellbar.

Nahrungsgast/Randsiedler sind Mittelspecht und **Hausperling**. Der Mittelspecht ist eine Art der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg. Die Art siedelt nicht im Planungsraum. Der an Wälder, vor allem mit Alteichen, gebundene Mittelspecht wurde als Nahrungsgast bzw. Gast innerhalb der Gehölzbestände beobachtet. Die von Alteichen geprägten Waldbestände im Osten und nördlich daran anschließend entsprechen den Lebensraumsprüchen dieser Art.

Daneben sind mit einer abgestorbenen Birke mit Bruthöhle des **Feldsperlings** und Horst des Mäusebussards zwei ganzjährig geschützte Niststätten im Plangebiet vorhanden. Der Mäusebussard-Horst war drei Jahre nicht besetzt, so dass der gesetzliche Schutz erloschen ist (Erlaß vom 02.11.2007).

<sup>10</sup> nach dem Gutachten Scharon (2008) sind von 34 untersuchten Alteichen 15 sicher besiedelt, bei weiteren 17 Alteichen wird ein Vorkommen vermutet.

<sup>11</sup> fett dargestellte Brutvögel haben in Brandenburg einen abnehmenden Brutbestand (siehe Scharon (2008))

### Zauneidechsen

Im unmittelbaren Randbereich des Plangebietes konnte zweimal je eine Zauneidechse beobachtet werden. Die Beobachtungen erfolgten ausschließlich im Randbereich, zu angrenzenden Flächen. Ein Exemplar hielt sich auf der Ruderafläche westlich des Plangebietes auf, ein Exemplar sonnte sich am Rand des Weges nördlich des Plangebietes.

### Stechimmen<sup>12</sup>

Zu der bedeutenden Insektengruppe der Stechimmen gehören neben den Bienen und verschiedenen Familien der Wespen auch die Ameisen. Stechimmen zeigen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes an und geben Auskunft über zwei Parameter, die zur Beurteilung der Lebensraumqualität nötig sind, nämlich über die Vollständigkeit der Strukturen im Gesamtlebensraum und über den Grad der räumlich-funktionalen Vernetzung von Teillebensräumen.

Im Plangebiet wurden im Verlauf von fünf Geländebegehungen 81 Stechimmenarten im Gebiet nachgewiesen. Davon gehören 46 Arten zu den Bienen und 35 Arten zu den Wespen. Die Arten sind:

**Tab. 1: Nachgewiesene Stechimmen im Plangebiet**

<p><b>Goldwespen</b></p> <p><i>Cleptes nitidulus</i>  <i>Hedychridium ardensm, coriaceum, gerstaeckeri, niemelai, nobile und rutilans</i>  <i>Pseudospinolia neglecta</i>  <i>Trichrysis cyanea</i></p> <p><b>Soziale Faltenwespen</b></p> <p><i>Polistes dominulus</i>  <i>Vespa crabro</i>  <i>Vespa germanica</i></p> <p><b>Solitäre Faltenwespen</b></p> <p><i>Ancistrocerus gazella</i>  <i>Odynerus melanocephalus</i></p> <p><b>Wegwespen</b></p> <p><i>Agenioideus cinctellus</i>  <i>Dipogon bifasciatus</i>  <i>Evagetes crassicornis</i>  <i>Priocnemis agilis</i></p> <p><b>Grabwespen</b></p> <p><i>Ammophila sabulosa</i>  <i>Podalonia affinis</i>  <i>Cerceris arenaria, quinquefasciata und rybyensis</i>  <i>Crossocerus annulipes, leucostoma und podagricus</i>  <i>Dinetus pictus</i>  <i>Diodontus tristis</i>  <i>Miscophus concolor</i>  <i>Nysson maculosus</i>  <i>Philanthus triangulum</i>  <i>Tachysphex obscuripennis und pompiliformis</i>  <i>Trypoxylon kostylevi und minus</i></p>	<p><b>Bienen</b></p> <p><i>Andrena denticulata, dorsata, flavipes, minutuloides</i>  <i>Anthidium manicatum und oblangatum</i>  <i>Bombus lapidarius, lucorum, pascuorum, rupestris, sylvarum und terrestris</i>  <i>Colletes fodiens und marginatus</i>  <i>Dasypoda hirtipes</i>  <i>Epeolus variegatus</i>  <i>Halictus quadricinctus, rubicundus, subauratus und tumulorum</i>  <i>Hylaeus annularis, communis, gredleri, hyalinatus, paulus und signatus</i>  <i>Lasioglossum calceatum, laticeps, leucozonium, lucidulum und morio</i>  <i>Megachile alpicola, ericetorum, rotundata und willughbiella</i>  <i>Melitta leporina</i>  <i>Nomada flavopicta</i>  <i>Osmia adunca, anthocopoides, aurulenta, claviventris, crenulata und leucomelana</i>  <i>Rhophitoides canus</i>  <i>Sphecodes gibbus und monilicornis</i></p>
--	--

Stärker als Wespen profitieren die Bienen von dem üppigen Blütenangebot der Kraut- und Staudenfluren. Daher sind diese mit 46 Arten (ohne Honigbiene) besonders zahlreich vertreten. Die Wespen sind mit 35 Arten unterrepräsentiert. Sowohl bei den Bienen als auch bei den Wespen sind zusätzliche Arten zu erwarten. Der tatsächliche Bestand wird auf etwa 60 Bienen- und 60 Wespenarten geschätzt.

Hinsichtlich der regionalen und überregionalen Gefährdung spielt das Untersuchungsgebiet keine bedeutende Rolle. Die meisten der nachgewiesenen Bienen und Wespen gehören zu den häufigen und anspruchslosen „Allerweltsarten“. Am bemerkenswertesten und regional bedeutsam sind die Funde von *Colletes marginatus* (einer Seidenbienenart) und *Rhophitoides*

<sup>12</sup>

s. Saure, C. (2008): Stechimmen und Heuschrecken im Bereich „Kaserne Pappelallee / Am Schragen“ in Potsdam (Stadtteil Bornstedt), Naturschutzfachliche Stellungnahme zur B-Planfläche 42.4

canus (Graubiene), zwei Wärme liebenden Arten der Magerrasen und Offensandbereichen, die auf Schmetterlingsblütler als Pollenquellen spezialisiert sind.

Die Anzahl von elf oligolektischen Bienenarten im Gebiet ist groß und spiegelt das günstige Nahrungsangebot der Ruderalfluren wieder. Zu den wichtigen Nektar- und Pollenquellen für Bienen im Gebiet, die zur Zeit der Untersuchung blühten, zählen Gemeine Schafgarbe, Schwarznessel, Graukresse, Skabiosen-Flockenblume, Gemeine Wegwarte, Acker-Kratzdistel, Lanzett-Kratzdistel, Acker-Winde, Wilde Möhre, Gewöhnlicher Natternkopf, Gemeines Ferkelkraut, Bastard-Luzerne, Weißer Steinklee, Löwenzahn, Weiß-Klee, Gamander-Ehrenpreis u.a.

#### Heuschrecken

Viele Heuschrecken und Grillen sind Wärme liebend und bewohnen trockenes oder auch feuchtes Offenland. Entsprechend den jeweiligen artspezifischen Ansprüchen an Feuchtigkeit, Temperatur, Vegetationsstruktur und Eiablagesubstrat bevorzugen sie Magerrasen, Heiden, Wiesen, Hochstaudenfluren oder Moore, seltener warme und lichte Gebüsche und Wälder. Besonders solche Arten, die eine andere enge Bindung an spezielle Biotope und Lebensraumstrukturen besitzen, reagieren empfindlich auf Beeinträchtigungen ihrer Lebensräume. Sie sind deshalb als Indikatoren für die Zustandsbeschreibung der Landschaft geeignet.

Im Untersuchungsgebiet wurden zehn Heuschreckenarten festgestellt, darunter drei Langfühler- und sieben Kurzfühlerschrecken. Die Langfühlerschrecken sind Langflügelige Schwertschrecke, Roesels Beißschrecke und Grünes Heupferd. Sie gehören zu den Laubheuschrecken. Zu den Kurzfühlerschrecken gehören Gemeine Dornschröcke, Nachtigall Grashüpfer, Brauner Grashüpfer, Wiesengrashüpfer, Gemeiner Grashüpfer, Große Goldschrecke und Heidegrashüpfer

Wie bei den Stechimmen sind auch bei den Heuschrecken weitere Arten im Gebiet zu erwarten. Dabei handelt es sich aber um Arten, die weder gefährdet noch gesetzlich geschützt sind und daher für die Bewertung des Gebietes keine Rolle spielen.

Von den zehn nachgewiesenen Heuschreckenarten ist nur eine in den Roten Listen aufgeführt. Es handelt sich dabei um den Heidegrashüpfer, der in Berlin und Brandenburg als gefährdet angesehen wird und bundesweit in die Vorwarnliste eingestuft ist.

Die Arten sind ganz überwiegend, den Voraussetzungen im Gebiet entsprechend, Gräser bewohnend. Offene, vegetationsarme Sandstellen sind kaum vorhanden und dementsprechend fehlen anspruchsvollere Boden bewohnende Arten (beispielsweise die Gefleckte Keulenschrecke). Eine Art bewohnt neben Gräsern auch die Strauch- und Baumschicht (Grünes Heupferd). Das Vorkommen weiterer gehölbewohnender Arten ist aber möglich.

Deutliche Ansprüche an die Milieufeuchte stellen nur zwei Arten, nämlich Brauner Grashüpfer und Heidegrashüpfer. Beide Arten sind xerophil (Trockenheit liebend) und bewohnen vor allem Trockenrasenbiotope.

#### Biotopverbund

Das Plangebiet bildet einen strukturreichen Bestandteil des Biotopverbundes (Grünverbindung mit überörtlicher Bedeutung<sup>13</sup>).

Insbesondere der Schragen hat wichtige Bedeutung für den Biotopverbund von Waldlebensräumen<sup>14</sup> und dort für Tierarten wie Grünspecht und Heldbock. Die Verbundfunktion wird im Bestand durch die Barrierewirkung der bereits hergestellten Georg-Hermann-Allee beeinträchtigt.

### **5.4.2 Empfindlichkeit**

Die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und damit verbundenen Vegetationsverlust ist sehr hoch im Bereich des Waldparks und der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Die Ruderalfläche weist als Lebensraum für Vögel, Zauneidechse, Stechimmen und Heuschrecken gegenüber Nutzungsintensivierung und damit verbundenen Vegetations- bzw. Le-

<sup>13</sup> Flächennutzungsplan (Entwurf, Stand 2007), Erläuterungsplan Grünflächen.

<sup>14</sup> Landschaftsplan (Entwurf, Stand 2007), TK 3.2 - Biotopverbund Wald

bensraumverlust eine hohe Empfindlichkeit auf. Auch gegen Lichtemissionen ist die Empfindlichkeit der Insektenfauna hoch.

## 5.5 Schutzgut Landschaftsbild

### 5.5.1 Bestandsmerkmale

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als Brachfläche dar, die nach dem Abbruch des Polizeistandortes entstanden ist. Das Landschaftsbild ist durch halboffene ruderale Strukturen gebildet, die sich nach der Beräumung herausgebildet haben. Eingestreut in diese Brachfläche befinden sich Einzelgehölze und Gehölzgruppen. An den Rändern haben sich zum Teil dichte waldartige Bestände gebildet, die zum Volkspark vermitteln. Insbesondere im Osten und Nordosten des Plangebietes überwiegen die Waldstrukturen und Gehölzsäume<sup>15</sup>.

Im Westen und Nordwesten schließt der Volkspark an das Plangebiet an. Im Süden grenzt die viergeschossige Bebauung der Fachhochschule an. An der Kiepenheuerallee besteht derzeit eine unbefriedigende städtebauliche Situation, da dem Fachhochschulkomplex eine ungeordnete Brachfläche gegenübersteht. Die Georg-Hermann-Allee ist bereits weitgehend hergestellt.

### 5.5.2 Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit gegenüber Überbauung ist bezogen auf das Landschaftsbild gering, mit Ausnahme des Schragen und einzelner markanter Bäume, die eine sehr hohe Veränderungsempfindlichkeit aufweisen.

## 5.6 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

### 5.6.1 Bestandsmerkmale

Im Plangebiet hat der Volkspark eine sehr hohe Bedeutung als Erholungsfläche.

Durch den angrenzenden Volkspark und den hohen Anteil an vegetationsbestandenen Flächen geht von dem Plangebiet keine bioklimatische Belastung aus. Versiegelte Flächen beschränken sich auf die Georg-Hermann-Allee. Durch die Lage am Innenstadtrand liegen (gegenüber dem Umland) leicht erhöhte Luftschadstoffwerte ( $\text{NO}_x = 4\text{-}8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ; Feinstaub =  $0,6\text{-}1,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) vor<sup>16</sup>.

Im Bestand gehen keine Schall- oder Luftschadstoffemissionen von der Fläche aus. Die Geräuschmissionen im Untersuchungsgebiet werden durch die Nedlitzer Straße sowie durch die Kiepenheuerallee und die Georg-Hermann-Allee hervorgerufen. Auf der Kiepenheuerallee und der Georg-Hermann-Allee verkehren außerdem die Züge der Straßenbahnlinien 92 und 96<sup>17</sup>. Von der Nedlitzer Straße (Bundesstraße 2 Richtung Berlin-Spandau) gehen erhebliche Lärm- und Luftschadstoffbelastungen aus, die im Wesentlichen den Waldpark betreffen.

### 5.6.2 Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastung ist gering, da das Plangebiet bereits durch Verkehrslärm insbesondere der Kiepenheuerallee und der Nedlitzer Straße vorbelastet ist.

Im Bereich des Volksparks besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion, im Bereich der anderen Flächen besteht nur eine geringe Empfindlichkeit, da diese Flächen keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge einnehmen.

Die Empfindlichkeit gegenüber bioklimatischen Belastungen ist gering, da der angrenzende Volkspark eine entlastende Funktion einnimmt.

## 5.7 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

### 5.7.1 Bestandsmerkmale

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt.

<sup>15</sup> Landschaftsplan (Entwurf, Stand 2007), Karte 4.1 - Landschaftsbild – Einzelelemente / Veduten

<sup>16</sup> Landschaftsplan (Entwurf, Stand 2007), Karte 2.3 Klima, Luft, Lärm

<sup>17</sup> Köckritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH (2008): Schalltechnische Untersuchung zum Quartier „Am Schragen“ Bornstedter Feld - Potsdam

Östlich der Nedlitzer Straße befindet sich mit dem Kapellenberg eine historische Parkanlage. Das Plangebiet liegt in der übergeordneten Sichtachse der Potsdamer Kulturlandschaft zwischen Pfingstberg und Ruinenberg.

Als Sachgüter sind der Volkspark und die südlich angrenzende Fachhochschule zu nennen. Das Verkehrsnetz ist mit der Kiepenheuerallee und der fast fertig gestellten Georg-Hermann-Allee bereits weitgehend vorhanden.

### **5.7.2 Empfindlichkeit**

Die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen in der Potsdamer Kulturlandschaft und der historischen Parkanlagen ist hoch.

Die Empfindlichkeit gegenüber baubedingten Auswirkungen auf Sachgüter sind aufgrund des hohen Ausbaugrades der Verkehrsstraßen gering.

## **6 Prognose und Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42.4. Bei der Prognose werden die voraussichtlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen dargestellt. Im Folgenden wird die Prognose schutzgutbezogen dargestellt.

### **6.1 Schutzgut Boden**

Anlagebedingt werden durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen. In den Wohngebieten, im Mischgebiet und auf der Kita-Fläche werden bis zu 60 % der Grundstücksfläche durch Baukörper und Nebenanlagen versiegelt. Wege, Zufahrten und Stellplätze sind teilversiegelt auszuführen. Für die Wohnstraßen ist von einem Anteil an versiegelten Flächen von 80 % auszugehen. Die Neuversiegelung im Plangebiet wird insgesamt 6,8 ha betragen. Im Bereich der versiegelten Grundstücksflächen und auf den Erschließungsstraßen ist der anthropogene Einfluss auf den Boden als extrem hoch einzustufen. Das Bodenleben kommt unter den versiegelten Flächen nahezu vollständig zum Erliegen. Im Nordosten wird ein weiterer Parkeingang geschaffen, hier sind nur geringe Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen entstehen hingegen im Volkspark, da es sich um die Sicherung einer vorhandenen Nutzung handelt. Der Volkspark wird entsprechend der bestehenden Nutzung als Öffentliche Parkanlage festgesetzt.

Teile der Grundstücksflächen in den Baugebieten werden nicht überbaut, z.B. die innen liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Bereiche im Übergang zum Volkspark die als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden. Diese werden vergleichbare Bodenfunktionen aufweisen wie die Flächen im Bestand. In diesem Bereich sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die negativen Umweltauswirkungen der Planung auf den Boden können insgesamt im Plangebiet nur gemindert, aber nicht ausgeglichen werden.

Baubedingte Auswirkungen wie Bodenverdichtungen sind nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten, da es sich im Bestand um keine ungestörten Bodenverhältnisse handelt.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

### **6.2 Schutzgut Wasser**

Die schmutz- und regenwasserseitige Erschließung erfolgt über ein neu zu errichtendes qualifiziertes Mischwassersystem. Für das Plangebiet wurde festgelegt, dass nur ein Drittel des anfallenden Regenwassers ins öffentliche Mischwassernetz geleitet werden darf. Die restlichen zwei Drittel sollen auf den Grundstücken verbleiben (Versickerung) oder zurückgehalten und verzögert eingeleitet werden. Durch das Halten von zwei Drittel des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet können die negativen Umweltauswirkungen auf den naturnahen Wasserhaushalt reduziert werden. Mit der Neuversiegelung von über 6,8 ha und dem damit verbundenen Verlust von mit Vegetation bestandenen Flächen würden ohne eine naturnahe

Regenwasserbewirtschaftung zu einer erheblichen Verschlechterung der lokalen Wasserbilanz im Plangebiet führen. Durch das Regenwasserbewirtschaftungskonzept und durch den z.T. wasserdurchlässigen Aufbau von Belägen können Beeinträchtigungen auf das Rückhaltevermögen von Niederschlägen sowie die Grundwasserneubildungsrate weitgehend vermieden werden. Anlagebedingt werden daher nur für ein Drittel der Fläche, deren Niederschläge abgeleitet werden, erhebliche Umweltauswirkungen auf den Wasserhaushalt vorbereitet.

Im Bereich des Volksparks und der Georg-Hermann-Allee werden keine Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes erfolgen, da es sich um Bestandssicherungen handelt.

Neben den quantitativen Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt sind die qualitativen zu betrachten. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist durch den Flurabstand relativ gering. Grundwasserverschmutzung ist nicht zu erwarten.

Über das Plangebiet hinaus sind keine Veränderungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

### **6.3 Schutzgut Klima / Luft**

Durch die Planung und die damit verbundene Versiegelung entstehen anlagebedingt Beeinträchtigungen auf das Geländeklima. Durch die zusätzliche Flächenversiegelung verdunstet weniger Niederschlagswasser, was dazu führt, dass die Verdunstungskühle ausbleibt. Verstärkt wird der Effekt der Erwärmung durch die Baukörper, welche Wärme abstrahlen und die erhöhte Oberflächenrauigkeit. Dadurch wird das Geländeklima beeinflusst.

Die Umweltauswirkungen auf das Kleinklima, die anlagebedingt durch die Planung verursacht werden, können durch Maßnahmen im Gebiet gemindert werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern gestaltet. Diese erhöhen die Verdunstungsleistung und reduzieren damit die Aufheizungseffekte durch die Zunahme der versiegelten Flächen. Durch den Volkspark sind weitere Flächen vorhanden, die das Lokalklima verbessern und den Staub am Entstehungsort binden. Die Vermeidungsmaßnahmen und die Nähe vom Volkspark bedingen, dass die negativen Auswirkungen im Gebiet vermieden werden können. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Im Bereich des Volksparks finden keine Verschlechterungen des Geländeklimas statt, da es sich um Bestandssicherungen handelt.

Stadtklimatisch wirkt sich die Planung nicht erheblich aus. Da durch den Volkspark eine große Fläche mit klimatischer Entlastungsfunktion vorhanden ist. Die Frischluftbahn über dem Schragen kann weiterhin seine Funktion erfüllen, da der Schragen gesichert wird.

Die bioklimatische Belastung ist auch nach Realisierung der Planung für den Bereich als gering einzuschätzen, da eine starke Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen ist.

Die baubedingten Beeinträchtigungen könnten durch Staubbildung und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu einer bioklimatischen Belastung führen. Da diese jedoch nicht nachhaltig ist, stellt sie keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Die betriebsbedingten Auswirkungen der Planung, insbesondere das Verkehrsaufkommen auf der Georg-Hermann-Allee führen punktuell zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Lufthygiene.

### **6.4 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Durch die Planung werden anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion der Tiere und Pflanzen erzeugt. Vegetations- und Habitatstrukturen werden verändert und beseitigt. Mit Ausnahme des Volksparks, des östlichen der beiden geschützten Biotope und einzelner Solitärgehölze ist von einem fast vollständigen Vegetationsverlust auszugehen. Eine zukünftige Wohnbebauung wird zu signifikanten Standortveränderungen führen und die gesetzlich geschützten Bienenarten stark beeinträchtigen. Es ist mit einem deutlichen Verlust von Nist- und Nahrungsplätzen zu rechnen. Insbesondere mit der Beseitigung der Ruderalfluren, die eine hohe Lebensraumfunktion für die Stechimmen und Heuschrecken aufweisen, sind erhebliche Beeinträchtigungen verbunden.

Das FFH-Gebiet und die Heldbock-Eichen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Heldbock-Eichen werden festgesetzt und vor Beeinträchtigungen geschützt (Ausparung überbaubare Grundstücksfläche). Da der Heldbock sehr ortstreu ist, können durch den Schutz

der besiedelten Bäume Beeinträchtigungen vermieden werden. Durch den Erhalt des östlichen der beiden geschützten Biotop und drei Eichen im westlichen geschützten Biotop werden potenziell zukünftige Brutbäume gesichert. Der Biotopverbund bleibt erhalten.

Durch die Bebauung werden noch vorhandene Teillebensräume der Zauneidechse beseitigt. Auch wenn die zur Bebauung vorgesehene Ruderalfläche nur eingeschränkt bis keine Möglichkeiten zur Fortpflanzung der Zauneidechse bietet (Fehlen von Rohbodenflächen, Versiegelung durch Schotter u.ä.) so fungiert sie doch im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen im Norden und Westen als Lebensraum, u.a. durch die Nutzung vorhandener Strukturen als Sonnenplätze.

Die Auswirkungen auf die Avifauna sind erheblich. Durch die Beseitigung der Gehölzstrukturen werden Lebensräume der Vögel zerstört. Durch die bauliche Entwicklung des Umfeldes des Planungsgebietes gehen weitere Lebensräume verloren.

Durch die Planung sind überwiegend Biotop von einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung betroffen (ca. 80 %). Nur 3 % haben eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Mit der Planung werden überwiegend geringwertige Biotop geschaffen, so dass insgesamt eine Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion erfolgt.

Im Bereich des Volksparks werden keine Beeinträchtigungen entstehen, da hier eine Bestandssicherung erfolgt.

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die anlagebedingt durch die Planung verursacht werden, können durch Maßnahmen im Gebiet gemindert werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt. Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen vor, die eine ausreichende Durchgrünung sicherstellen. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Hecken zu pflanzen. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auch die Stellplätze und die Straßen sind durch Bäume zu gliedern. Die Nebenanlagen sind durch Dach- und Fassadenbegrünung zu gestalten. Insbesondere die Dachbegrünung ist eine Vermeidungsmaßnahme für den Verlust der Ruderalflächen für die Stechimmen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen wie Auswirkungen auf Tiere durch Störungen oder Beunruhigungen sind nicht zu erwarten, da keine störungsempfindlichen Tiere kartiert wurden. Beeinträchtigungen auf Insekten sollen durch die Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln verhindert werden. Durch die Errichtung von Wohngebäuden und einer damit verbundenen Erschließung durch Straßen, die i.d.R. eine Straßenbeleuchtung aufweisen, nehmen die Lichtemissionen zu. Es ist bekannt, dass Lampen Organismen, vor allem Insekten aber auch Fledermäuse anlocken. Speziell für den streng geschützten Eichenheldbock, der nur geringe Flugdistanzen zurücklegt, sind keine deutlichen Beeinträchtigungen die von Licht ausgehen bekannt. So steht eine einzelne Alteiche unmittelbar an der beleuchteten Kiepenheuerallee, unmittelbar neben Straßenlaternen. Weitere bekannte und seit Jahrzehnte bestehende Eichenheldbockvorkommen befinden sich in unmittelbarer Nähe von Wohngebäuden und Straßenlaternen, wie das Vorkommen im Schlosspark Berlin-Niederschönhausen, das Vorkommen auf der Trabrennbahn Karlshorst, die u.a. eine Flutlichtanlage besitzt und das Vorkommen am S-Bahnhof Berlin-Karlshorst. Um grundsätzlich Auswirkungen auf Insekten zu vermeiden, werden insektenfreundliche Lampen (Natrium-Hochdrucklampen) festgesetzt.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind im Bereich der Heldbockeiche durch geeignete Schutzmaßnahmen ebenfalls auszuschließen.

## **6.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Planung wird das Landschaftsbild verändert. An die Stelle der ungeordneten Brache tritt eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit Wohnfolgeeinrichtungen. Die Höhe der Baukörper ist auf 15 m beschränkt, in den Baugebieten WA 1 und WA 8.1 auf maximal 12,5 m. Im Baugebiet WA 5 ist die Höhe der Baukörper auf 11,5 m beschränkt, im Bereich der Kindertagesstätte auf 9 m. Eine erhebliche Beeinträchtigung erfolgt nicht, da das Landschaftsbild im Bestand keine hohe Wertigkeit aufweist. Durch die Gliederung der Wohngebiete und Straßen durch Bäume und den insgesamt hohen Durchgrünungsgrad, wird eine gleichwertige Situation geschaffen. Im Bereich der Kiepenheuerallee wird das Stadtbild verbessert, da die Fachhochschule ein bauliches „Gegenüber“ bekommt.

Im Bereich der bestehenden Parkanlage und der Georg-Hermann-Allee erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da es sich um eine Bestandssicherung handelt.

## 6.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Durch die Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des bestehenden Volksparks.

Die bioklimatischen Verhältnisse werden durch die Planung nicht verschlechtert. Zwar erhöhen sich der Versiegelungsgrad und damit auch die Aufheizungseffekte, aber durch die Durchgrünung des Plangebietes und den angrenzenden Volkspark können diese Effekte ausgeglichen werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden durch Schallimmissionen erfolgen. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die höchsten Belastungen im Bereich der Kreuzung Kiepenheuerallee / Georg-Hermann-Allee festzustellen ist. Dies ist durch das Zusammenwirken der zwei Straßen, durch den Zuschlag für Lichtzeichen geregelte Kreuzungen, durch die schallharte Gleiseindeckung sowie durch den Kurvenzuschlag bedingt. Die Beurteilungspegel liegen hier in der Größenordnung bis zu 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht. Die vergleichsweise stärkeren Emissionen der Nedlitzer Straße führen aufgrund der größeren Abstände zur Wohnbebauung nur im Norden des Plangebietes zu einer vernachlässigbar geringen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005<sup>18</sup>. Maßnahmen zum passiven Lärmschutz sollen ergriffen werden, um erhebliche Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu vermeiden.

Untersucht wurde auch, ob durch die Straßenbahn Beeinträchtigungen durch Erschütterungen zu erwarten sind<sup>19</sup>. Die Baugebiete WA 2 – WA 8 sowie MI 1 liegen im Einwirkungsbereich der Straßenbahntrasse in der Kiepenheuerallee und der Georg-Hermann-Allee. Die Untersuchung der Erschütterungsimmissionen kommt zu dem Schluss, dass die Anforderungen gemäß DIN 4150-2 in allen zulässigen Gebäuden mit Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen eingehalten werden. Auch die Anforderungen, die sich aus dem Vergleich der prognostizierten Sekundärschallpegel mit den der 24. BImSchV zugrunde liegenden Immissionsrichtwerten ergeben, werden in allen zulässigen Gebäuden mit schutzbedürftiger Raumnutzung i.S.d. Tabelle 1 der 24. BImSchV eingehalten. Maßnahmen zur Minderung der Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen sind demnach nicht erforderlich.

Die baubedingten Beeinträchtigungen wie Staubentwicklung im Zuge der Baumaßnahmen sind nicht erheblich.

## 6.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Erhebliche anlagebedingte, betriebsbedingte und baubedingte Beeinträchtigungen der Sachgüter können ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42.4 sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Werden noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22.07.1991 (§ 11).

In Potsdam spielen Sichtbeziehungen eine herausragende Bedeutung. Das heutige Stadt- und Landschaftsbild Potsdams setzt sich aus Gebäuden, Parkanlagen und Landschaftsräumen zusammen, die durch ein bewusst angelegtes System von Sichtbeziehungen betont werden und miteinander in Verbindung stehen.

Durch die Planung wird die Potsdamer Kulturlandschaft mit ihren Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt. Die historische Sichtbeziehung von dem Weg oberhalb des Panoramaweges am

<sup>18</sup> Köckritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH (2008): Schalltechnische Untersuchung zum Quartier „Am Schragen“ Bornstedter Feld - Potsdam

<sup>19</sup> Imelmann, C. (2008): Schwingungstechnischer Bericht Nr. 444.1, Bebauungsplan Nr. 42.4 „Kaserne Pappelallee / Am Schragen“

Nordhang des Ruinenberges zum Pfingstberg wird derzeit von dem dichten Baumbestand und den Plattenbauten an der Pappelallee verstellt. Durch die Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der übergeordneten Sichtverbindungen zwischen dem Pfingstberg und dem Ruinenberg. Nach einer Sichttraumanalyse<sup>20</sup> beeinträchtigt eine 15 m hohe Bebauung die Sichtbeziehungen zwischen Pfingstberg und Ruinenberg nicht. Dennoch regte die Stiftung Preußische Stiftung Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange eine Bauhöhe (Firsthöhe) von maximal 12,5 m an. Durch die Planung kann eine Beeinträchtigung von untergeordneten Sichtbeziehungen im Bornstedter Feld (z.B. Parkmitte zum Kapellenberg) erfolgen. Diese Sichtbeziehung ist jedoch z.T. bereits durch Bäume verstellt und daher wird die Beeinträchtigung als nicht erheblich eingestuft.

## 6.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem weitgehenden Verlust aller Bodenfunktionen und wirkt sich i.d.R. negativ auf weitere Schutzgüter aus. Die Fähigkeit der Böden zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen geht verloren, es kommt zum Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, der Oberflächenabfluss steigt rapide an, während die Grundwasserneubildung stark zurückgeht und so weiter.

Die im Kapitel 5.1 – 5.7 dargestellten Beeinträchtigungen der Schutzgüter unterscheiden sich im Grad ihrer Erheblichkeit. Wechselwirkungen, d.h. Effekte, die sich untereinander verstärken, sind nicht zu erwarten.

## 7 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Auch bei Nichtdurchführung der untersuchten Planung würde eine bauliche Entwicklung dieser Fläche erfolgen, da die Beräumung des Standortes nur der baulichen Entwicklung diene.

## 8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

### 8.1 Festsetzung im Bebauungsplan

#### Schutzgut Boden

Minderung der Versiegelung, durch

- wasser- und luftdurchlässige Wege, Stellplätze und Zufahrten, Ausschluss bestimmter nicht wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge sowie
- Beschränkung der Versiegelung im Waldpark auf 5 % der Gesamtfläche (entspricht der Sicherung des Bestandswegenetzes).

#### Schutzgut Wasser

Verzögerter Abfluss, Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers, indem

- Zwei Drittel des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet zur Versickerung gebracht wird,
- Neupflanzung von Bäumen, Hecken und gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Flächen sowie
- Dach- und Fassadenbegrünung von Nebenanlagen.

#### Schutzgut Klima/Luft

Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Nutzung der Verdunstungsleistung und Staub bindenden Wirkungen der Pflanzen, indem

<sup>20</sup>

von 1996 (Gruppe F: Sichttraumanalyse – Bornstedter Feld)

- entlang der Straßenbegrenzungslinie Hecken zu pflanzen sind,
- in den Baugebieten pro angefangene 150m<sup>2</sup> ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist,
- Stellplätze durch Bäume gegliedert werden müssen,
- Nebenanlagen mit Hecken einzufassen sind oder mit rankenden Pflanzen zu bepflanzen sind,
- Dächer von Nebenanlagen extensiv zu begrünen sind,
- Gliederung der Straßenflächen durch Bäume sowie
- gärtnerische Begrünung von Tiefgaragen.

#### **Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen des Plangebietes durch

- Schaffung neuer Hecken- und Gehölzstrukturen für die Avifauna,
- extensive Begrünung der Dächer von Nebenanlagen für die Stechimmen,
- Schutz der Insektenfauna durch die Verwendung von Kaltlichtlampen
- Festsetzung von Eichen zur Bestandssicherung des Heldbocks sowie
- Erhalt des naturnahen Lebensraumes Schragen.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild, durch

- Gliederung der Straßen und Stellplätze durch Bäume,
- Erhalt einzelner raumwirksamer Solitäräume sowie
- gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

#### **Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung**

Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Bioklima, durch Vegetationspflanzungen.

Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen, durch Einbau von Schallschutzfenstern, Einhalten von vorgegebenen Luftschalldämmmaßnahmen der Außenwandteile und Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer auf die der Kiepenheuerallee und Georg-Hermann-Allee abgewandten Gebäudeseiten.

#### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Vermeidung negativer Auswirkungen auf Sichtbeziehungen in der Potsdamer Kulturlandschaft durch Beschränkung der Bauhöhe auf 15 m, im WA 1 und 8.1 auf 12,5 m, im WA 5 auf 11,5 m und im Bereich der Kindertagesstätte auf 9 m.

## **8.2 Bauzeitenplanung**

Durch eine Bauzeitenplanung können weitere negative Auswirkungen auf die Umwelt verhindert werden. Diese Maßnahmen sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Folgendes ist zu berücksichtigen:

- Entfernung der Vegetation außerhalb der Brutzeit (September bis Februar)
- Entfernung von Gehölzen, verbunden mit einem sofortigen Abtransport des Schnittgutes zwischen Anfang September und Mitte Oktober. Ablagerungen von Gehölzen können sofort von Igel aufgesucht werden, deshalb ist ein sofortiger Abtransport zu befürworten.
- Vorhandene Ablagerungen von Gehölzschnitt, Hecken, Gebüschgruppen, große Flächen mit Bodenvegetation sollten erst entfernt werden, wenn ein Vorkommen von Igel auszuschließen ist. Aus diesem Grund sollten die bodennahen Arbeiten manuell erfolgen bzw. vorher eine Überprüfung bzgl. des Vorkommens von Igel durch sachkundige Personen erfolgen.
- Bei der Pflanzung von Gehölzen sollten nur heimische und standortgerechte Arten verwendet werden, z.B. aus den Gattungen Crataegus, Rosa, Sorbus, Prunus, Malus,

Sambucus, Quercus oder Tilia. Auf die Ausbringung von nährstoffreichem Bodensubstrat sollte verzichtet werden.

- Die Zeitigung der Eidechse dauert ca. 2 – 3 Monate, diese ist ebenfalls sehr stark von der Witterung abhängig. Das heißt, dass von Ende April an, eher ab Mai, bis Ende September Eier im Boden sind bzw. Jungtiere schlüpfen können. Bereits ab September werden die Winterquartiere aufgesucht. Somit sind die Zeitfenster für eine Entfernung geeigneter Flächen, die zur Fortpflanzung der Zauneidechse dienen, sehr gering. Es wird empfohlen, die mit schütterer Vegetation bewachsenen Flächen Mitte April bzw. Mitte September abzuschleifen, um evtl. vorhandene Gelege nicht zu zerstören. Das Abschleifen sollte schonend und von Süden nach Norden erfolgen, damit die Tiere die Möglichkeit haben auf die angrenzenden Flächen im Norden abzuwandern. Sobald mit dem Abschleifen begonnen wurde, sollte das Baugeschehen kontinuierlich fortgesetzt werden, damit die durch das Bauen entstandenen Rohbodenflächen nicht neu besiedelt werden.

### **8.3 Vermeidung von Emissionen, Abfälle und Abwasser und Energieeffizienz**

#### **8.3.1 Vermeidung von Emissionen**

Bei Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und Einsatz moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist möglich. Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemission werden für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Hochdrucklampen) festgesetzt.

#### **8.3.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die schmutz- und regenwasserseitige Erschließung erfolgt über ein neu zu errichtendes qualifiziertes Mischwassersystem. Für das Plangebiet wurde festgelegt, dass nur ein Drittel des anfallenden Regenwassers ins öffentliche Mischwassernetz geleitet werden darf. Die restlichen zwei Drittel sollen auf den Grundstücken verbleiben (Versickerung) oder zurückgehalten und verzögert eingeleitet werden. Das Mischwassersystem für Abwasser- und Niederschlagswasser wird abschnittsweise mit dem Straßenbau realisiert.

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

#### **8.3.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie**

Die Landeshauptstadt Potsdam beabsichtigt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Verbesserung der Energieeffizienz in der städtebaulichen Planung und der Nutzung erneuerbarer Energien zu erreichen.

Folgende Festsetzungen / Maßnahmen dienen der Energieeinsparung:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den jeweiligen Wohngebieten so angeordnet, dass eine Mindestbesonnung und -belichtung gewährleistet wird. Eine Verschattung soll verhindert werden.
- Es sind Natrium-Hochdrucklampen zu verwenden, die eine sehr gute Energieeffizienz aufweisen.
- Das Plangebiet ist durch die Straßenbahn sehr gut in das Öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.
- Das Plangebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet der Landeshauptstadt Potsdam. Damit ist für Heizung und Warmwasserbereitung Fernwärme einzusetzen.

#### **8.3.4 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept 2010 zum Klimaschutz bekannt. Die formulierten Ziele werden im Bebauungsplan Nr. 42.4 in folgender Weise berücksichtigt.

##### **Städtebauliche Kompaktheit und Stadt der kurzen Wege**

Das städtebauliche Konzept entspricht dem räumlichen Leitbild der „kompakten Stadt“ sowie einer Stadt der kurzen Wege.

Der Städtebau ist flächensparend und kompakt. So wird dem Bau von Mehrfamilienhäusern der Vorrang vor Einfamilienhäusern gegeben. Die kompakte Baustruktur verringert die Bodenversiegelung (gegenüber einer aufgelockerten Bebauung), vermindert den Verkehr und hat ein energetisch günstiges Oberflächen-Volumen-Verhältnis. Sie führt also zu einem relativ geringen Energiebedarf.

Die geplante Nutzungsmischung ist Bestandteil einer Stadt der kurzen Wege. Neben der kompakten Wohnnutzung sind im Planungsgebiet ein Nahversorgungszentrum und eine Kita geplant. Andere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich in räumlicher Nähe. Der zentrale Erholungspark des Bornstedter Felds liegt teilweise noch im Plangebiet, dehnt sich aber vor allem nach Norden und Westen aus und ist sehr gut erreichbar. Das Fachhochschulgelände mit Arbeitsplätzen liegt im Süden des Plangebiets. Kurze Wege fördern eine klimaschonende Mobilität, d.h. es werden mehr Wege zu Fuß oder mit dem Rad erledigt.

### **Gebäudestellung, Verschattung**

Im Bebauungsplan werden Baufelder festgesetzt, die einen gewissen Spielraum für die Gebäudestellung lassen. Durch die Lage der Baufelder wird ein Großteil der Gebäude eine straßenbegleitende Nord-Süd-Ausrichtung aufweisen. Die Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht die aktive und passive Solarenergienutzung, während eine Verschattung eine Solarenergienutzung beeinträchtigt. Eine Verschattung der Gebäude untereinander kann vor allem bei den zulässigen Eckbebauungen auftreten, die von Bebauung freizuhaltenden Blockinnenbereiche wiederum sichern einen hohen Anteil besonnener Gebäudeflächen.

### **Dachform und -neigung**

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen. Falls Solarenergie genutzt werden soll, so besteht die Möglichkeit, die Gebäude entsprechend auszurichten und die optimale Dachform sowie Dachneigung zu wählen.

### **Gebäude-Energiestandard**

In Bezug auf die Gebäudeplanung sind die Fachgesetze, insbesondere die Energieeinsparverordnung (EnEV) in ihrer aktuellsten Fassung, zu beachten.

### **Grün- und Freiflächen**

Das geplante Wohngebiet wird durch ein Freiraumsystem gegliedert, das auch zur kleinräumigen Durchlüftung beiträgt. Außerdem werden Festsetzungen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und zur weitestgehenden Sicherung der Niederschlagswasserversickerung getroffen. Zur Schaffung und Sicherung eines adäquaten Grünvolumens tragen vor allem die Festsetzungen von Straßenbaumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sowie Pflanzfestsetzungen auf den privaten Flächen bei.

### **Wärmeversorgung**

In Bezug auf die Wärmeversorgung liegt das Plangebiet in einem der Potsdamer Fernwärmevorranggebiete. Die Fernwärme wird aus Kraft-Wärme-Kopplung gewonnen. Lt. § 4 Abs. 1 der Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Dezember 1998 besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang, der Eigentümer in diesem Gebiet zur ausschließlichen Nutzung der Fernwärme verpflichtet. Eine Ausnahme ist die Nutzung regenerativer Energien. In § 4 Abs. 5 der Fernwärmesatzung ist geregelt, dass die Nutzung regenerativer Energien eine Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang darstellt.

### **Verkehr / klimaverträgliche Mobilität**

Verkehrlich werden im Plangebiet durch den guten Anschluss an das ÖPNV-Netz (Straßenbahn, Haltestelle Campus Fachhochschule in der Kiepenheuerallee) sowie attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen gute Voraussetzungen geschaffen, um den motorisierten Individualverkehr zugunsten von Rad- und Fußgängerverkehr zu reduzieren und damit den Ausstoß klimaschädlicher Gase zu vermindern.

## 9 Artenschutzrechtliche Prüfung

### 9.1 Rechtsgrundlage

Die Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG müssen für jedes Vorhaben eigenständig abgeprüft werden.

#### § 44 Abs. 1 BNatSchG verbietet:

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

Nach § 44 Absatz 5 BNatSchG liegt bei den betroffenen Tierarten des Anhang IV der FFH-RL und den betroffenen europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen die Verbote des Abs. 1 Nr. 1 und 3 dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können hierzu auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für besonders geschützte Arten liegt ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor, wenn es sich um Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens handelt.

Folgende Kategorien werden unterschieden:

#### „Besonders geschützte Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

- ⇒ Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)
- ⇒ Arten der Anlage I Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
- ⇒ Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
- ⇒ Vogelarten der europäischen Vogelschutz-RL

#### „Streng geschützte Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

- ⇒ Arten des Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)
- ⇒ Arten der Anlage I Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
- ⇒ Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

#### „Prioritäre Arten“

Arten, für deren Erhaltung der Gemeinschaft eine besondere Verantwortung zukommt (Artikel 1h der FFH-RL) und die im Anhang II der FFH-RL mit einem \* gekennzeichnet sind. In der Vogelschutz-RL nicht benannt, so dass dieser Begriff nicht auf Vogelarten anwendbar ist. Im Verfahren der Planaufstellung sollte daher vorausschauend ermittelt und beurteilt werden, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden und ob Festsetzungen dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegenstünde.

Zu prüfen ist, ob durch das geplante Vorhaben in seinem derzeitigen Planungsstand Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Wenn ja, ist zu prüfen, ob die Planung die Voraussetzungen für eine nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässige Ausnahme

von den Verboten erfüllt, die dann bei der gemäß ArtSchZV zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen wäre.

## 9.2 Untersuchung Vorkommen gesetzlich geschützter Arten

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden schutzgutbezogene Untersuchungsräume festgelegt, die über den Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 42.4 hinausgehen und auch noch teilweise den angrenzenden Volkspark umfassen. In diesem Untersuchungsgebiet wurde das Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten untersucht. Folgende besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden nachgewiesen:

### 9.2.1 Pflanzen

Die Grasnelke (*Armeria maritima* ssp. *elongata*) wurde einzeln in den Wiesenflächen bzw. Scherrasen im südöstlichen Teil der Parkanlage nachgewiesen. Hier wurde sie vermutlich angesät, da typisch ausgeprägte Sandtrockenrasen in der Umgebung fehlen. Die ausdauernde Pflanze besitzt in den Parkwiesen trotz der geringen Populationsgrößen vermutlich stabile Vorkommen, wenn die Wiesen auch langfristig offen gehalten werden. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden, da die Vorkommen im Bereich der Parkfläche liegen und dort keine Veränderungen durch die Planung erfolgen.

### 9.2.2 Tiere

#### Käfer

An 15 Alteichen Vorkommen des Heldbocks (*Cerambyx cerdo*) (streng geschützte Art), an 17 weiteren wird das Vorkommen vermutet, konnte aber nicht nachgewiesen werden. Davon liegt eine einzige Eiche im Vorhabenbereich, eine Eiche liegt als Straßenbaum an der Kiepenheuerallee und alle anderen Eichen liegen im Bereich des Waldparks, der in seinem Bestand nicht verändert wird.

#### Vögel

##### besonders geschützte Arten:

Fasan (*Phasianus colchicus*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Elster (*Pica pica*), Nebelkrähe (*Corvus cornix*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Kohlmeise (*Parus major*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Kleiber (*Sitta europaea*), Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Star (*Sturnus vulgaris*), Amsel (*Turdus merula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Kernbeißer (*Coccothraustes coccothraustes*), Girlitz (*Serinus serinus*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Goldammer (*Emberiza citrinella*)

##### streng geschützte Arten:

Mäusebussard (*Buteo buteo*), Grünspecht (*Picus viridis*) (nur Nahrungsgast), Mittelspecht (*Dendrocopus medius*) (Nahrungsgast oder Randsiedler)

##### ganzjährig geschützte Niststätten:

Horst des Mäusebussards (*Buteo buteo*) sowie Baumhöhle in einer bereits abgestorbenen Birke, die von Feldsperling (*Passer montanus*) 2008 zur Brut genutzt wurde

#### Kriechtiere (Reptilien)

Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) (streng geschützte Art). Ein Exemplar hielt sich auf der Ruderalfläche westlich des Plangebietes auf, ein Exemplar sonnte sich am Rand des Weges im Norden des Plangebietes.

#### Stechimmen und Heuschrecken

Im Untersuchungsgebiet wurden 81 Stechimmenarten und zehn Heuschreckenarten festgestellt. Das erfasste Artenspektrum weist keine streng geschützten Arten auf. Allerdings sind al-

le nachgewiesenen 46 Wildbienenarten (ohne die domestizierte Honigbiene) nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt:

*Andrena denticulata, dorsata, flavipes und minutuloides*  
*Anthidium manicatum und oblongatum*  
*Bombus lapidarius, lucorum, pascuorum, rupestris, sylvarum und terrestris*  
*Colletes fodiens und marginatus*  
*Dasypoda hirtipes*  
*Epeolus variegatus*  
*Halictus quadricinctus, rubicundus, subauratus und tumulorum*  
*Hylaeus annularis, communis, gredleri, hyalinatus, paulus und signatus*  
*Lasioglossum calceatum, ticeps, lucidulum morio und leucozonium*  
*Megachile alpicola, ericetorum, rotundata und willughbiella*  
*Melitta leporina*  
*Nomada flavopicta*  
*Osmia adunca, anthocopoides, aurulenta, claviventris, crenulata und leucomelana*  
*Rhopitoides canus*  
*Sphecodes gibbus und monilicornis*

Nur wenige Wespenarten sind nach § 7 BNatSchG geschützt. Von diesen kommt im Untersuchungsgebiet nur eine vor, nämlich die Hornisse *Vespa crabro*.

### 9.3 Prüfung der Verbotstatbestände

#### 9.3.1 Heldbock (*Cerambyx cerdo*)

##### Nachweis

Unmittelbar am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine alte Stieleiche, die vom Großen Eichenbock besiedelt ist. Ein weiterer vom Eichenbock besiedelter Baum ist ein Straßenbaum an der Kiepenheuerallee. Eine Vielzahl von diesem Bockkäfer besiedelter Alteichen steht auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Waldpark im Volkspark. Alle Alteichen sind nummeriert. Von den 34 kontrollierten Alteichen konnten an 15 sicher das Vorkommen des Heldbocks festgestellt werden, an 17 Bäumen wird ein Vorkommen vermutet, konnte aber nicht nachgewiesen werden und 2 Eichen scheinen nicht vom Heldbock besiedelt zu sein. Die vom Heldbock besiedelten Bäume haben eine mittlere bis hohe Vitalität.

Der Nachweis des Eichenbocks erfolgt vorwiegend durch das Vorhandensein von Fraßlöchern und -gängen der Larven. Bäume, die in einem dichten Gehölzbestand stehen und im Bereich des kontrollierbaren Stamms keine Spuren zeigen, können jedoch eine Besiedelung in oberen Bereichen des Baumes aufweisen, so dass sie der Kontrolle entgehen.

##### Konfliktpotenzial

Die Art besiedelt fast ausschließlich alte Eichen. Die Art ist sehr ortstreu, hält lange an geeigneten Bäumen fest und wechselt meist nur im direkten Umfeld.

Die Brutbäume die in den Parkflächen im Osten des Geltungsbereichs stehen, sind von dem Vorhaben nicht betroffen! Die Waldparkflächen bleiben erhalten, die Herstellung des Waldparks ist abgeschlossen. Im Bebauungsplan wird der Waldpark als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage festgesetzt. Die Brutbäume werden zusätzlich als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Beeinträchtigungen können somit vollständig ausgeschlossen werden. Die Eiche im Bereich der Straßenbahntrasse liegt außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42.4 und ist somit von vorhabenbedingten Wirkungen ausgeschlossen.

Die Eiche im Baugebiet WA 8.1 wird ebenfalls gesondert festgesetzt und bleibt erhalten, so dass auch hier Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Die Baugrenze wurde aus dem Bereich der Kronentraufe zzgl. 1,5 m zurückgenommen. Es entsteht ein Abstand 16,26 m zwischen Stammmitte und Baugrenze. Während der Baumaßnahme müssen Beeinträchtigungen vermieden werden.

##### Vermeidung, Minderung, auch im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG

- Die Bebaubarkeit (überbaubare Grundstücksflächen) sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen in Nachbarschaft des Baumes am Waldrand im Baugebiet WA 8.1, der vom Held-

bock besiedelt ist, wurden aus dem Bereich der Kronentraufe zzgl. 1,5 m zurückgenommen. Es entsteht ein Abstand 16,26 m zwischen Stammmitte und Baugrenze. Der Baum wird zusätzlich als zu erhaltender Baum im Bebauungsplan festgesetzt.

- Alle Bäume im Waldpark, die vom Heldbock besiedelt sind, werden zusätzlich als zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt. Die Herstellung des Waldparks ist abgeschlossen, so dass keine Beeinträchtigungen erfolgen können.
- Bei Arbeiten in der Nachbarschaft der Bäume sind die Vorgaben der RAS-LP zum Schutz der Bäume zwingend einzuhalten.
- Sofern im Zuge künftiger Verkehrssicherungsmaßnahmen, die nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens sind, bereits vor dem natürlichen Abgang / Abbruch Teile der Brutbäume zu entfernen sind, sind im räumlichen Zusammenhang Bäume gleicher ökologischer Funktion vorhanden.
- Zudem werden alle Brutbäume jährlich untersucht, um in Abstimmung mit der Fachbehörde rechtzeitig geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.
- Einsatz von Natrium-Hochdruck-Lampen im östlichen Bereich des Plangebietes, um Störungen durch Licht zu vermeiden.

#### **Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 u. 3 BNatSchG**

##### Nr. 1 nicht erfüllt.

ausgeschlossen, da an den Brutbäumen kein direkter Eingriff erfolgt.

##### Nr. 2 nicht erfüllt.

ausgeschlossen, da vorhandene Brutbäume an Alleen einschließlich solcher mit Baubetrieb die Unempfindlichkeit der Art gegenüber Störungen dokumentieren, so dass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population zu erwarten ist.

##### Nr. 3 nicht erfüllt.

Die Standfestigkeit und Vitalität des Baumes wird nicht beeinträchtigt und eine Beschädigung vermieden. Alle besiedelten Bäume weisen eine mittlere bis hohe Vitalität auf.

### **9.3.2 Vogelarten (im Vorhabengebiet) im Bereich der Ruderalfläche**

#### **Nachweis**

Ringeltaube (*Columba palumbus*), Elster (*Pica pica*), Nebelkrähe (*Corvus cornix*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Kohlmeise (*Parus major*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Amsel (*Turdus merula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Girlitz (*Serinus serinus*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Feldsperling (*Passer montanus*), Fasan (*Phasianus colchicus*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Bluthänfling (*Carduelis cannabina*)

#### **Konfliktpotenzial**

Die Habitate der genannten Arten werden nicht erhalten, damit gehen die Brutreviere verloren

#### **Vermeidung, Minderung auch im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG**

Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren zur Vermeidung von erheblichen Störungen während der Fortpflanzungszeit.

#### **Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 u. 3 BNatSchG**

##### Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Tötung ist durch Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

##### Nr. 2 nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung im Bau-

genehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

#### Nr. 3 erfüllt.

Da der Schutz der Fortpflanzungsstätte erst mit Aufgabe des Reviers endet und die Fortpflanzungsstätte jährlich wiederkehrend genutzt wird, ist der Verbotstatbestand für diese Arten erfüllt.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht möglich, da in unmittelbarem Umfeld keine Maßnahmen möglich sind.

Es werden bestandserhaltende Maßnahmen im Planungsgebiet festgesetzt:

- Anpflanzen von Hecken entlang der Straßen und an der östlichen Grenze des Baugebietes WA 8.1
- Pflanzungen von Laubbäumen auf den Grundstücken
- Pflanzungen von Laubbäumen zur Gliederung der Stellplätze
- Fassaden- und Dachbegrünung

Außerdem sind im nahen und weiteren Umfeld geeignete Ausweichlebensräume durch das Bornstedter Feld für alle diese Arten vorhanden.

Für diese Arten muss ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 gestellt werden.

### **9.3.3 Vogelarten (im Vorhabengebiet) im Wald**

#### **Nachweis**

Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Kleiber (*Sitta europaea*), Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Star (*Sturnus vulgaris*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kernbeißer (*Coccothraustes coccothraustes*)

#### **Konfliktpotenzial**

Die Habitate der genannten Arten werden erhalten, der Waldpark ist zum Erhalt festgesetzt.

#### **Vermeidung, Minderung auch im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG**

Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren zur Vermeidung von erheblichen Störungen während der Fortpflanzungszeit.

#### **Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 u. 3 BNatSchG**

##### Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Tötung von Individuen ist nicht möglich, da der Waldpark zum Erhalt festgesetzt wird und keine baulichen Eingriffe dort erfolgen.

##### Nr. 2 nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, können vermieden werden, da in den Waldpark nicht eingegriffen wird.

##### Nr. 3 nicht erfüllt.

Die Waldparkflächen bleiben erhalten, die Herstellung des Waldparks ist abgeschlossen und somit nicht vom Vorhaben betroffen. Im Bebauungsplan wird der Waldpark als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage festgesetzt.

Für diese Arten muss kein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG gestellt werden.

### 9.3.4 Mäusebussard (*Buteo buteo*)

#### Nachweis

Horstbaum im Plangebiet nachgewiesen (Herman-Kasack-Straße, westlich der Georg-Hermann-Allee).

#### Konfliktpotenzial

Der Horstbaum wird durch den Bau der Herman-Kasack-Straße überplant. Selbst bei Erhalt des Horstbaumes z.B. in dem der Verkehr herum geführt wird, würde jedoch die Funktion des Horstplatzes durch die angrenzende Nutzung des Wohngebietes und die damit verbundenen Störungen verloren gehen.

#### Vermeidung, Minderung auch im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG

Eine Vermeidung des Horstplatzverlustes ist durch den Erhalt des Baumes nicht möglich, da die Funktion als Horst durch die Bebauung des Plangebietes in jedem Fall aufgegeben wird.

Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren zur Vermeidung von erheblichen Störungen während der Fortpflanzungszeit. Ökologische (artenschutzrechtliche) Baubegleitung zur Sicherstellung dieser Regelung.

#### Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 u. 3 BNatSchG

##### Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Tötung ist durch die Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

##### Nr. 2 nicht erfüllt.

Dies wird gewährleistet durch die Bauzeitenregelung sowie die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang.

##### Nr. 3 nicht erfüllt.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte (Horst) des Mäusebussards erlischt entsprechend dem Erlass des MLUV vom 02.11.2007 nach drei Jahren. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass der Horst die letzten drei Jahre nicht besetzt war.

Für diese Art muss kein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG gestellt werden.

### 9.3.5 Vögel außerhalb Vorhabenbereich

#### Nachweis

Mittelspecht, Grünspecht und Buntspecht wurden außerhalb des Vorhabenbereichs nachgewiesen.

#### Konfliktpotenzial

Brutreviere außerhalb der durch Festsetzung im Bebauungsplan gegenüber dem Status Quo veränderten Flächen.

#### Vermeidung

Nicht erforderlich, da durch das Vorhaben nicht betroffen.

#### Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 u. 3 BNatSchG

Nicht erforderlich, da durch das Vorhaben nicht betroffen.

### 9.3.6 Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

#### Nachweis

Im unmittelbaren Randbereich des Bebauungsplanes konnte zweimal je eine Zauneidechse nachgewiesen werden. Ein Exemplar hielt sich auf der Ruderalfläche westlich des Plangebietes auf, ein Exemplar sonnte sich am Rand des Weges nördlich des Plangebietes im Volkspark.

### **Konfliktpotenzial**

Es wurden keine Fortpflanzungsstätten von Zauneidechsen im Plangebiet nachgewiesen. Das Plangebiet bietet von der Biotopausstattung auch nur eingeschränkt Möglichkeiten zur Fortpflanzung auf der Fläche. Es fungiert jedoch im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen im Norden und Westen als Lebensraum, u.a. durch die Nutzung vorhandener Strukturen als Sonnenplätze. Insgesamt spielt das Plangebiet demnach nur eine untergeordnete Rolle im Lebensraum der Zauneidechsen, da im Volkspark wesentlich bessere Strukturen vorhanden sind. Durch eine Bebauung werden Teillebensräume (Sonnenplätze) der Zauneidechse beseitigt.

### **Vermeidung, Minderung auch im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG**

Die Tiere kommen je nach Witterung ab Ende März aus ihren Winterquartieren, deren Lage nicht bekannt ist. Nach der Paarung, die von Ende April bis Ende Juni dauert, werden die 4 – 15 weichschaligen Eier in selbst gegrabene Röhren bzw. unter Steine, Bretter u.ä. in einer Tiefe bis ca. 10 cm gelegt.

Die Zeitigung der Eidechseier dauert ca. 2 – 3 Monate, diese ist ebenfalls sehr stark von der Witterung abhängig. Das heißt, dass von Ende April an, eher ab Mai, bis Ende September Eier im Boden sind bzw. Jungtiere schlüpfen können. Bereits ab September werden die Winterquartiere aufgesucht. Somit sind die Zeitfenster für eine Entfernung geeigneter Flächen, die zur Fortpflanzung der Zauneidechse dienen, sehr gering.

Als Vermeidungsmaßnahme werden die mit schütterer Vegetation bewachsenen Flächen Mitte April bzw. Mitte September abgeschoben, um evtl. vorhandene Gelege nicht zu zerstören. Das Abschieben sollte schonend und von Süden nach Norden erfolgen, damit die Tiere die Möglichkeit haben auf die angrenzenden Flächen im Norden abzuwandern. Sobald mit dem Abschieben begonnen wurde, sollte das Baugeschehen kontinuierlich fortgesetzt oder Reptilienzäune vor Beginn der Baumaßnahmen an den relevanten Stellen aufgestellt werden, um eine Neubesiedlung der abgeschobenen Flächen zu verhindern.

### **Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 u. 3 BNatSchG**

#### Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Tötung ist durch eine Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

#### Nr. 2 nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung vermeidbar.

#### Nr. 3 nicht erfüllt.

Fortpflanzungsstätten sind nicht betroffen. Ruheplätze umfassen alle Orte oder Teilhabitate im Gesamtlebensraum eines Tieres, dies können auch Orte für thermoregulatorisches Verhalten sein, also z.B. Sonnenbadeplätze für Eidechsen. Durch die Planung gehen Teillebensräume verloren. Zwar sind für die Art die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang ausreichend vorhanden, aber es kann nicht sichergestellt werden, dass in dem vom Vorhaben betroffenen Bereich keine Verschlechterung der Angebotssituation eintritt. Möglichkeiten für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorhanden.

Für diese Art muss ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG nicht gestellt werden, da Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Tötung bzw. Verletzung von Zauneidechsen vorgesehen sind.

### **9.3.7 Stechimmen**

#### **Nachweis**

Im Untersuchungsgebiet wurden 46 Wildbienenarten (ohne die domestizierende Honigbiene, die im Gebiet ebenfalls vorkommt) und eine Hornisse nachgewiesen, die nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt sind (Auflistung s.o.).

### **Konfliktpotenzial**

Durch die Planung werden Nist- und Nahrungsstätten der Wildbienen und der Hornisse zerstört.

#### **Vermeidung, Minderung auch im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG**

Bei der Neuanlage von öffentlichen Grünflächen ist auf eine extensive Pflege der Wiesen zu achten (ein- bis zweischürige Mahd). Bei der Pflanzung von Gehölzen sollten nur heimische und standortgerechte Arten verwendet werden, z.B. aus den Gattungen Crataegus, Rosa, Sorbus, Prunus, Malus, Sambucus, Quercus oder Tilia. Auf die Ausbringung von nährstoffreichem Bodensubstrat sollte verzichtet werden.

Flachdächer sollten extensiv begrünt werden. Dafür sind Trockenheit und Wärme liebende Pflanzen geeignet, die üblicherweise in Steingärten oder an Trockenmauern wachsen. Beispiele sind: Fetthennen, Mauerpfeffer (*Sedum spec.*), Hauswurz-Arten (*Sempervivum tectorum* u.a.), Steinbrech-Arten (*Saxifraga spec.*), Blaukissen (*Aubrieta deltoidea*), Steinkraut-Arten (*Alyssum spec.*), kleinwüchsige Glockenblumen (*Campanula rotundifolia* u.a.), Gemeiner Hornklee (*Lotus corniculatus*), Flockenblumen (*Centaurea spec.*), Gemeiner Dost (*Origanum vulgare*), Thymian (*Thymus spec.*), Nelken (*Dianthus spec.*), Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*), Berg-Jasione (*Jasione montana*), Fingerkraut (*Potentilla spec.*) oder Sonnenröschen (*Helianthemum nummularium*).

#### **Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 u. 3 BNatSchG**

##### Nr. 1 erfüllt.

Durch eine Bauzeitenregelung kann ein Teil der Gefährdungen ausgeschlossen werden. Außerhalb der Vegetationsperiode, also ihrer Hauptaktivitätszeit sollte die Beseitigung der Nahrungspflanzen erfolgen. Nicht verhindert werden kann die Entnahme ihrer Entwicklungsformen aus der Natur, da die Wildbienen überwintern.

##### Nr. 2 nicht erfüllt.

trifft nicht zu, da keine streng geschützten Arten betroffen sind.

##### Nr. 3 erfüllt.

Die Beeinträchtigung / Beseitigung der Ruhestätten ist nicht auszuschließen.

Für besonders geschützte Arten liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nicht vor. Dieser Sachverhalt trifft hier zu, da die Beseitigung der Vegetationsstrukturen gleichzeitig Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen. Eine sachgerechte Abhandlung der Eingriffsregelung mit einer Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe ist erforderlich und erfolgt.

### **9.4 Erforderlich Beantragung der Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG**

Gemäß vorgenannter Ausführung ist für den Revierverlust der reviertreuen Vogelarten Fasan, Neuntöter, Fitis, Dorngrasmücke, Feldsperling, Bluthänfling, Ringeltaube, Elster, Nebelkrähe, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Amsel, Singdrossel, Nachtigall, Bachstelze, Girlitz, Grünfink, Stieglitz, Goldammer der Verbotstatbestand Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG darf die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen. Bei dem hier behandelten Vorhaben könnte die Behörde eine Ausnahme nur aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population der betroffenen Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.

### **Zwingende Gründe des öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art**

Für die Landeshauptstadt Potsdam werden für die absehbare Zukunft wachsende Einwohnerzahlen prognostiziert. Der FNP 2010 basiert auf einer Bevölkerungsprognose des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg und des Landesamtes für Bauen, nach der die Einwohnerzahl für 2020 auf 172.000 und für 2030 auf 182.000 Einwohner erhöht wurde. Weiter geht der FNP von einem Wachstum der Haushaltszahl um 13 % bzw. etwa 10.100 Haushalte von 2007 bis 2020 aus, sie liegt damit noch deutlich über der Einwohnerentwicklung. Der Grund für das stärkere Wachstum der Haushaltszahlen ist der anhaltende Trend der Haushaltsverkleinerung z.B. durch Veränderung der Altersstruktur, Singularisierung, niedrige Geburtenraten und Kinderlosigkeit.

Im FNP wird ein starker Anstieg der Einpersonenhaushalte um 5.000 (+14 %) und der Zweipersonenhaushalte um 5.500 (+24 %) erwartet. Resultierend aus der sich ändernden Haushaltsstruktur entsteht ein verstärkter Bedarf nach kleineren Wohnungen, in der Regel im Geschosswohnungsbau. Die Prognose geht davon aus, dass von den 11.500 Wohnungen etwa 7.200 im Geschosswohnungsbau und 4.300 im Ein- und Zweifamilienhausbereich benötigt werden.

Die Potsdamer Wohnungsbaupotenziale sind knapp bemessen, sie sind gerade ausreichend um den im Flächennutzungsplan 2010 prognostizierten Anstieg der Bevölkerung bis 2020 mit Wohnungen zu versorgen. Von den im STEK Wohnen ermittelten Potenzialen von knapp 13.000 Neubauwohnungen bis zum Jahr 2020 befinden sich im Bornstedter Feld 3.264 Wohnungen. Die Vorzüge dieser Potenziale sind die zentrumsnahe Lage, die exzellente ÖPNV-Erschließung und die bereits vorhandene Infrastruktur. Der Wohnungsneubau soll sich vor allem im Rahmen der Innenentwicklung vollziehen. Verdichtung und ggf. Umnutzung sowie Abrundung bestehender Siedlungsteile sollen Vorrang vor einer Erweiterung der Stadt nach außen haben. Kurze Wege zwischen Wohnen, sozialer Infrastruktur, Handel und Arbeitsplätzen sind anzustreben. Bauliche Dichte und kurze Wege tragen auch zur Verkehrsvermeidung, zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz bei.

Daraus kann zusammenfassend gefolgert werden, dass mit den vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen des Bornstedter Feldes ein bedeutender Beitrag zum erforderlichen Wohnungsneubau in Potsdam geleistet wird. Damit trägt der Entwicklungsbereich Bornstedter Feld maßgeblich zur Verminderung der Suburbanisierung bei.

In diesem Kontext stellt die Entwicklung des Quartiers Pappelallee einen wesentlichen Baustein bei der Umsetzung der vorgenannten Ziele der Stadtentwicklungspolitik der Landeshauptstadt da. Das Quartier Pappelallee ist eines der großen Wohnungsneubauquartiere im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Hier sollen insgesamt ca. 2.200 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und ca. 500 Arbeitsplätze, die Fachhochschule Potsdam, Handelseinrichtungen sowie die 2. Grundschule im Bornstedter Feld und zwei Kindertagesstätten entstehen. Die Fachhochschule Potsdam hat ihren neuen Campus für 1.700 Studienplätze weitgehend fertig gestellt; im Frühjahr 2012 wird 2. Grundschule der Landeshauptstadt übergeben, eine Kindertagesstätte ist in Betrieb. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42.4 sind ca. 640 Wohnungen im Geschoss und rd. 365 Studentenwohnungen geplant. Dies ist ein unerlässlicher Beitrag zur Schaffung des in der Landeshauptstadt erforderlichen Wohnungsbedarfs und begründet die zwingenden Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses.

Zudem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42.4 Teil der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld. Die Entsiegelungen und Beseitigung der Vorbelastungen des ehemaligen Polizeistandes erfolgten in Hinblick auf eine Entwicklung von Wohnnutzung in Parknähe. Es ist erklärtes Ziel der Landeshauptstadt Potsdam, diese Fläche baulich zu entwickeln (siehe Darstellung Flächennutzungsplan 4.1). Die Fläche ist bereits durch Straßen und ÖPNV erschlossen.

### **keine zumutbaren Alternativen**

Da die Fläche bereits erschlossen ist und die Fläche im Entwicklungsbereich liegt, ist die Bebauung an anderer Stelle keine zumutbare Alternative. Die vorhandenen Habitate können nicht erhalten werden.

### **keine Verschlechterung des Erhaltungszustands**

Die Vogelarten wurden nach ihrer Häufigkeit und ihres Erhaltungszustandes bewertet. Die Arten Ringeltaube, Elster, Nebelkrähe, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Amsel, Singdrossel, Nachtigall, Bachstelze, Girlitz, Grünfink, Stieglitz und Goldammer werden als häufig (gemäß Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, LUGV 2011) eingeschätzt. Der Erhaltungszustand der lokalen Population im Umfeld wird artbezogen als sehr gut, gut bzw. mittel eingeschätzt und ist durch die Maßnahme nicht gefährdet. Daher werden für diese Arten keine weiteren Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Die Vogelarten Feldsperling, Fasan, Neuntöter, Fitis, Dorngrasmücke und Bluthänfling sind zwar häufig, haben aber zum Teil nur einen mittleren oder schlechten Erhaltungszustand der Population. Daher werden im räumlichen Umfeld artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen durchgeführt, die den genannten Arten Lebensraum bieten können. Die Maßnahmen sind bezogen auf die einzelnen Arten:

#### Feldsperling (*Passer montanus*)

Im Remisenpark als Teilfläche des Volksparks werden 5 Nistkästen an Bestandsbäumen aufgehängt. Durch die kompensatorische Ausgleichsmaßnahme wird sichergestellt, dass der Erhaltungszustand der Population nicht gefährdet wird.

#### Fasan (*Phasianus colchicus*)

Im Remisenpark als Teilfläche des Volksparks werden vier naturnahe, freiwachsende Hecken angelegt (15 m lang und 4 m breit). Die Hecken setzen sich aus Beerenobst wie Scheinquitte, Apfelbeere, Sanddorn, Kornelkirsche, Mispel, Schlehe, Stachelbeere, Johannisbeere und Brombeere zusammen. Es werden zusätzlich drei Wildobst-Gehölze (Eberesche, Walnuss und Holunder) angepflanzt, auch sie dienen als Nahrung für den Fasan. Durch die kompensatorische Ausgleichsmaßnahme wird sichergestellt, dass der Erhaltungszustand der Population nicht gefährdet wird.

#### Neuntöter (*Lanius collurio*)

Im Remisenpark als Teilfläche des Volksparks wird eine naturnahe, freiwachsende Hecke aus dornigen Gehölzen (Schlehe, Weißdorn und Heckenrose) angelegt (60 m lang und 6 m breit). Es wird auch ein Stubbenwall als Ansitzwarte (45m lang) vorgesehen. Durch die Verwendung hoher Pflanzqualitäten und entsprechender Entwicklungspflege kann der Zeitraum der Herstellung der Funktionsfähigkeit verkürzt werden. Durch die kompensatorische Ausgleichsmaßnahme wird sichergestellt, dass der Erhaltungszustand der Population nicht gefährdet wird. Durch die kompensatorische Ausgleichsmaßnahme wird sichergestellt, dass der Erhaltungszustand der Population nicht gefährdet wird.

#### Fitis (*Phylloscopus trochilus*)

Im Remisenpark als Teilfläche des Volksparks werden über ein Mahdmanagement einer Wiese Altgrasstreifen während der Brutzeit erhalten. Dadurch werden Bruthabitate für den Fitis geschaffen. Hier können Nester in gut gedeckter, dichter Vegetation durch den Fitis angelegt werden. Durch die kompensatorische Ausgleichsmaßnahme wird sichergestellt, dass der Erhaltungszustand der Population nicht gefährdet wird.

#### Dorngrasmücke (*Sylvia communis*)

Im nördlichen Teil des Volksparks wird eine naturnahe, freiwachsende Weißdorn-Hecke angelegt (45 m lang und 5 m breit). Durch die kompensatorische Ausgleichsmaßnahme wird sichergestellt, dass der Erhaltungszustand der Population nicht gefährdet wird.

#### Bluthänfling (*Carduelis cannabina*)

Im Remisenpark als Teilfläche des Volksparks werden drei naturnahe, freiwachsende Hecken angelegt (15 m lang und 3 m breit). Zusätzlich erfolgt als Nahrungsangebot die Ansaat einer Wiese mit Wiesenrispengras, Hirtentäschel, Klatschmohn, Wegrauke und Diestel. Durch die Verwendung hoher Pflanzqualitäten und entsprechender Entwicklungspflege kann der Zeitraum der Herstellung der Funktionsfähigkeit verkürzt werden. Durch die kompensatorische Ausgleichsmaßnahme wird sichergestellt, dass der Erhaltungszustand der Population nicht gefährdet wird.

Die erforderlichen Anträge auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG sind mit Schreiben vom 29.07.2011 an die zuständige Naturschutzbehörde, das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, gestellt worden; die positive abschließende Stellungnahme des Landesamtes liegt mit Schreiben vom 01.02.2012 vor.

## **10 Eingriffsbilanzierung und -bewertung**

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes sind die sich aus der Eingriffsregelung nach BNatSchG ergebenden Erforderlichkeiten zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dies betrifft insbesondere Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft.

### **10.1 Eingriffs-Ausgleichskonzeption Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld**

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs, der durch den Bebauungsplan Nr. 42.4 vorbereitet wird, ist Teil der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld<sup>21</sup>. 1998 wurde für die Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld eine Gesamtbewertung von Eingriff und Ausgleich erarbeitet und darüber hinaus eine Methode entwickelt, um die Eingriffs-Ausgleichs-Belange bebauungsplanübergreifend zu erfassen und qualitativ und quantitativ zu bilanzieren. Öko-Minus und Öko-Plus im Entwicklungsbereich wurden mittels der Methodik der „Komplexen Landschaftsstrukturen“ beschrieben und anhand von fünf Wertstufen flächenbezogen bilanziert. Die Komplexen Landschaftsstrukturen spiegeln dabei die teilräumlichen Wertigkeiten des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes und der landschaftsbezogenen Erholung wieder. Die Methode ermöglicht es, die Ausgleichserfordernisse, die sich aus den einzelnen Bebauungsplanverfahren ergeben, mit den Ausgleichspotenzialen im Volkspark im Bornstedter Feld in Beziehung zu setzen.

In der zweiten Fortschreibung der Eingriffs- und Ausgleichskonzeption wurde festgelegt, dass für Bebauungspläne nach dem Plandatum 2006 die Eingriffe im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan darzulegen sind. Soweit die Bebauungspläne im Ergebnis ein Eingriffsdefizit im Geltungsbereich aufweisen, soll das nach der zweiten Fortschreibung bestehende Öko-Plus den Bebauungsplänen einzeln zugeordnet werden. Nach einer vollständigen Zuteilung des Öko-Plus sind weitere Bebauungsplanverfahren innerhalb der Entwicklungsmaßnahme dann in sich oder durch anderweitige Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Für den Bebauungsplan Nr. 42.4 wird daher die Eingriffsbilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung behandelt.

Nicht berücksichtigt wird im Rahmen der separaten Eingriffsbilanz für den Bebauungsplan Nr. 42.4 die Straßenbahnerweiterung-Nordost, für die ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt worden ist. Die Eingriffe, die mit der Erweiterung verbunden waren, sind innerhalb des Planfeststellungsverfahrens ausgeglichen worden. Da der Bebauungsplan für den Bereich der Georg-Hermann-Allee sowie für die Teile des Volksparks, die im Geltungsbereich liegen, keine Veränderungen vorsieht, werden diese Flächen im Rahmen der Eingriffsbilanz ebenfalls nicht berücksichtigt.

### **10.2 Planungsrechtliche Einordnung des Plangebietes**

Ausgangspunkt für die Bilanzierung des Eingriffs ist der Zustand vor Abriss der Bebauung, da der Abriss nur die Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme und die Beseitigung von Umweltbelastung diente. Dies kann dem Entwicklungsträger nicht negativ angelastet werden.

### **10.3 Vorgehensweise Eingriffsbewertung und -bilanzierung Bebauungsplan Nr. 42.4**

Der Zustand vor dem Abriss wurde anhand des Versiegelungsgrades gemäß der Biotoptypenkartierung von 1996<sup>22</sup> rekonstruiert (siehe Karte Versiegelte Fläche gemäß Biotoptypenplan Büro Hanke 1996). Anhand des Bebauungsplan-Vorentwurfs ist die geplante Versiegelung ermittelt worden. Dabei wurden für die Baufelder die GRZ inkl. der zulässigen Überschreitung

<sup>21</sup> Becker Gieseke Mohren Richard & Gruppe F (1998): Eingriffs-Ausgleichskonzeption Bornstedter Feld.

<sup>22</sup> Büro Hanke (1996): Bestandsplan/Biotoptypenplan. Grünordnungsplan zum B-Plan-Vorentwurf Nr. 42.2 Bornstedter Feld Kaserne Pappelallee.

nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu Grunde gelegt. Für die Wohnstraßen wurde ein Verhältnis von 80 % versiegelter Fläche zu 20 % unversiegelter Fläche angenommen. Im Bereich der Parkflächen wurde die 5 % zulässige Versiegelung berücksichtigt.

Durch einen Vergleich des Versiegelungsgrades 1996 mit dem aktuellen Bebauungsplan-Vorentwurf, kann die über das damalige Maß hinausgehende Versiegelung bilanziert werden. Das Defizit ist dann ausgleichspflichtig.

## 10.4 Ergebnis

Im Jahr 1996 waren bezogen auf den heutigen Zuschnitt des Bebauungsplanes Nr. 42.4 41.613 qm versiegelt.

Der Bebauungsplan bereitet eine Versiegelung von 68.330 qm vor.

Die Neuversiegelung beträgt daher gegenüber dem Zustand von 1996 26.717 qm. Diese 2,7 ha müssen kompensiert werden.

Durch die Planung werden 2,6 ha Waldflächen nach LWaldG in Anspruch genommen. Die zur Kompensation der Umwandlung von Wald erforderlichen Aufforstungsmaßnahmen sind zwischen dem Amt für Forstwirtschaft Belzig und dem Entwicklungsträger Bornstedter Feld als Vorhabenträger vertraglich mit einer Aufforstungsgesellschaft vereinbart. Die forstrechtliche Zustimmung zur dauernden Umwandlung von Wald in Bauland gemäß § 8 LWaldG liegt mit Schreiben des Landesbetriebs Forst Brandenburg vom 10.06.2011 vor. Die Kompensationsmaßnahmen sind damit planungsrechtlich i.S.d. Gemeinsamen Erlasses des MIR und des MLUV zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 gesichert.

**Tab. 2: Rechnerisch mögliche Neuversiegelung**

Fläche	Nutzung	Grundstücksgröße in qm	GRZ gemäß B-Plan Vorentwurf	GR in qm (zulässige Versiegelung)	GR inkl. zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 1 BauNVO in qm	Grundfläche für Nebenanlagen in qm	Grundfläche für Nebenanlagen abzüglich eines 40 %igen Anteils an teilversiegelten Flächen in qm (Anm*)	rechnerisch mögliche Vollversiegelung in qm
WA 1	Allgemeines Wohngebiet	2.677	0,4	1.070,80	1.606,20	535,40	321,24	1.392,04
WA 2	Allgemeines Wohngebiet	14.708	0,4	5.883,20	8.824,80	2941,60	1764,96	7.648,16
WA 3	Allgemeines Wohngebiet	12.507	0,4	5.002,80	7.504,20	2501,40	1500,84	6.503,64
WA 4	Allgemeines Wohngebiet	15.982	0,4	6.392,80	9.589,20	3196,40	1917,84	8.310,64
WA 5	Allgemeines Wohngebiet	5.704	0,4	2.281,60	3.422,40	1140,80	684,48	2.966,08
WA 6	Allgemeines Wohngebiet	13.027	0,4	5.210,80	7.816,20	2605,40	1563,24	6.774,04
WA 7	Allgemeines Wohngebiet	10.913	0,4	4.365,20	6.547,80	2182,60	1309,56	5.674,76
WA 8	Allgemeines Wohngebiet	16.036	0,4	6.414,40	9.621,60	3207,20	1924,32	8.338,72
		<b>91.554</b>		<b>36.621,60</b>	<b>54.932,40</b>	<b>18310,80</b>	<b>10.986,48</b>	<b>47.608,08</b>
MI 1	Mischgebiet	4.807	0,4	1.922,80	2884,20	961,40	576,84	2.499,64
		<b>4.807</b>		<b>1.922,80</b>	<b>2884,20</b>	<b>961,40</b>	<b>576,84</b>	<b>2.499,64</b>
Kita	Fläche für Gemeinbedarf	<b>2.702</b>	0,4	1080,8	1.621,20	540,40	324,24	1405,04
				<b>1080,8</b>	<b>1.621,20</b>	<b>540,40</b>	<b>324,24</b>	<b>1405,04</b>
St 1	Straßenverkehrsfläche	17.326	0,8	13.860,80				13.860,80
St 2	/Georg-Herrmann-Allee	9.683						
		<b>27.009</b>		<b>13.860,80</b>				<b>13.860,80</b>
Gr 1	Waldpark im Nordwesten	2.713	0,05	135,65				135,65
Gr 2	Waldpark im Osten	52.953	0,05	2647,65				2647,65
Gr 3	Öffentliche Grünfläche	3.468	0,05	173,40				173,40
		<b>59.134</b>		<b>2.956,70</b>				<b>2956,70</b>
<b>Gesamt</b>		<b>185.206</b>		<b>56.442,70</b>				<b>68.330,26</b>

\*Anmerkung: Festlegung gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption Bornstedter Feld

\*\*Anmerkung: Für die Verkehrsflächen wird ein Straßenprofil von 80% versiegelter Fläche und 20% Grünfläche angenommen. Ausgenommen ist die Georg-Herrmann-Allee, die bereits hergestellt ist

\*\*\*Anmerkung: Für den Waldpark ist eine Versiegelung von 5% zulässig. Der Waldpark ist bereits gebaut, weitere Versiegelungen erfolgen nicht.

## 11 Alternativenprüfung

### 11.1 Standortalternativen

Die Planung erfolgt auf einem ehemaligen Polizei-Standort, der für die bauliche Entwicklung beräumt worden ist. Die Entwicklung auf diesem Standort ist daher sinnvoll, da es sich um die

Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Nutzung handelt. Dies ist einer Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht vorzuziehen.

## **11.2 Alternative Bebauungskonzepte**

Die Planung sah zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung die Vernichtung von zwei nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen im Nordwesten des Plangebietes vor. Diese Eichen-Vorwälder haben insbesondere auf die zukünftige Entwicklung der Population des Heldbocks eine große Bedeutung, da hier potenziell mögliche Brutbäume nachwachsen. Alternativ zu der Überbauung dieser Flächen, könnte das Baugebiet WA 5 entfallen. Damit würden erhebliche Umweltauswirkungen vermieden werden können. Die seitens des Entwicklungsträgers gewünschte Anzahl von Wohneinheiten zur wirtschaftlichen Gestaltung des Projektes, könnte dann jedoch nicht erreicht werden. Um die Beeinträchtigungen zu mindern, wird das wertvolle der beiden geschützten Biotope erhalten und das westliche Biotop entfällt, die drei wertbestimmende Eichen in diesem Bereich werden zum Erhalt festgesetzt. Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Bescheid vom 25.05.2011 die Ausnahmen von den Verboten gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG genehmigt.

## **12 Technische und methodische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Bearbeitung**

### **12.1 Umweltprüfung**

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

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

### **12.2 Biotoptypenkartierung, Erfassung geschützter Pflanzen und gesetzliche geschützter Biotope**

Ende Oktober bis Anfang November 2007 erfolgte eine flächendeckende terrestrische Erfassung der Biotoptypen des Plangebietes. Eine abschließende Begehung erfolgte Mitte Juni 2008 mit der Erfassung des Sommeraspektes. Die flächenscharfe Abgrenzung der Biotoptypen erfolgte im Gelände auf der Grundlage des vorliegenden Vermessungsplanes, der mit einem Echtfarb-Luftbild im gleichen Maßstab überlagert wurde. Die ausgewiesenen Kartiereinheiten richten sich nach der für Brandenburg verbindlichen Kartieranleitung (Landesumweltamt Brandenburg 2004). Ergänzend werden im Gutachten die vor Ort ermittelten prägenden strukturellen und floristischen Merkmale der erfassten Biotoptypen aufgeführt und Aussagen zu ihrem Schutzstatus getroffen. Anschließend wird auf die Vorkommen gesetzlich geschützter Pflanzen Bezug genommen.

### **12.3 Erfassung des Heldbocks**

Der Nachweis des Heldbocks erfolgt vorwiegend durch das Vorhandensein von Fraßlöchern und -gängen der Larven. Bäume, die in einem dichten Gehölzbestand stehen und im Bereich des kontrollierbaren Stamms keine Spuren zeigen, können jedoch eine Besiedelung in oberen Bereichen des Baumes aufweisen, so dass sie der Kontrolle entgehen. Daher wurden alle besiedelbaren Eichen im Schragen zum Erhalt festgesetzt.

## 12.4 Erfassung der Avifauna

Die Erfassung der Avifauna erfolgte in zwei Stufen. Im Oktober 2007 erfolgte eine erste Potenzialeinschätzung auf der Grundlage der vorhandenen Biotopstruktur.

Die eigentliche Erfassung erfolgte dann Ende April (23.04.) bis Mitte Juni 2008 (14.06.) durch vier Kartierungen. Die quantitative Erfassung erfolgte nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Dazu wurden alle revieranzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, Futter tragende Altvögel u.a. sowie Nester in Tageskarten eingetragen.

Die Erfassung der Höhlenbrüter erfolgte durch das Verhören der bettelnden Jungvögel und der mit Futter die Höhlen anfliegenden Altvögel. Nachweise der Greif- und Krähenvögel erfolgten durch die Suche der Horste bzw. Nester. Der Horst wurde 2010 und 2011 auf seine Nutzung untersucht. Der Horst ist verlassen.

Aus den Angaben der Tageskarten wurden Artkarten erstellt und bei der Auswertung für jede Vogelart die Reviere bzw. Brutpaare ermittelt.

Das verwendete Erfassungsverfahren wird der Größe des Untersuchungsgebietes gerecht. Entsprechend den Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung wird die ideale Flächengröße für quantitative Bestandsaufnahmen für Ruderalflächen mit >5 ha angegeben.

Die festgestellten Reviere müssen nicht unbedingt mit den tatsächlichen Brutrevieren übereinstimmen, da auch unverpaarte Männchen mit erfasst worden sein können.

Des Weiteren gestaltete sich gerade die Erfassung der Finkenvögel sehr problematisch, da diese zwischen den einzelnen Singwarten z.T. sehr große Distanzen überwinden.

Auf kleinen Flächen wirken Randeffekte und Störungen wesentlich stärker. So konnten bei einigen Arten regelmäßig Wechselflüge zwischen der Ruderalfläche und den angrenzenden Flächen beobachtet werden.

## 12.5 Erfassung der Stechimmen und Heuschrecken

Das Plangebiet wurde zwischen Mai und September 2008 monatlich einmal aufgesucht. An den insgesamt fünf Geländetagen wurden Bienen, Wespen und Heuschrecken erfasst. Der Schwerpunkt lag dabei auf der Suche nach gesetzlich (besonders oder streng) geschützten Arten. Ziel der Untersuchung war nicht die Erfassung des Gesamtartenbestandes der jeweiligen Gruppe. Das ist bei Bienen und Wespen aufgrund der ausgeprägten Populationsschwankungen innerhalb einer Vegetationsperiode auch nicht möglich.

Der Nachweis der Insekten erfolgte überwiegend durch Sichtfang, also durch die gezielte Suche an Nist- und Nahrungsstätten. Heuschrecken wurden zudem nach ihren Gesängen kartiert (verhört). Während sich die Heuschrecken im Freiland bestimmen lassen, sind Bienen und Wespen oftmals nur unter einem Binokular exakt zu determinieren. Die präparierten Belegtiere befinden sich in der Sammlung des Gutachters.

## 12.6 Erfassung der Zauneidechsen

Die Erfassung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Reptilien erfolgte fünfmal zwischen Ende April und Anfang Juli 2008. Darüber hinaus wurde während der Kartierung der Avifauna insbesondere auf Eidechsen geachtet.

Folgende Nachweismethoden kamen zur Anwendung:

1. Nachweis durch Beobachtung
2. Das Wenden von Steinen und Baumstämmen etc. (unter diesen halten sich oft Reptilien auf)
3. Gezieltes Abgehen geeigneter Reptilienlebensräume (Randstrukturen) sowie Ruheplätze

Als Vermeidungsmaßnahme werden die mit schütterer Vegetation bewachsenen Flächen Mitte April bzw. Mitte September abgeschoben, um evtl. vorhandene Gelege nicht zu zerstören. Sobald mit dem Abschieben begonnen wurde, sollte das Baugeschehen kontinuierlich fortgesetzt

oder Reptilienzäune vor Beginn der Baumaßnahmen an den relevanten Stellen aufgestellt werden, um eine Neubesiedlung der abgeschobenen Flächen zu verhindern.

### 13 Maßnahmen zur Umweltüberwachung

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

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung für diese Schutzgüter zu planen.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild nach sich ziehen wird. Für deren Überwachung sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen vorgesehen:

**Tab. 3: Überwachungsmaßnahmen**

<b>Erhebliche Umweltauswirkung</b>	<b>Überwachungsmaßnahmen (gemäß § 4 c BauGB)</b>	<b>Unterrichtung durch Behörden (gemäß § 4 Abs. 3 BauGB)</b>	<b>Anmerkungen</b>
<b>Boden</b>	Keine		Bodenversiegelung sind dauerhaft, so dass Maßnahmen zur Überwachung nicht ergriffen werden können
<b>Wasser</b>	Überprüfung, dass der überwiegende Teil des Wassers zur Versickerung gebracht wird; Anlage von wasser- und luftdurchlässigen Belägen	nach Realisierung der Planung	
<b>Klima/Luft</b>	Überprüfung der Einhaltung der Pflanzfestsetzungen	nach Realisierung der Planung	
<b>Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt</b>	Überprüfung der Einhaltung der Pflanzfestsetzungen; Überprüfung des Einsatzes insektenfreundlicher Leuchtmittel (Natrium-Hochdruck-Lampen); Überprüfung der Durchführung – kompensatorischer – Maßnahmen für die Avifauna und Zauninsekten	nach Realisierung der Planung	

Erhebliche Umweltauswirkung	Überwachungs- maßnahmen (gemäß § 4 c BauGB)	Unterrichtung durch Behörden (gemäß § 4 Abs. 3 BauGB)	Anmerkungen
Landschaftsbild	Keine		Der Verlust der markanten Landschaftsbestandteile ist dauerhaft, so dass Maßnahmen zur Überwachung nicht ergriffen werden können

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden geeignete Maßnahmen ergriffen.

## 14 Zusammenfassung

Der Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung ist der Bebauungsplan Nr. 42.4 sowie die durch die Planung verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ist der Umweltzustand im Sommer 2007 und 2008.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden in der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet.

### 14.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Bornstedter Feld der Landeshauptstadt Potsdam, einem ehemaligen Militärgelände. Es erstreckt sich nördlich der Kiepenheuerallee und beidseitig der Georg-Hermann-Allee. Es handelt sich um eine große Ruderalfläche, die vorwiegend mit Hochstauden, wie Kanadischer Goldrute, Rainfarn, Landreitgras u.a. bewachsen ist. Innerhalb der Hochstaudenfluren kommen Junggehölze auf, wie Robinie, Hängebirke, Eschenblättriger Ahorn u.a. Vereinzelt sind Alteichen und Eichengruppen sowie ältere Bäume anzutreffen. Im Norden der Fläche, entlang des Volksparks, ist ein breiter und deckungsreicher Waldsaum vorhanden, in dem ebenfalls Stieleichen und Robinien dominieren. Zwei Flächen sind als Eichen-Vorwälder und damit als geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG eingestuft.

Südlich der Kiepenheuerallee wurden großflächig neue Wohngebiete mit dem dafür charakteristischen Abstandsgrün errichtet. Im Osten, Norden und Westen wird das Plangebiet vom Volkspark eingefasst. Östlich der Fläche bis zur Nedlitzer Straße erstreckt sich ein natürlicher, artenreicher und mehrschichtiger Waldbestand, aus vorwiegend Laubgehölzen, dem so genannten Schragen. Der Schragen ist aufgrund des Vorkommens des streng geschützten Heldbocks als FFH-Gebiet eingestuft.

Im westlichen Bereich sind Flächen mit schütterer Vegetation und kleinflächig mit Halbtrockenrasen zu finden.

Insbesondere die blütenreichen Kraut- und Staudenfluren haben eine besondere Bedeutung für Stechimmen.

### 14.2 Planung

Das Plangebiet ist Teil eines der neuen Stadtquartiere innerhalb des Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld. Ziel des Bebauungsplanes ist die Vorbereitung von Wohngebieten und deren Wohnfolgeeinrichtungen wie eine Kita. Der (Annemarie-Wolff-)Platz an der Kiepenheuerallee Ecke Georg-Hermann-Allee dient der Nahversorgung.

Die Umweltauswirkungen werden im Folgenden tabellarisch zusammengefasst:

Tab. 4: Tabellarische Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit	Im B-Plan enthaltene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Boden	Versiegelung und damit Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	erheblich	wasser- und luftdurchlässige Wege, Stellplätze und Zufahrten, Ausschluss bestimmter nicht wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge
	Bodenverdichtungen Störung des Bodengefüges durch Abgrabungen und Aufschüttungen	nicht erheblich, da größtenteils anthropogene Böden betroffen sind	-
Wasser	Erhöhung der Versiegelung und damit Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes	erheblich, da 1/3 des anfallenden Niederschlagswassers abgeleitet wird	wasserdurchlässige Bodenbeläge, 2/3 des anfallenden Niederschlagswassers wird im Gebiet versickert, extensive Dach- und Fassadenbegrünung der Nebenanlagen, Reduzierung der Versiegelung
Klima / Luft	Erhöhung der Versiegelung und damit Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen	erheblich, im Bezug auf Mikroklima nicht erheblich, in Bezug auf Makroklima	Fassadenbegrünung und extensive Dachbegrünung von Nebenanlagen, Anpflanzung klimatisch wirksamen Vegetation (Baumpflanzungen in den Baugebieten und Gliederung der Stellplätze durch Bäume), Sicherung des Volksparks
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Erhöhung der Versiegelung und damit verbundener Verlust oder Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion	erheblich	Erhalt von Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünung, Festsetzung der Heldbock-Alteichen
	Inanspruchnahme des westlichen der beiden geschützten Biotope	erheblich	Festsetzung von drei wertbestimmenden Eichen im WA 5
	Inanspruchnahme der überwiegenden Baumstandorte	erheblich	Erhalt und Integrierung der wertvollen Solitär- und Altbäume in die Bebauung
	Verlust von Nist- und Nahrungsplätzen für Stechimmen und Heuschrecken	erheblich	Festsetzung von Vegetation Dachbegrünung mit Pflanzliste
	Beeinträchtigung der Insektenfauna durch Lichtemission	nicht erheblich durch Einsatz von Natrium-Hochdruck-Lampen	Einsatz von Natrium-Hochdruck-Lampen (Kaltlichtlampen)

Landschaftsbild	Verlust landschaftsbildwirksamer Vegetationsstrukturen	erheblich	Erhalt einzelner raumwirksamer Solitäräume und Festsetzung von Baumpflanzungen (Gliederung der Stellplatzflächen und der Baugebiete)
	Veränderung des Landschaftsbildes durch max. 15 m hohe Baukörper	nicht erheblich, da keine besondere Bedeutung der Brachfläche für das Landschaftsbild	-
	positive Wirkung auf die städtebauliche Situation entlang der Kiepenheuerallee und der Georg-Hermann-Allee	-	-
Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	Versiegelung und damit Veränderung des Bioklimas und der Erholungseignung	nicht erheblich, da hoher Anteil (mind. 40%) nicht überbaubarer Flächen und angrenzend klimatisch wirksamer Volkspark	Fassaden- und Dachbegrünung, Herstellung von klimatisch wirksamer Vegetation
	Bauaktivitäten und damit verbundene Lärm- und Staubbelastungen	nicht erheblich, da nicht dauerhaft	-
	Zusätzliches Verkehrsaufkommen und damit verbundene Belastungen	Erheblichkeit muss mit separatem Gutachten geprüft werden	Einbau von Schallschutzfenstern, Einhalten von vorgegebenen Luftschalldämmmaßen der Außenwandteile und Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer auf der Lärm abgewandten Seite
Kultur- und Sachgüter	Bauaktivitäten und damit verbundene Beeinträchtigung vorhandener Sachgüter	nicht erheblich, da nicht dauerhaft	-
	Bebauung mit Baukörpern von 15 m Höhe und in den Randbereichen des Parks von 11,5 bzw. 12,5 m und damit verbundene Auswirkungen auf Sichtbeziehungen in der Potsdamer Kulturlandschaft	nicht erheblich, da übergeordnete Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.	-

### 14.3 Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs, der durch den Bebauungsplan Nr. 42.4 vorbereitet wird, ist Teil der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld. 1998 wurde für die Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld eine Gesamtbewertung von Eingriff und Ausgleich erarbeitet und darüber hinaus eine Methode entwickelt, um die Eingriffs-Ausgleichs-Belange bebauungsplanübergreifend zu erfassen und qualitativ und quantitativ zu bilanzieren. In der zweiten Fortschreibung der Eingriffs- und Ausgleichskonzeption wurde festgelegt, dass für Bebauungspläne nach dem Plandatum 2006 die Eingriffe im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan darzulegen sind. Für den Bebauungsplan Nr. 42.4 wird daher die Eingriffsbilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung behandelt.

Ausgangspunkt für die Bilanzierung des Eingriffs ist der Zustand vor Abriss der Bebauung, da der Abriss nur die Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme und die Beseitigung von Umweltbelastung diene. Dies kann dem Entwicklungsträger nicht negativ angelastet werden.

Durch einen Vergleich des Versiegelungsgrades 1996 mit dem aktuellen Bebauungsplan-Vorentwurf, kann die über das damalige Maß hinausgehende Versiegelung bilanziert werden. Das Defizit ist dann ausgleichspflichtig.

Im Jahr 1996 war bezogen auf den heutigen Zuschnitt des Bebauungsplanes Nr. 42.4 41.613 qm versiegelt.

Der Bebauungsplan bereitet eine Versiegelung von 68.330 qm vor.

Die Neuversiegelung beträgt daher gegenüber dem Zustand von 1996 26.717 qm. Diese 2,7 ha müssen kompensiert werden.

Durch die Planung werden 2,6 ha Waldflächen nach LWaldG in Anspruch genommen. Die zur Kompensation der Umwandlung von Wald erforderlichen Aufforstungsmaßnahmen sind zwischen dem Amt für Forstwirtschaft Belzig und dem Entwicklungsträger Bornstedter Feld als Vorhabenträger vertraglich mit einer Aufforstungsgesellschaft vereinbart. Die forstrechtliche Zustimmung zur dauernden Umwandlung von Wald in Bauland gemäß § 8 LWaldG liegt mit Schreiben des Landesbetriebs Forst Brandenburg vom 10.06.2011 vor. Die Kompensationsmaßnahmen sind damit planungsrechtlich i.S.d. Gemeinsamen Erlasses des MIR und des MLUV zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 gesichert.

## **VII AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1 Städtebauliche Auswirkungen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Grundlage dafür geschaffen, ein weiteres Quartier im Bornstedter Feld nachfragegerecht zu bebauen. Die brachliegende Fläche, die an drei Seiten in den Volkspark eingebettet und schon teilweise erschlossen ist, kann damit einer seiner hohen Lagequalität gerechten Nutzung zugeführt werden und schließt damit die städtebauliche Lücke zwischen Volkspark und Kiepenheuerallee. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird das bereits teilweise gebaute Erschließungsnetz komplementiert. Der Zuzug künftiger Bewohner wirkt sich positiv auf das Fahrgastaufkommen der Straßenbahn aus.

### **2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die Realisierung der geplanten Wohnbebauung führt zum Bedarf einer neuen Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes. Alle anderen Bedarfe können in den umliegenden Infrastrukturstandorten gedeckt werden und führen dort zu einer besseren Auslastung der Einrichtungen.

### **3 Verkehr**

Die durch die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet verursachten Verkehre können problemlos über die Georg-Hermann-Allee und die Kiepenheuerallee abgewickelt werden.

### **4 Natur, Landschaft, Umwelt**

Die Planung hat erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere. Dies ist auf die Versiegelung und den damit verbundenen Vegetationsverlust zurückzuführen. Die Auswirkungen können durch die Baumpflanzungen sowie durch die Dach- und Fassadenbegrünung der Nebenanlagen reduziert werden.

Im Plangebiet werden in größerem Umfang Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Im Waldpark sind im Rahmen der Fertigstellung zur Bundesgartenschau 2001 schon umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen im Vorgriff auf die zu erwartenden Eingriffe durchgeführt worden. Außerdem sind die Eingriffe, die sich nicht in den Baugebieten des Bornstedter Feldes kompensieren lassen, durch die Realisierung des Bundesgartenschaugeländes / Volksparks im Bornstedter Feld ausgeglichen. Zur Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahmen ist der Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ aufgestellt worden.

Durch die Planung werden auch 2,6 ha Wald dauerhaft in Bauland umgewandelt. Als Ersatzmaßnahme werden in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg (untere Forstbehörde) in der Gemeinde Michendorf 2,6 ha neu aufgeforstet. Die Ersatzmaßnahme ist bis zum 31.12.2011 durchzuführen. Die Ausgleichs- und Ersatzfläche sowie die fristgemäße Umsetzung der Maßnahme wurden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

### **5 Kosten und Finanzierung**

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht; der Landeshauptstadt Potsdam entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Das Plangebiet liegt vollständig im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Die Kosten der Herstellung und Realisierung der erforderlichen öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen (Straßenbau, straßenseitige Regenentwässerung, Herstellung der Grünflächen, Realisierung der Kindertagesstätte) werden aus dem Treuhandvermögen finanziert, ebenso die Ersatzaufforstung. Investitionen für Trink- und Schmutzwasser sowie für grundstücksseitige Regenentwässerung werden durch die Energie und Wasser Potsdam GmbH getragen.

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam entstehen durch die Pflege und Bezuschussung der geplanten öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Straßen, öffentliche Grünfläche, Kindertagesstätte).

## VIII VERFAHREN

### 1 Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Am 01.09.1993 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Kaserne Pappelallee“ gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10/1993 vom 21.10.1993 bekannt gemacht.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42.4 erfolgte vom 07. bis zum 21.09.2009.

#### Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Stadtverwaltung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Bereiche der Stadtverwaltung wurden mit Schreiben vom 18.08.2009 am Verfahren beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 21.09.2009 gesetzt.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 42.4 lag in der Zeit vom 03.12.2010 bis zum 07.01.2011 öffentlich aus.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Stadtverwaltung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Bereiche der Stadtverwaltung wurden mit Schreiben vom 02.11.2010 erneut am Verfahren beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 07.12.2010 gesetzt.

## IX RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – **BbgNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28]).

**Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- **BbgDSchG**) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)

## **X ANHANG**

### **1 Textliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.2 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.3 In den Baugebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs 5 und 6 BauNVO)

#### **2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

- 2.1 Im Baugebiet WA 5 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Es sind nur Gebäude mit einer Außenwandlänge von maximal 20 m in jeder Ausdehnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 2.2 In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 2.3 In den Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

#### **3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**

- 3.1 Die Flächen mit der Bezeichnung GFL 1 sind mit einem mindestens 3 m breiten Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 3.2 Die Flächen mit der Bezeichnung G sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### **4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

- 4.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Wohn- bzw. Büroräumen folgendes bewertete resultierende Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen (Abschnitte siehe Nebenzeichnung Schallschutz):

Lärmpegelbereich IV: mind. 40 dB(A) für Wohnräume bzw. 35 dB(A) für Büroräume in den Abschnitten a

Lärmpegelbereich III: mind. 35 dB(A) für Wohnräume bzw. 30 dB(A) für Büroräume in den Abschnitten b

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- 4.2 In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Schlaf- und Kinderzimmer nach der von der Georg-Hermann-Allee und Kiepenheuerallee abgewandten Gebäudeseite auszurichten. Sollte dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich sein, sind für diese Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

- 5.1 In den Baugebieten ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- 5.2 Im öffentlichen Straßenraum ist die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- 5.3 Innerhalb öffentlicher Grünflächen ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Aufenthaltsflächen sowie sonstiger Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. Die Flächen, deren Niederschlagswasser über die angrenzenden Vegetationsflächen versickert wird, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- 5.4 Innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine maximale Versiegelung von bis zu 5 % der Gesamtfläche zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- 5.5 Zur Außenbeleuchtung der öffentlichen Flächen sind Natrium-Hochdrucklampen (Kaltlichtlampen) anzuwenden. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

**6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

- 6.1 Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind auf den privaten Grundstücken Hecken (100 – 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 5 und WA 8 sind entlang der Öffentlichen Parkanlage auf den privaten Grundstücken Hecken in Hainbuche (100 – 120 cm, 4 Pflanzen je m) zu pflanzen. Einfriedungen sind nur in Kombination mit der Hainbuchenhecke zulässig, die Einfriedung ist auf der von der Öffentlichen Parkanlage abgewandten Seite der Hainbuchenhecke zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.3 In den Baugebieten ist pro angefangener 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 oder ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10/12 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- 6.4 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zusätzlich zu den Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen 6.2 und 6.3 pro angefangener 25 m<sup>2</sup> Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 gemäß der Pflanzliste 1 und ein Strauch (100 – 120 cm) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.5 In den Baugebieten sind Stellplatzanlagen mit vier und mehr Stellplätzen durch Bäume zu gliedern, in einem regelmäßigen Pflanzabstand von maximal 12 m ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 oder ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10/12 zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit vier und mehr Stellplätzen sind mit Hecken (100 – 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 3 einzufassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.6 Die nicht auf einer Grundstücksgrenze stehenden Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und die vertikalen Bauteile überdachter Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen gemäß der Pflanzliste 4 mit einem Pflanzabstand von maximal 2 m zu begrünen oder mit Hecken (100 – 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 3 einzufassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.7 Die Flachdächer von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und von Garagen mit einer Dachneigung bis zu 15° sind gemäß der Pflanzliste 5 extensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.8 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, mit Ausnahme der Hermann-Kasack-Straße, sind in einem regelmäßigen Pflanzabstand von maximal 12 m beidseitig Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. In der Hermann-Kasack-Straße sind in einem regelmäßigen Pflanzabstand von maximal 12 m einseitig Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.9 Tiefgaragen sind mit Bodensubstrat in einer Höhe von 60 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7. Sonstige Festsetzungen**
- 7.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 8. Nachrichtliche Übernahme**
- 8.1 Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet gemäß Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.12.1998. (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 9. Hinweis**
- 9.1 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Hegelallee 6 – 10, 14467 Potsdam eingesehen werden.

## 2 Pflanzlisten

Bei Anwendung von textlichen Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

### Pflanzliste 1: Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn * <sup>23</sup>
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke *
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Sorten	Weißdorn/Rotdorn **
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche **
Sorbus intermedia	Mehlbeere **
Tilia cordata	Winterlinde **
Tilia platyphyllos	Sommerlinde **
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus resista "New horizon"	Resista-Ulme

### Pflanzliste 2: Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus Avalen	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

(Der Anteil von Koniferen am gesamten Gehölzbestand sollte 5 % nicht überschreiten.)

### Pflanzliste 3: Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Johannisbeere
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche

<sup>23</sup> Verträglichkeit mit Mulden-Rigolen-Systemen: Eindringen in Entsorgungsleitungen \* selten / \*\* nie

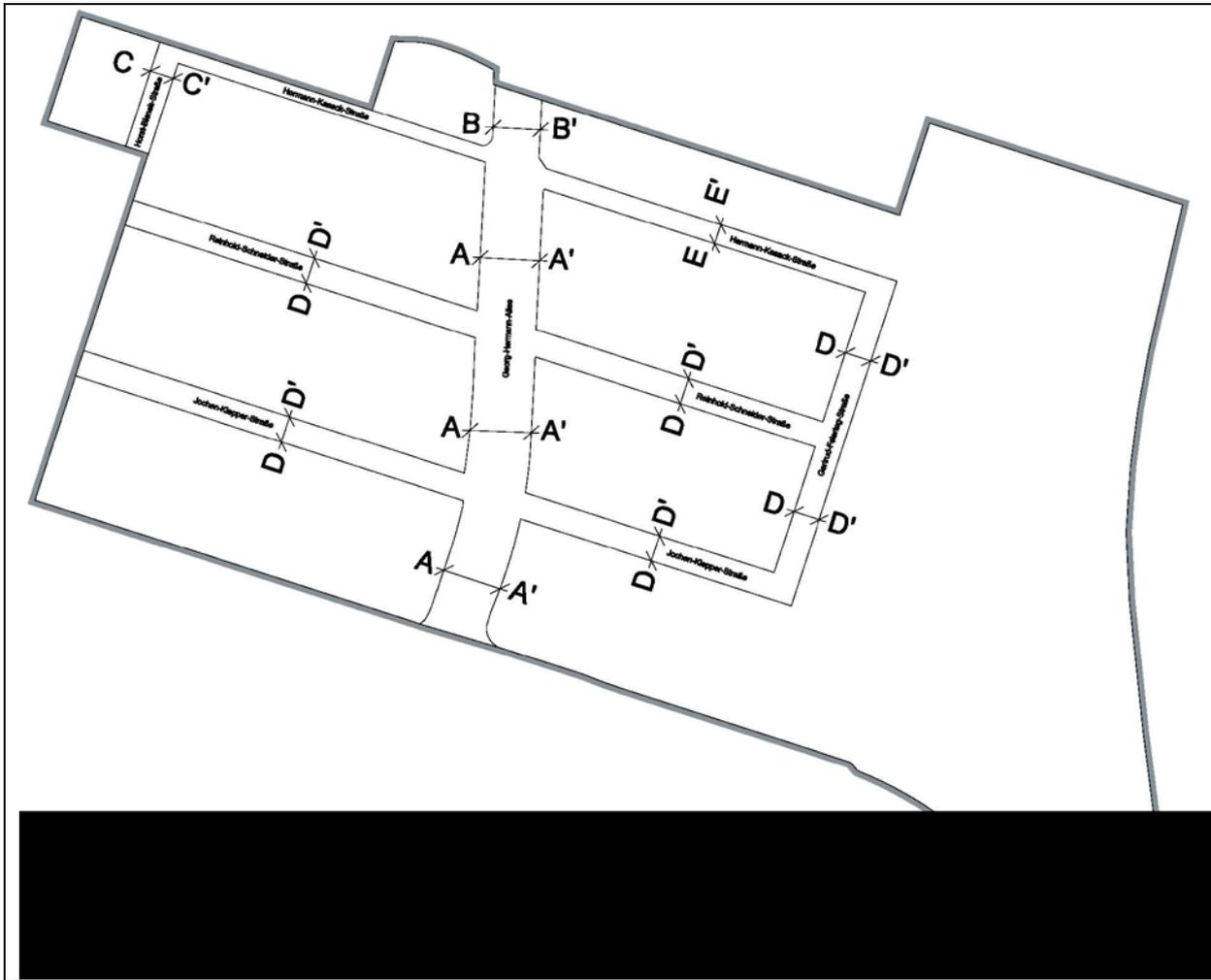
**Pflanzliste 4: Kletter- und Rankpflanzen**

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättrige Zaunrebe
Parthenocissus tricuspidata	Dreiblättrige Zaunrebe
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosen-Arten	Kletterrose

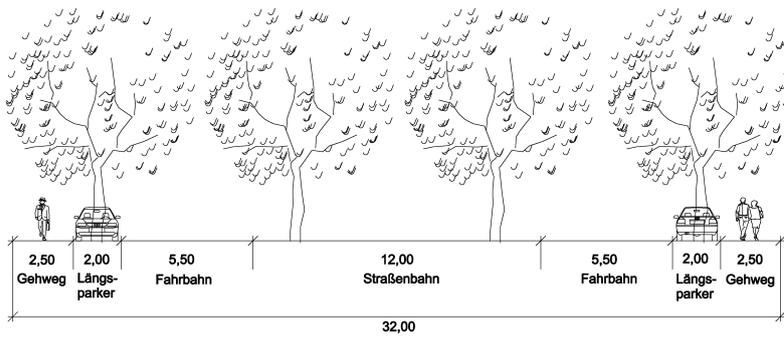
**Pflanzliste 5: Dachbegrünung**

Sedum spec.	Fetthennen, Mauerpfeffer
Sempervivum tectorum u.a.	Hauswurz-Arten
Saxifraga spec.	Steinbrech-Arten
Aubrieta deltoidea	Blaukissen
Alyssum spec.	Steinkraut-Arten
Campanula rotundifolia u.a.	Kleinwüchsige Glockenblumen
Lotus corniculatus	Gemeiner Hornklee
Centaurea spec.	Flockenblumen
Origanum vulgare	Gemeiner Dost
Thymus spec.	Thymian
Dianthus spec.	Nelken
Helichrysum arenarium	Sand-Strohblume
Jasione montana	Berg-Jasione
Potentilla spec.	Fingerkraut
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen

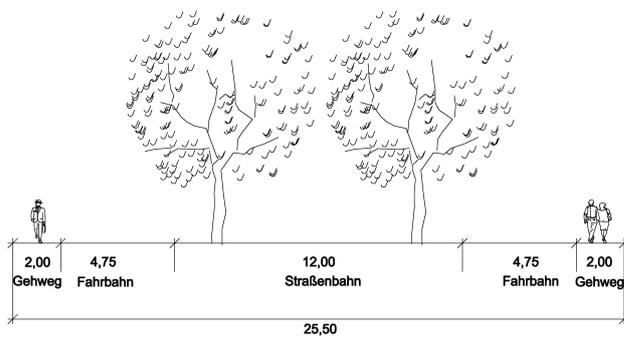
### 3 Straßenprofile



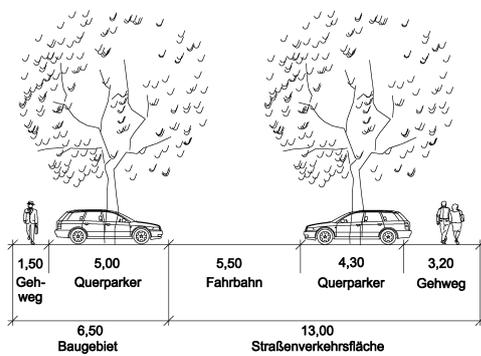
Schnitt A - A'



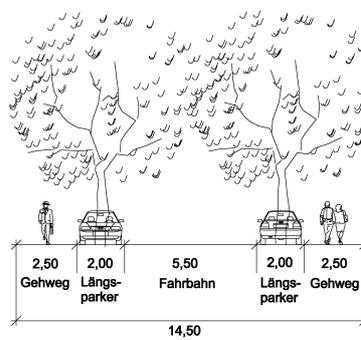
Schnitt B - B'



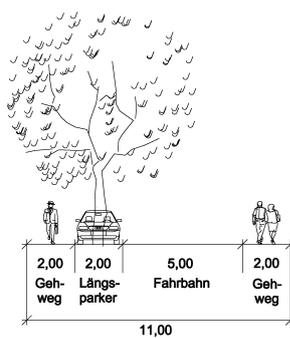
Schnitt C - C'



Schnitt D - D'



Schnitt E - E'



# **Bebauungsplan Nr. 42.4 „Kaserne Pappelallee / Am Schragen“**

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

**gemäß  
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

### **Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen**

(Stand: Februar 2012)

Die folgenden Seiten umfassen das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Fachbereiche und Bereiche der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 42.4 „Kaserne Pappelallee / Am Schragen“ in der Fassung vom 21.06.2010.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42.4 erfolgte vom 03.12.2010 bis zum 07.01.2011. Es liegt eine Stellungnahme der Öffentlichkeit vor.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Bereiche der Stadtverwaltung wurden mit Schreiben vom 02.11.2010 am Verfahren beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 07.12.2010 gesetzt. Beteiligt am Verfahren wurden 18 Fachbereiche und Bereiche der Stadtverwaltung und 18 Behörden. Es liegen von 12 Fachbereichen und Bereichen und 12 Behörden Stellungnahmen vor.

Mit einem Teil der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bereiche der Stadtverwaltung haben vor der formellen Beteiligung Abstimmungen stattgefunden.

Die Texte der Einwender geben die Originalstimmungen wieder, soweit sie nicht zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und/oder gekürzt wurden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen</b>	<b>1</b>
<b>Öffentlichkeit</b>	<b>1</b>
Öffentlichkeit 1	1
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>2</b>
Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West (LUGV)	2
Amt für Forstwirtschaft Belzig, untere Forstbehörde	17
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	18
Verbundnetz Gas AG, VNG	18
Energie Mark Brandenburg GmbH, EMB	18
Energie und Wasser Potsdam GmbH, EWP	19
E.ON edis AG	19
Stadtentsorgung Potsdam GmbH, STEP	19
Regionale Planungsstelle Havelland-Fläming	19
Gemeinsame Landesplanungsabteilung	20
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	20
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege	20
Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg	21
Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH, VIP	21
Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH	22
Industrie- und Handelskammer Potsdam, IHK	22
Kreishandwerkerschaft Potsdam	22
Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	22
<b>Fachbereiche und Bereiche der Stadtverwaltung Potsdam</b>	<b>23</b>
Bereich Wirtschaftsförderung	23
Büro für Gleichstellungsfragen	23
FB Recht, Versicherung und Regelung offener Vermögensfragen	23
Bereich Kommunalen Immobilienservice, KIS	24
FB Schule und Sport	24
FB Kultur und Museum	25
FB Ordnung und Sicherheit	25
FB Kinder, Jugend und Familie	25
FB Feuerwehr	25
Bereich Soziales, Gesundheit und Umwelt	26
Bereich Umwelt und Natur	26
FB Kataster und Vermessung	28
Bereich Vorbereitende Bauleitplanung	29
Bereich Verbindliche Bauleitplanung	30
Bereich Bauaufsicht	30
Bereich Grünflächen	30
Bereich Verkehrsanlagen	32
Bereich Untere Denkmalschutzbehörde	33

## Öffentlichkeit

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
1.	<p><b>Öffentlichkeit 1</b></p> <p><u>Schreiben vom 03.01.2011</u></p> <p>Wir beantragen zum B-Plan Nr. 42.4 für das Baugebiet WA 8.2:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. eine Änderung der textlichen Festsetzung Punkt 2.2 hinsichtlich der die Baugrenze überschreitenden Bauteile</li> <li>2. eine geringfügige Verschiebung der Baugrenze am Rande des Wäldchens</li> </ol> <p>zu 1.)</p> <p>An den Giebelwänden des Bauvorhabens sind aus gestalterischen Gründen Balkone vorgesehen, die eine Breite von 9,5 m sowie 12,5 m erreichen. Die Balkontiefe beträgt auf einer Breite von maximal 5,8 m 2 m und verjüngt sich in der Tiefe jeweils in Richtung einer Fassadenecke. Dieses architektonische Gestaltungselement wird zur Gliederung der Giebelfassade eingesetzt und bietet den Bewohnern einen Bezug nach Außen.</p> <p>Die Balkone treten an der südlichen Baugrenze an allen Gebäuden über die Baugrenze, an der nördlichen Baugrenze an dem kurzen Baukörper über die Baugrenze. Die Fläche der Balkone entspricht bei den drei langen Baukörpern jeweils 5,2 % der Außenwandfläche, bei dem kurzen Baukörper einer Fläche von 6,8 % der Außenwandfläche.</p> <p>zu 2.)</p> <p>Die Gebäudelänge des kurzen Baukörpers beträgt gem. Planung 33,5 m. Das im B-Plan vorgesehene Baufeld zwischen den Baugrenzen weist eine Breite von 33,05 m auf. Das Gebäude unterliegt aufgrund seiner Nutzung für studentisches Wohnen einem strikten Achsraster. Hieraus ergibt sich eine Gesamtlänge von 33,5 m.</p> <p>Wir bitten, die Baugrenze um 0,45 m in Richtung des Wäldchens zu verschieben.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das Vorhaben wurde am 14.12.2010 dem Gestaltungsrat der Stadt Potsdam vorgestellt. Das Votum des Gestaltungsrates war eindeutig positiv. Das Vorhaben wurde für seinen „eleganten, schlüssigen Städtebau und seine disziplinierte architektonische Sprache“ ausdrücklich gelobt.</p> <p>Vor dem Hintergrund der breiten Zustimmung im Gestaltungsrat bitten wir, die o.g. Änderung in den B-Plan Nr. 42.4 aufzunehmen.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander wird ihnen gefolgt.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird entsprechend den Anregungen geändert. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p><i>TF 2.2: Entwurfsfassung</i></p> <p>TF 2.2: In den Baugebieten kann ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze um maximal 2 m für Treppen, Balkone, Erker, Wintergärten und architektonische Gliederungen bis zu einer Breite von 3 m ausnahmsweise zugelassen werden. Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenze überschreiten, darf höchstens 30 % der Außenwandfläche betragen.</p> <p><i>TF 2.2: Abwägungsvorschlag</i></p> <p>TF 2.2: In den Baugebieten kann ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze um maximal 2 m für Treppen, Balkone, Erker, Wintergärten und architektonische Gliederungen ausnahmsweise zugelassen werden. Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenze überschreiten, darf höchstens 30 % der Außenwandfläche betragen.</p>

## Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>1.</p> <p>1a.</p>	<p><b>Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West (LUGV)</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 07.12.2010</u></p> <p><b>Belange des besonderen Artenschutzes, RW7</b></p> <p>Das LUGV ist im Land Brandenburg gem. § 55 Abs. 2 BbgNatSchG die zuständige Fachbehörde für den Vollzug des besonderen Artenschutzes, soweit mit der Artenschutzzuständigkeitsverordnung vom 19.07.2010 die Zuständigkeit nicht an die unteren Naturschutzbehörden übertragen wurde (z.B. Fledermäuse, Amphibien, ausgewählte gebäudebrütende Vogelarten).</p> <p>Soweit im B-Planverfahren bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des B-Plans zu gewährleisten und damit im Weiteren eine Teil-/Nichtigkeit auszuschließen. Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Plans ist jedoch nicht die Ausnahme selbst, sondern das Vorliegen einer Ausnahmelage.</p> <p>Nur wenn geplante Vorhaben im Geltungsbereich des B-Plans zu ihrer Realisierung keiner weiteren verfahrenskonzentrierenden Genehmigungen bedürfen, wie z.B. für Erschließungswege, sind auftretende artenschutzrechtliche Konflikte bereits abschließend auf der Bebauungsplanebene zu lösen bzw. ist ggf. über eine erforderliche Ausnahmegenehmigung auf der B-Planebene zu entscheiden. Dazu ist ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beim LUGV, RW7, zu stellen.</p> <p>Für im Geltungsbereich des B-Plans geplante (Bau)Vorhaben, die zu ihrer Realisierung einer Genehmigung mit Konzentrationswirkung bedürfen und mit artenschutzrechtlichen Verboten kollidieren, ist die Entscheidung des LUGV als Fachbehörde über eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Verfahren zu konzentrieren. D.h. die für das Vorhaben erforderlichen sonstigen behördlichen Entscheidungen werden mit eingeschlossen, also auch eine eventuell erforderliche artenschutzrechtliche Genehmigung im konzentrierenden Baugenehmigungsverfahren. Für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten, bei denen weder eine Vermeidungsmaßnahme über eine Bauzeitenregelung noch eine CEF-Maßnahme in Frage kommt, um</p>	<p>Für die im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42.4 kartierten Arten ist das LUGV zuständig. Eine separate Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde ist in diesem Fall somit nicht erforderlich.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass auf der Planebene abschließend zu klären ist, ob der B-Plan auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Verbote stößt (vgl. RA Scharmer &amp; RA Blessing (2009): Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung erstellt im Auftrag des MIR). Diese Fragestellung ist unabhängig von der Genehmigungsfähigkeit zu klären.</p> <p>Der B-Plan Nr. 42.4 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Quartiers. Die Maßnahmen zur Erschließung der Baugebiete sowie die Entwicklung der Baugebiete selbst können nicht losgelöst voneinander betrachtet werden, da sie sich gegenseitig bedingen. Eine Aufspaltung ist daher nicht zielführend und sachgerecht.</p> <p>Die Reviergrenzen der betroffenen Vogelarten können nicht mit der gleichen Genauigkeit, wie die Grenzen zwischen Straßenerschließung und Baugrundstücken festgelegt werden. Die Zuordnung der Verbotstatbestände auf Eingriffe durch Straßen (Vorhaben ohne Konzentrationswirkung) und Baugebiete (Vorgaben mit Konzentrationswirkung) ist daher nicht eindeutig zu treffen.</p> <p>Im Rahmen eines Abstimmungstermins mit dem LUGV, RW 7 am 25.05.2011 haben die Landeshauptstadt Potsdam und der Entwicklungsträger Bornstedter Feld erläutert, dass sie eine Inaussichtstellung der Zulässigkeit des Planens in die Ausnahme bereits auf der Ebene der Bauleitplanung für zwingend erachten, da es im Gegensatz zum Baugenehmigungsverfahren für die Genehmigung von Erschließungsanlagen kein konzentriertes Verfahren gebe und sich z.B. die Reviergrenzen von Vögeln nicht an der Trennung zwischen Verkehrsflächen und Baugebieten orientieren würden. Dem hat das</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>das Eintreten der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, ist daher im Baugenehmigungsverfahren bei der Bauaufsichtsbehörde ein Antrag auf Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen.</p> <p>Mit Stellungnahme LUA vom 21.09.2009 wurde eine Ergänzung des Umweltberichtes vorgegeben, die nur ansatzweise Eingang in den Umweltbericht mit Stand Juni 2010 gefunden hat. Nicht berücksichtigt wurden folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Ausführungen zum Heldbock sind um Aussagen zur Vitalität des Brutbaums im Vorhabenbereich und zum Abstand geplanter Baugrenzen bzw. Erschließungsstraßen zum Baum zu ergänzen.</li> <li>▪ Konkretisierung der Angaben, welche geplante Handlung (Errichtung WA + Nr., Anlage Erschließungsstraße etc.) welchen Verbotstatbestand auslöst.</li> <li>▪ Die für die Zauneidechse vorgesehenen Flächen für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § Abs. 44 Nr. 5 BNatSchG sind in einem Plan zu verorten. Da es sich um eine Maßnahme zur Aufrechterhaltung von Teillebensraumfunktionen (Sonnenplätze) handelt, weisen</li> </ul>	<p>LUGV zugestimmt.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die genannten Details sind aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage im B-Plan nicht regelbar. Die Art der Bauausführung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Im Umweltbericht ist dargestellt, dass die Baugrenzen im Baugebiet WA 8.1 auf den Brutbaum des Heldbocks Bezug nehmen. Die Eiche wird gesondert als zu erhaltend festgesetzt, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Die Baugrenze wurde aus dem Bereich der Kronentraufe zzgl. 1,5 m zurückgenommen. Es entsteht ein Abstand 16,26 m zwischen Stammmitte und Baugrenze. Während der Baumaßnahme müssen Beeinträchtigungen auch im Wurzelbereich vermieden werden.</p> <p>Im Umweltbericht wird dargelegt, dass durch die Planung keine Beeinträchtigung der Heldbockeichen erfolgt. Insofern sind auch keine Sicherungsmaßnahmen weiterer Stieleichenbestände erforderlich.</p> <p>Die übrigen Eichenbestände sind auf Grund ihrer Lage in der öffentlichen Parkanlage mit der Zweckbestimmung „Waldpark“ und ihre Lage im FFH-Gebiet „Heldbock“ gesichert.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Diese Differenzierung erfolgt aus den o.g. Gründen nicht. Die Maßnahmen zur Erschließung der Baugebiete sowie deren Entwicklung selbst können nicht losgelöst voneinander betrachtet werden, da sie sich gegenseitig bedingen. Eine Aufspaltung ist daher nicht zielführend und sachgerecht.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Zauneidechsen kommen je nach Witterung ab Ende März aus ihren Winterquartieren, deren Lage nicht bekannt ist. Nach der Paarung, die von Ende April bis Ende Juni dauert, werden die Eier in selbst gegrabene Röhren bzw. unter Steine, Bretter u.ä. in einer Tiefe bis ca. 10 cm</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	ich darauf hin, dass diese im räumlichen	gelegt.
	<p>Zusammenhang zu errichten sind. Sie müssen von der betroffenen Population ungehindert erreichbar sein (beachte Aktionsradius und Zerschneidung).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Verträglichkeit des Plans mit den Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Heldbockeichen“ ist nachzuweisen. Dabei sollte in der unter Pkt. 4.5 des Umweltberichtes enthaltenen Vorprüfung konkreter auf die Auswirkungen der Festsetzung TF 5.4 eingegangen werden.</li> </ul> <p>Die Erfassung und Darstellung von Vorkommen europäischer Vogelarten im geplanten Geltungsbereich ist erfolgt und Teil des Umweltberichtes, jedoch nicht im erforderlichen Maße. Daher ergeben sich an die Inhalte und den Detaillierungsgrad des Umweltberichtes weitere nachfolgende genannte fachliche Anforderungen:</p> <p>Relevant für die artenschutzrechtliche Betrachtung sind unabhängig von einem möglichen Gefährdungsstatus entsprechend der „Roten Liste des Landes Brandenburg 2008“ alle europäischen Brutvogelarten im geplanten Geltungsbereich des B-Plans. Eine Beschränkung z.B. auf „Rote-Liste-Arten“ mit einer anschließenden ein-</p>	<p>Die Zeitigung der Eidechseener dauert ca. 2 – 3 Monate, diese ist ebenfalls sehr stark von der Witterung abhängig. Das heißt, dass von ca. Ende April bis Ende September Eier im Boden sind bzw. Jungtiere schlüpfen können. Bereits ab September werden die Winterquartiere aufgesucht. Somit sind die Zeitfenster für eine Entfernung geeigneter Flächen, die zur Fortpflanzung der Zauneidechse dienen, sehr gering.</p> <p>Als Vermeidungsmaßnahme werden die mit schütterer Vegetation bewachsenen Flächen vor Mitte April bzw. nach Mitte September abgeschoben, um evtl. vorhandene Gelege nicht zu zerstören. Das Abschieben soll schonend und von Süden nach Norden erfolgen, damit die Tiere die Möglichkeit haben auf die angrenzenden Flächen im Norden abzuwandern. Sobald mit dem Abschieben begonnen wurde, soll das Baugeschehen kontinuierlich fortgesetzt oder Reptilienzäune vor Beginn der Baumaßnahmen an den relevanten Stellen aufgestellt werden, um eine Neubesiedlung der abgeschobenen Flächen zu verhindern.</p> <p><b>Fazit:</b> Im Umweltbericht wird entsprechend angepasst.</p> <p>Gem. TF 5.4 ist innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine maximale Versiegelung von bis zu 5 % der Gesamtfläche zulässig. Im Umweltbericht werden die Entwicklungsziele für den Entwicklungstyp „Waldpark“ dargestellt sowie, dass mit dieser Festsetzung eine Bestandssicherung erfolgt. Die Siedlungsflächen und Erschließungsmaßnahmen haben keinerlei Auswirkungen auf die vom Heldbock besiedelten Eichen. Dies ist im Umweltbericht dargestellt.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Es erfolgte in der Brutzeit 2008 eine vollständige Erfassung der Avifauna. Eine Einschränkung auf Rote Liste Arten erfolgte nicht. Die Methodik der Erfassung ist umfassend im Fachgutachten und auch im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 42.4 dargestellt.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	geschränkten artenschutzfachlichen Betrachtung	
	<p>für diese ausgewählten Arten hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben des § 44 Abs. 5 BNatSchG.</p> <p>Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift für alle europäischen Vogelarten immer dann, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere verloren gehen. Die Beurteilung eines möglichen Verlustes von regelmäßig genutzten Revieren ist daher auch für diejenigen Arten erforderlich, für die keine erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte erfolgt. Eine vollständige Beseitigung ist dabei sowohl bei einer vollständigen Überprägung des Habitats als auch bei einer Nutzungsaufgabe aufgrund von anderen Beeinträchtigungen (z.B. hervorgerufen durch Scheuchwirkung) gegeben.</p> <p>Daraus ist abzuleiten, dass bei der Planung zu überprüfen ist, welche Reviere der im Geltungsbereich kartierten Brutvogelarten entsprechend den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Rahmen eventueller Erschließungswege und im Rahmen der Bauausführung selbst bau-, anlage- oder betriebsbedingt betroffen sein könnten.</p> <p>Hierbei sind grundsätzlich vorab alle Brutvogelarten mit jährlich neuen Fortpflanzungsstätten auf eine bestehende Reviertreue zu untersuchen (gilt z.B. für Neuntöter, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen). Es reicht zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nicht aus, dass potenziell geeignete Ersatzlebensräume außerhalb des Vorhabengebietes vorhanden sind. Vielmehr darf im Hinblick auf die Funktion als Fortpflanzungsstätte keine Verschlechterung des von dem Vorhaben betroffenen Bereiches eintreten.</p> <p>Werden im Falle einer Reviertreue ganze, regelmäßig genutzte Reviere bau-, anlage- oder betriebsbedingt dauerhaft zerstört, tritt regelmäßig der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ein (Schreiben des MLUV vom 01.07.2008 zum Erlass vom 02.11.2007).</p> <p>Für nicht reviertreue Vogelarten mit jährlich wechselnden Fortpflanzungsstätten ist zu prüfen, ob eine Vermeidungsmaßnahme über eine Bauzeitenregelung ausreichend ist.</p> <p>Werden dauerhafte Fortpflanzungsstätten bau-, anlage- oder betriebsbedingt dauerhaft zerstört, ist eine Bauzeitenregelung ebenfalls nicht ausreichend (gilt z.B. für Feldsperling). Für diese Arten ist zu prüfen, ob nach § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) in Frage kommen.</p>	<p>Im Umweltbericht erfolgte die Prüfung, inwieweit die Planung geeignet ist, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu berühren. Hierbei wurde im Rahmen des Störungsverbotes in der Fortpflanzungszeit § 44 Nr. 2 BNatSchG davon ausgegangen, dass dieses Verbot durch eine Bauzeitenregelung überwunden werden kann. Der Umweltbericht wird diesbezüglich überarbeitet.</p> <p>Alle im Gebiet vorkommenden Arten wurden als teilweise reviertreu bewertet. Ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG ist damit für diese Arten generell notwendig. Anschließend wurde der Erhaltungszustand der Population bewertet. Für die Einschätzung wurde die Planungshilfe vom LUGV und der Rote-Liste-Trend genutzt. Auf der Grundlage dieser Auswertung wird deutlich, dass für Fasan, Neuntöter, Fitis, Dorngrasmücke, Feldsperling und Bluthänfling kompensatorische Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Durch die Verwendung hoher Pflanzqualitäten und entsprechender Entwicklungspflege kann der Zeitraum der Herstellung der Funktionsfähigkeit für die frei wachsenden Hecken verkürzt und optimiert werden. Die Maßnahmen werden im Remisenpark westlich der Viereckremise im Volkspark erfolgen. Die Maßnahmen werden tabellarisch und zeichnerisch artbezogen dargestellt.</p> <p><b>Fazit:</b> Der Umweltbericht wird überarbeitet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>Bezogen auf die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sind folgende Anforderungen an die Unterlagen zu stellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte (Horst) des Mäusebussards erlischt entsprechend dem Erlass des MLUV vom 02.11.2007 nach drei Jahren. Es ist bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung einzuschätzen, ob der Horst als Fortpflanzungsstätte des Mäusebussards in den letzten 3 Jahren genutzt wurde (Suche nach Beuteresten, Federn, Kotpuren etc.).</li> <li>2. Die bau-, anlage- oder betriebsbedingte Betroffenheit aller im Geltungsbereich kartierten Brutvogelarten ist entsprechend den o.g. Anforderungen hinsichtlich der Reviertreue neu zu prüfen. Die Revierkartierung (Karte 3 vom Juni 2010) ist im Anschluss entsprechend neu aufzubereiten (ggf. inkl. Horstbaum des Mäusebussards).</li> <li>3. Für die Zauneidechse als Art des Anhang IV FFH-Richtlinie, die am Rand des Geltungsbereiches kartiert wurde, ist die Gesamtdarstellung einer Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 BNatSchG nachvollziehbar in Text und Karte zu erarbeiten (z.B. Festlegung von Zufahrten zum Baufeld, Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes etc.). Die auf S. 60 des Umweltberichtes formulierten Maßnahmen sind aufgrund fehlender Bezüge zum geplanten Ablauf der Baumaßnahmen und einer fehlenden Kartengrundlage zum jetzigen Zeitpunkt nicht nachvollziehbar.</li> <li>4. Für den Heldbock als weitere Art des Anhang IV FFH-Richtlinie, dessen Brutbaum im Baugebiet WA 8.1 liegt, ergeben sich folgende fachliche Anforderungen an die Inhalte und den Detaillierungsgrad des Umweltberichtes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inhaltliche Beschreibung der geplanten Maßnahmen im Wurzelbereich des Heldbockbaumes im Baugebiet WA 8.1 mit Angabe über den geplanten Zeitrahmen.</li> <li>• Beurteilung des Grades der Beeinträchtigungen durch die geplanten Maßnahmen im Wurzelbereich der Bäume und deren Auswirkungen durch einen Baumsachverständigen und Beurteilung des Grades der Beeinträchtigungen der Bäume als Brutbäume des Heldbocks durch einen Käfersachverständigen.</li> </ul> </li> </ol>	<p>Das Fachgutachten wurde ergänzt. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte ist gem. des Erlasses des MLUV vom 02.11.2007 erloschen. 2010 und 2011 war der Brutplatz verweist, 2010 war ein Rest des Horstes vorhanden, 2011 konnten kein Horst mehr festgestellt werden, das Brutpaar siedelte östlich, im Waldbestand des Schragen.</p> <p><b>Fazit:</b> Die artenschutzrechtliche Prüfung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Alle im Gebiet kartierten Vögel werden als teilweise reviertreu bewertet. Dies wird im Umweltbericht neu dargestellt. Eine Anpassung der Karte ist nicht erforderlich.</p> <p><b>Fazit:</b> Die artenschutzrechtliche Prüfung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>zu den Vermeidungsmaßnahmen s.o.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert, der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Im Umweltbericht ist dargestellt, dass die Baugrenzen im Baugebiet WA 8.1 auf den Brutbaum des Heldbocks Bezug nehmen. Die Eiche im Baugebiet WA 8.1 wird analog zu bereits mit dem LUGV abgestimmten Maßnahmen gesondert festgesetzt und bleibt erhalten, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können (s.o.).</p> <p>Während der Baumaßnahme sind Beeinträchtigungen der Heldbockeiche zu vermeiden. Die geforderten weiteren Detaillierungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Um Beeinträchtigungen des Baumes auch im Wurzelbereich zu vermeiden, wurde der Baum entsprechend durch Festsetzungen gesichert (s.o.). Im Umweltbericht wird dargelegt, dass</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachweis über die Sicherung eines Stieleichenbestandes mit folgenden Voraussetzungen: mind. 10 ältere Bäume mit mind. 100 cm Stammumfang in 1 m Höhe, südexponierter Standort ohne Unterwuchs in der Nähe des Heldbockbaumes im Baugebiet WA 8.1, Vorgabe diese Standorte auch zukünftig von Unterwuchs freizuhalten und eine Bestätigung durch einen Käfersachverständigen über die Eignung dieses Standortes für den Heldbock.</li> </ul> <p>Zum jetzigen Planungsstand ist bereits vorauszu- sehen, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG der Realisierung der vor- gesehenen Festsetzungen entgegenstehen. Da- her ist eine Vollzugsfähigkeit des B-Plans nicht gewährleistet und im Weiteren damit eine Teil-/ Nichtigkeit nicht auszuschließen.</p> <p><u>Nachtrag / Ergänzung vom 01.02.2012</u></p> <p>In Anlehnung an das klärende Gespräch zur wei- teren Vorgehensweise und Umgang mit dem besonderen Artenschutz vom 18.01.2012 nehme ich zum Entwurf des B-Plans Nr. 42.4 (Stand Oktober 2011) wie folgt abschließend Stellung:</p> <p>1. Besonderer Artenschutz</p> <p>LUGV, RW 7 nimmt im Rahmen der Behördenbe- teiligung im o.g. Verfahren die Belange des be- sonderen Artenschutzes nach BNatSchG wahr, soweit mit der Artenschutzzuständigkeitsverord- nung vom 14.07.2010 die Zuständigkeit nicht an die unteren Naturschutzbehörden übertragen wurde (z.B. Fledermäuse, Amphibien, ausge- wählte gebäudebrütende Vogelarten).</p> <p>In der Bebauungsplanung sind die artenschutz- rechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng ge- schützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsre- gelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.</p> <p>Die Aufstellung des B-Plans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Bornstedter Feldes. Es werden mehrere Wohngebiete, Verkehrsflächen sowie Grünflächen ausgewiesen.</p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich eine vom Gro- ßen Eichenbock besiedelte Stieleiche. Bei Fest-</p>	<p>durch die Planung keine Beeinträchtigung der Heldbockeichen erfolgt. Insofern sind auch kei- ne Sicherungsmaßnahmen weiterer Stielei- chenbestände erforderlich.</p> <p>Die übrigen Eichenbestände sind auf Grund ihrer Lage in der öffentlichen Parkanlage mit der Zweckbestimmung „Waldpark“ und ihre Lage im FFH-Gebiet „Heldbock“ gesichert.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde ein Antrag auf Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (Inaussichtstellung des Planens in die Ausnahme) an das LUGV gestellt.</p> <p>Die Abschließende Stellungnahme des LUGV liegt mit Schreiben vom 01.02.2012 vor (s.u.).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Damit liegen die artenschutzrechtlichen Vo- raussetzungen zur Inkraftsetzung des B-Plans Nr. 42.4 vor.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	setzung der im Entwurf des B-Plans (Stand	
	<p>Oktober 2011) vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme (Abstand von 16,26 m zur Baugrenze; 30 m zur Erschließungsstraße und Baufelder) kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.</p> <p>Durch das Vorhaben gehen potentielle Teilebensräume (Fortpflanzungsstätten) von Zauneidechsen verloren. Durch die im Umweltbericht vorgeschlagene Vermeidungsmaßnahme (Abschieben der mit schütterer Vegetation bewachsenen Flächen Mitte April bzw. Mitte September, Aufstellen von Reptilienzäunen) kann das Eintreten des Verbotstatbestandes § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden werden.</p> <p>Bei Umsetzung der im Umweltbericht (Stand Oktober 2011) dargelegten Bauzeitenregelung (Entfernung der Vegetation vom 01.09. – 01.03.) kann das Eintreten des Verbotstatbestandes § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für europäische Vogelarten vermieden werden.</p> <p>Durch die Planung gehen ganze regelmäßig genutzte Reviere europäischer Vogelarten verloren (u.a. Feldsperling, Dorn- und Mönchsgrasmücke, Fitis, Neuntöter). Damit ist der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einschlägig. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht möglich. Da die Erschließung der einzelnen Wohngebiete der Genehmigung der baulichen Anlagen vorangeht und die Erschließungsstraßen die Reviere der betroffenen Arten teilweise überlagern bzw. durch die Bauarbeiten auch das Brutgeschehen in den angrenzenden Bereichen beeinträchtigt wird, ist bereits durch die Erschließungsmaßnahmen vom Verlust der betroffenen Reviere auszugehen. Eine Trennung derjenigen Reviere, welche bereits durch die Erschließung verloren gehen, und derjenigen, die erst durch die anschließende Wohnbebauung betroffen sind, ist fachlich nicht möglich und nicht zielführend. Aus diesem Grund ist für die entsprechenden Erschließungsmaßnahmen eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG beim LUGV, RW7 zu stellen. Ein entsprechender genehmigungsfähiger Antrag, der auch die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen umfasst, liegt dem LUGV, RW7 bereits vor.</p> <p>Vorliegend wird eingeschätzt, dass die Anforderungen des besonderen Artenschutzes gem. §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im B-Plan-Verfahren ausreichend berücksichtigt wurden und dieser Belang der Planung nicht im Wege steht.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
1b.	<p><b>Belange des Hochwasserschutzes, der Überschwemmungsgebiete und wasserwirtschaftlicher Anlagen, RW6</b></p> <p>1. Gewässer Nördlich des Plangebietes befinden sich der Sacrow-Paretzer-Kanal, ein Gewässer der I. Ordnung, in Zuständigkeit des Bundes.</p> <p>2. Überschwemmungsgebiete Im Geltungsbereich befinden sich keine rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete.</p> <p>3. Brandenburgisches Wassergesetz Nach § 100 BbgWG wurden im Land Brandenburg die Gewässer und Gewässerabschnitte bestimmt, bei denen durch Hochwasser nicht nur geringfügige Schäden entstanden oder zu erwarten sind. Für diese Gewässer sind nach § 100a BbgWG Überschwemmungsgebiete festzusetzen.  Der Abschnitt des Sacrow-Paretzer Kanals ist als solches hochwassergeneigtes Gewässer lt. „Verordnung zur Bestimmung hochwassergeneigter Gewässer und Gewässerabschnitte“ vom 17.12.2009 bestimmt worden, so dass in den nächsten Jahren eine Neuausweisung für ein HQ100 (Wiederkehrintervall alle 100 Jahre) von Überschwemmungsgebieten in diesem Gebiet zu erwarten ist.  Aussagen, ob und welche Flächen dann konkret betroffen sein werden, können aber erst nach Vorliegen der Berechnungsergebnisse getroffen werden und sind derzeit noch nicht konkret absehbar.  Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die rechtsgültigen Beschlüsse der Räte der Bezirke der DDR fort.  Sollten Nutzungen in ein Überschwemmungsgebiet eingreifen oder das Vorhaben direkt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen, so sind die Verbote und Regelungen des § 100 BbgWG zu beachten. Ausnahmen können die Unteren Wasserbehörden genehmigen, wenn keine Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes zu erwarten sind.  Die Hochwasserneutralität ist zu gewährleisten, d.h. u.a., dass der ungehinderte Hochwasserabfluss z.B. durch Bauwerke oder Einbauten nicht behindert werden darf.</p> <p>4. Wasserwirtschaftliche Anlagen Im Geltungsbereich befinden sich keine wasserwirtschaftlichen Anlagen in der Zuständig-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	keit des Landes.	
1c.	<p><b>Wasserwirtschaft, Hydrologie, RW5</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Plans befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das LUGV, RW5 zu richten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
1d.	<p><b>Immissionsschutzrechtliche Belange, RW4.1</b></p> <p>a. Planungsbeeinträchtigende Anlagen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind (außer den Freizeitstätten des Volksparks (vgl. Pkt. g. dem LUGV aus dem Anlageninformationssystem (AIS-I) nicht bekannt.</p> <p>Bekannt sind lediglich 2 Mobilfunkmasten (E-Plus und D2) ins Richtung SW in einer völlig unbedenklichen Entfernung von ca. 300 m (horizontal) und einige Ortsnetzstationen in ebenfalls völlig unproblematischen Abständen von mind. 150 m.</p> <p>b. Grundsätzliche gebietsinterne Konfliktpotenziale ergeben sich aus dem Nebeneinander von Allgemeinen Wohngebieten (WA), einem kleinen Mischgebiet (MI), Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita sowie Grünflächen/Parks nicht.</p> <p>Auch die derzeit unmittelbar angrenzenden Nutzungen, andere Wohngebiete mit Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen, Kita, Hort und Teile der Fachhochschule, lassen (außer Freizeitstätten im Volkspark, vgl. Pkt. g.) nicht auf einen grundsätzlichen, planerisch erzeugten, Nachbarschaftskonflikt schließen.</p> <p>c. Den durch Gutachten aufgezeigten Verkehrslärmkonflikten kann mit den üblichen Mitteln des Gebäudeschallschutzes (vorrangig geeignete Grundrisse, zusätzlich Mindestbauschalldämmmaße und schallgedämmte Lüfter für die Schlaf- und Kinderzimmer in bestimmten Bereichen) begegnet werden. Entscheidend ist, dass mit max. 64 dB(A) am Tage und 54 dB(A) in der Nacht die Schwellen zu gesundheitsgefährdendem Verkehrslärm noch hinreichend unterschritten und die besonders ruhebedürftigen Schlaf- und Kinderzimmer nach TF 4.2 vorrangig von den lauten Straßen abzuwenden sind. Bereits in der Stellungnahme vom 21.09.2009 zum Vorentwurf wurde mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen und die Vorschläge des Schallgutachters fachgerecht umgesetzt worden sind. Den textlichen Festsetzungen (TF) 4.1 und 4.2 stimme ich unter einer Bedingung zu:</p>	<p>Die Hinweise gem. Pkt. a – c., dass planungsbeeinträchtigende Anlagen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht bekannt seien, sich gebietsinterne Konflikte zwischen den Baugebietskategorien nicht ergeben würden und die Verkehrslärmkonflikte zufriedenstellend gelöst seien, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird geändert. Die TF 4.1 wird um die erläuternden Bezeichnungen „für Wohnräume“ und „für Büroräume“ ergänzt. Die Begründung wird angepasst.</p> <p><i>TF 4.1: Entwurfsfassung</i></p> <p>TF 4.1: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Wohn- bzw. Büroräumen folgendes bewertete resultierende Luftschalldämmmaß (<math>R'_{w,res}</math> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen (Abschnitte siehe Nebenzeichnung Schallschutz):</p> <p>Lärmpegelbereich IV: mind. 40 dB(A) bzw. 35 dB(A) in den Abschnitten a</p> <p>Lärmpegelbereich III: mind. 35 dB(A) bzw. 30 dB(A) in den Abschnitten b</p> <p>Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.</p> <p><i>TF 4.1: Abwägungsvorschlag</i></p> <p>TF 4.1: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Wohn- bzw. Büroräumen folgendes bewertete resultierende Luftschalldämmmaß (<math>R'_{w,res}</math> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen (Abschnitte siehe Nebenzeichnung Schallschutz):</p> <p>Lärmpegelbereich IV: mind. 40 dB(A) für Wohnräume bzw. 35 dB(A) für Büroräume in den Abschnitten a</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>In der TF 4.1 muss klargestellt werden, worauf sich die Forderung von 40 dB bzw. 35 dB in den Abschnitten a und die Forderung von 35 dB bzw. 30 dB in den Abschnitten b bezieht, zum Einen auf Wohnräume für den jeweils höheren Wert und zum Anderen auf Büroräume für den 5 dB geringeren Wert.</p> <p>Begründung für diese Bedingung: Textliche Festsetzungen in B-Plänen müssen nach höchstrichterlichen Urteilen auch ohne zusätzliche Lektüre der DIN (oder anderer privater Normen verständlich sein.</p> <p>d. Das mit ca. ½ ha winzige und nur einem einzigen Baufeld entsprechende MI ist eine planungsrechtlich zu missbilligende „Briefmarkenplanung“. Ein Baufeld dieser Größenordnung begründet kein Gebiet i.S.d. BauNVO.</p> <p>Es soll geprüft werden, ob das Baufeld, auch gerade angesichts der sehr einschränkenden Maßgaben für die Verkaufsstätten und Verkaufsflächen, in das WA integriert werden kann.</p> <p>Soll es dennoch ein eigenständiges MI bleiben, ist zu fragen, ob der Bezug auf § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im 2. Satz der TF 1.2 rechtens sein kann. § 4 BauNVO beschreibt keine Misch-, sondern Allgemeine Wohngebiete. Satz 1 der TF 1.2 schließt Einzelhandelsbetriebe aus, offensichtlich außer kleinen Nachbarschaftsläden mit sehr begrenzten Verkaufsflächen und Angeboten.</p> <p>Für derart kleine, auf S. 22 (Abschnitt V.1.1) näher beschriebene Geschäfte (fußläufige Erreichbarkeit für eine begrenzte Nachbarschaft und max. 400 m<sup>2</sup> (meist weniger) Verkaufsfläche) wird auch keine schalltechnische Untersuchung der Nachbarschaftsverträglichkeit benötigt, wie das sonst für Discounter z.B. oft üblich und auch notwendig ist.</p> <p>e. Im Gegensatz zu der auf S. 20 (Ende Abschnitt 3.7) dargestellten Auffassung des Schallgutachters, dass der Lärm der Nedlitzer Straße keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Parkanlage bedeute, nehme ich eine solche erhebliche Beeinträchtigung sehr wohl an, wenn, wie hier, der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 auch für Parkanlagen postulierte Orientierungswert von 55</p>	<p>Lärmpegelbereich III: mind. 35 dB(A) für Wohnräume bzw. 30 dB(A) für Büroräume in den Abschnitten b</p> <p>Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.</p> <p>Der Begriff „Briefmarkenplanung“ ist hier nicht zutreffend. Auch gibt es für die Ausweisung eines Baugebietes keine Mindestgröße. Die Festsetzung des Mischgebietes entspricht der Planungsabsicht, hier ausdrücklich mischgebietstypische Nutzungen anzusiedeln. Das Mischgebiet wird daher nicht in das Allgemeine Wohngebiet integriert.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Die TF 1.2 lautet:</p> <p><i>TF 1.2: Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)</i></p> <p>Im Mischgebiet wird gem. des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam die Zulässigkeit von Handelseinrichtungen eingeschränkt. Zur genauen Definition der Zulässigkeit wird auch auf § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Bezug genommen. Dieser Bezug ist rechtens.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Im Waldpark werden vor allem die vorkommenden wertvollen Vegetationsstrukturen mit den dazugehörigen Biotop- und Artenvorkommen gesichert und entwickelt. Gleichzeitig werden diese Flächen für die naturnahe Erholung behutsam erschlossen und genutzt.</p> <p>Dementsprechend sind hier, mit einer Ausnahme, keine dem längeren Verweilen dienenden Erholungs- und Aufenthaltsbereiche angelegt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>dB(A) für den Tagzeitraum deutlich überschritten ist.</p> <p>Entscheidend ist, welche Funktionen den Teilen des Parks zugewiesen werden, die besonders laut sind:</p> <p>Dem längeren Verweilen dienende Erholungs- und Aufenthaltsbereiche, wie Sitzgruppen, Grillplätze, Kinderspielplätze u.ä. sollten nicht in Bereichen angelegt werden, auf denen der Beurteilungspegel deutlich (mind. 3 dB) über dem Tagorientierungswert für Parks (55 dB(A)) liegt.</p> <p>Ich empfehle, diese Bereiche zu kennzeichnen und derartige Verweilzonen dort planzeichnerisch/textlich auszuschließen.</p> <p>f. Im Abschnitt 3.8 (S. 20) wird ein Zusammenhang zwischen Sekundärschallimmissionen (ausgelöst durch in Schwingung versetzte Bauteile) und der 24. BImSchV (Verkehrsweg-Schallschutzmaßnahmenverordnung) konstruiert, den es m.E. so nicht gibt: Die 24. BImSchV regelt den erforderlichen Umfang des Schallschutzes gegenüber den Primärschallimmissionen von (neu zu bauenden oder wesentlich zu ändernden) Verkehrswegen, nicht den Schallschutz gegenüber Sekundärschallimmissionen!</p> <p>Die Textpassage sollte korrigiert werden.</p>	<p>Einzig das sog. Sprungterminal unmittelbar östlich des Baugebietes WA 8.1 kann dem längeren Verweilen dienen. In der Schalltechnischen Prognose zum B-Plan Nr. 42.4 werden hier Mittelungspegel von bis zu 56 dB(A) tags ausgewiesen. Dieser Wert liegt nur wenig über dem in der Stellungnahme benannten Orientierungswert von 55 dB(A) für den Tagzeitraum.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert. Die Begründung wird bzgl. der Lärmbeurteilung der Nedlitzer Straße aktualisiert.</p> <p>Der Hinweis ist zutreffend, greift aber wie nachfolgend erläutert zu kurz:</p> <p>Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen liegen im Geltungsbereich des BImSchG. Zweck dieses Gesetzes ist, Menschen und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p> <p>Da allerdings in der Verordnungsermächtigung des § 43 Abs. 1 BImSchG, welche die Grundlage für die Verkehrslärmschutzverordnung, 16. BImSchV darstellt, Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen nicht angesprochen werden, fehlt im Verkehrsbereich die Rechtsgrundlage für den Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für die Festlegung von Grenzwerten und der Verfahren zur Ermittlung der Emissionen und Immissionen;</li> <li>• für die Festlegung von Kriterien, wann ein erheblicher baulicher Eingriff zu einer wesentlichen Erhöhung der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen führt, woraus das Erfordernis von entsprechenden Vorsorgemaßnahmen abgeleitet werden könnte.</li> </ul> <p>Es gibt also keine spezifischen Grenzwerte für die Sekundärluftschallimmissionen. Die Herangehensweise zur Bewältigung dieses Mankos ist in der Praxis nicht ganz einheitlich.</p> <p>Zur Bewertung von Sekundärluftschallimmissionen wird gelegentlich auf Kap. 6.2 der TA Lärm Bezug genommen. Die TA Lärm formuliert Immissionsrichtwerte für Sekundärluftschallimmissionen, wobei sowohl die Maximal- als auch die Beurteilungspegel betrachtet werden. Da die Immissionsrichtwerte für die Maximalpegel</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>g. Das Hauptkonfliktpotenzial für dieses Wohngebiet ergibt sich jedoch aus der regelmäßigen Durchführung unterschiedlichster Freiluftveranstaltungen nördlich und nordwestlich des Plangebietes im angrenzenden B-Plan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ / Volkspark. Die Behandlung dieses Konfliktpotenzials fehlt bislang in der Begründung und in den Konfliktbewältigungsstrategien (Festsetzungen zum Schallschutz). Allerdings ist mit dem</p>	<p>eher überschritten werden als die Immissionsrichtwerte für die Beurteilungspegel, fällt den Maximalpegeln eine entscheidende Rolle zu.</p> <p>Die Maximalpegel sind diejenigen Pegel, die während der Vorbeifahrt des Zuges auftreten. Die Beurteilungspegel sind Mittelungspegel über die gesamten Beurteilungszeiträume tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr). Die Beurteilungspegel sind um so niedriger, je seltener eine Bahn vorbeifährt, während die Maximalpegel von den Zugzahlen unabhängig sind.</p> <p>Die Betrachtungsweise gem. TA Lärm kommt dem legitimen Schutzbedürfnis der Anwohner zwar entgegen, lässt aber außer acht, dass sekundärer Luftschall Verkehrslärm im weiteren Sinne ist, für dessen Bewertung grundsätzlich nur Beurteilungspegel herangezogen werden. Darüber hinaus ist der Bezug auf die TA Lärm insofern problematisch, als deren Anwendungsbereich auf genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen des 2. Teils des BImSchG beschränkt ist, während Verkehrsanlagen dem 4. Teil des BImSchG unterliegen.</p> <p>Aufgrund dessen kann derzeit also nur die Forderung erhoben werden, dass durch die Immissionen des sekundären Luftschalls in Ermangelung rechtlich verbindlicher Grenzwerte die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, die auch der 24. BImSchV zugrunde liegen.</p> <p>Zur Beurteilung von Sekundärluftschallimmissionen sind somit die aus Tab. 1 der 24. BImSchV (Korrektursummand D zur Berücksichtigung der Raumnutzung) abgeleiteten Innenpegel als Beurteilungsmaßstab heranzuziehen. Für Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, gilt hiernach der Immissionsrichtwert 30 dB(A) und für Wohnräume der Immissionsrichtwert 40 dB(A). Diese Immissionsrichtwerte sind auf Beurteilungspegel anzuwenden; nicht auf Maximalpegel.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert. Der Zusammenhang zwischen der 24. BImSchV und Erschütterungs-/ Sekundärschallimmissionen wird in der Begründung erläutert.</p> <p>Verursacher eines möglichen Konfliktes zwischen der Wohnnutzung und dem Freizeitlärm aus dem Volkspark ist der jeweilige Veranstalter. Er ist dafür verantwortlich, dass seine Veranstaltungen im vorhandenen gesetzlichen Rahmen ablaufen.</p> <p>Sollte es zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte in den an den Volkspark angrenzenden Wohngebieten kommen, ermöglichen sowohl das Privatrecht (siehe § 906 BGB) als</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>Gutachten der KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin vom 15.09.2010 eine Grundlage zur weiteren Bearbeitung vorgelegt worden.</p> <p>Der Gutachter berechnet die im Umfeld von 2 Veranstaltungsorten (Zirkuszelt und Großbühne) entstehenden Geräuschmissionen und beurteilt diese anhand der dafür einschlägigen Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg. Dabei geht der Gutachter nach den Aussagen des Veranstalters von einem auch in den nächsten Jahren ähnlich bleibendem Veranstaltungsplan (hinsichtlich Arten und Umfang der Veranstaltung) aus und befasst sich nur mit solchen Veranstaltungen, bei denen elektroakustische Beschallungsanlagen zum Einsatz kommen.</p> <p>Der Rückgriff auf Eingangsdaten der Sächsischen Freizeitlärm-Studie wird begrüßt. Dem Gutachten ist in weiten Teilen zu folgen: Es bezieht veranstaltungsarttypische Frequenzspektren ein, berücksichtigt die Richtcharakteristik von Lautsprechern, die unterschiedlichen Aufstellorte und -höhen von Bass- und Hoch-/Mittelfrequenzlautsprechern, Zuschläge für Impuls-/Informationshaltigkeit und den Einfluss des Zirkuszeltens, sowie der Wälle im Volkspark.</p> <p>Eine Überprüfung der Richtigkeit sämtlicher Eingangsparameter konnte aus Zeitgründen nicht stattfinden. Die Prüfung auf Plausibilität ist insofern beschränkt.</p> <p>Auf Folgendes ist aber für die spätere Übereinstimmung mit der Realität hinzuweisen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aufstellorte und -höhen, vor allem aber die Ausrichtung der Lautsprecherboxen sind ergebnisentscheidend. Wenn der Veranstalter ohne Abstimmung mit der Stadt / dem LUGV sein Bühnenkonzept ändert, sind die Berechnungsergebnisse hinfällig.</li> <li>2. Sämtliche Berechnungen gehen von einem Mindestversorgungspegel (Lv,min) aus. Ohne eine entsprechende Reglementierung des Veranstalters ist es nicht sehr wahrscheinlich, dass dieser sich mit dem Mindestversorgungspegel begnügen wird, zumal ihm dieser ja auch nicht explizit bekannt ist. Es ist vielmehr anzunehmen, dass er bzw. die Musikgruppen/ Discjockeys die Lautstärken in Eigenregie so regeln werden, wie sie es für gut halten, das kann erheblich über dem Mindestversorgungspegel liegen. Wegen der bei Großveranstaltungen einsetzenden sukzessiven Vertäubung des Ge-</li> </ol>	<p>auch das öffentliche Recht (u.a. BImSchG) dem Lärmgeschädigten eine Abwehr gegen die Belästigungen durch Freizeitlärm.</p> <p>Die Behauptung, dass der Veranstaltungsbetrieb „unreglementiert“ erfolgt, ist nicht nachvollziehbar. Für die bisherigen Veranstaltungen wurden die jeweils erforderlichen (Ausnahme-) Genehmigungen zur Durchführung der Veranstaltungen vorab vom Veranstalter eingeholt.</p> <p>Die Erarbeitung eines abgestimmten Veranstaltungskonzepts zur Vorklärung möglicher Konflikte ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung zum B-Plan Nr. 42.4. Die Erarbeitung eines abgestimmten Veranstaltungskonzepts erfolgt durch das für den Volkspark zuständige Veranstaltungsmanagement.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert. In der Begründung wird das Thema „Freizeitlärm“ ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>hört, im Laufe der Veranstaltung ausgeleseneren Stimmung (d.h. lauterer Publikumsgrundpegel) wird erfahrungsgemäß zu späterer Stunde i.d.R. die Lautstärke eher nach oben geregelt. Aus v.g. Gründen sind insgesamt noch höhere, als die hier gutachtlich berechneten Geräuschimmissionspegel wahrscheinlich, wenn der/die Veranstalter nicht parallel zu den B-Planaufstellungen festen Regeln/Auflagen unterworfen werden!</p> <p>3. Es ist unklar, weshalb für die Zirkusveranstaltungen kein Informationshaltigkeitszuschlag vergeben wird. Auch für Zirkusgeräusche sind Sprache und Musik mit mitunter deutlicher Sprachverständlichkeit charakteristisch.</p> <p>Die Frequentierung des Volksparkes ist beachtlich: Die Veranstaltungsübersicht für 2010 zeigt 36 Veranstaltungen, d.h. im veranstaltungsrelevanten Sommerhalbjahr ist im Mittel alle 4 – 5 Tage eine Veranstaltung zu erwarten. Hier ist aber sehr deutlich nach zu erwartenden/charakteristischen Lautstärken und den 3 Veranstaltungsstätten (Zirkus, Große Bühne „Veranstaltungswall“ und Wiese vor der NW-Ecke des B-Planes) zu differenzieren.</p> <p>Unter den in 1.) und 2.) genannten Voraussetzungen (Aufstellorte/-höhen der Boxen, Beschallung nur mit dem Mindestversorgungspegel) muss gem. Rasterlärmkarten an den meistbetroffenen Obergeschossen der nördlich/nordwestlich exponierten Baufeldgrenzen des WA mit folgender Immissionssituation gerechnet werden:</p> <p>Die Rasterlärmkarten gelten für 8,0 m Höhe über Grund.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veranstaltungen des ca. 350 m entfernten Zirkus sind, sofern weiterhin auf die Tageszeit (bis max. 22 Uhr) beschränkt, völlig unbedeutend (Tagrichtwerte mind. 10 dB unterschritten).</li> </ul> <p>Auch ein zusätzlicher Informationshaltigkeitszuschlag ändert nichts an dieser Einschätzung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veranstaltungen auf dem ca. 200 m entfernten Großbühne sind sehr unterschiedlich verträglich:</li> </ul> <p>Rock-/Popkonzerte sind, egal in welcher Tages- oder Nachtzeit, in jedem Falle erheblich zu laut: Die Überschreitungen betragen tags 10 – 25, nachts bis zu 35 dB, das ist völlig unzumutbar und auch als</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>„seltenes Ereignis“ allenfalls bis 20 Uhr und nicht an Sonn-/Feiertagen akzeptabel. Nach 20 Uhr verbleiben selbst mit der Wertung „selten“ noch immer Richtwertüberschreitungen von mind. 10 dB (20 – 22 Uhr) bzw. sogar 20 dB (nach 22 Uhr). Das ist nicht zu tolerieren:</p> <p>Das Sommerfest und die Klassikkonzerte sind nur außerhalb der Ruhezeiten (also bis max. 20 Uhr) und nicht an Sonn-/Feiertagen nachbarschaftsverträglich, das Sommerfest sogar auch dann nur unter bestimmten begrenzenden Bedingungen/Auflagen. Nach 20 Uhr sind auch diese Veranstaltungen grundsätzlich unverträglich. Das Sommerfest könnte als „seltenes Ereignis“ bis 22 Uhr, bestimmte Klassikkonzerte sogar in Gänze bis in die Nacht akzeptiert werden.</p> <p>Ich nehme an, dass sich die geringen Überschreitungen von 2 dB in der Tageszeit vor 20 Uhr mit bestimmten Auflagen verhindern lassen, also eine Verträglichkeit grundsätzlich herstellbar sein kann.</p> <p>Die Veranstaltungen auf der Wiese im NW des Plangebietes (Apfel-, Ritter-, Gestirne- und Drachenfest, Kultur für Kids) sind nachts grundsätzlich zu laut für das WA. Mit Ausnahme des Drachenfestes ist für alle anderen Veranstaltungen nur werktags außerhalb der Ruhezeiten (bis max. 20 Uhr) eine hinreichend sichere Nachbarschaftsverträglichkeit erreichbar.</p> <p>Als „seltene Ereignisse“ wären alle diese Feste auf der Wiese immissionschutzfachlich vertretbar</p> <p>Fazit: Ein unreglementierter bzw. so wie bisher ablaufender Veranstaltungsbetrieb im Volkspark ist – mit Ausnahme des Zirkus – nicht mit der Wohngebietsentwicklung vereinbar.</p> <p>Es bedarf eines abgestimmten Veranstaltungskonzepts, in dem unter Ausschöpfung der Möglichkeiten „seltener Ereignisse“ nach Freizeitlärm-Richtlinie für bestimmte Veranstaltungsarten an den 2 Veranstaltungsstätten des Volksparks max. zulässige Anzahlen und der Veranstaltungsschluss (20 Uhr oder 22 Uhr) festgesetzt werden.</p> <p>Hinweis: Selbstverständlich muss dieses Konzept geeignet sein, sämtliche umliegenden Wohn- und Neuplanungsgebiete ausreichend zu schützen, nicht nur den B-Plan 42.4, auf den diese Stellungnahme hier abstellt.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>h. Abschließender Hinweis zur Kita-Planung: Zwar ist Kinderlärm einer immissionsschutzrechtlichen Regelung entzogen und auch nicht Gegenstand irgendeiner Rechtsnorm (aus TA Lärm, Freizeidlärm-Richtlinie und anderen Regelwerken bewusst ausgeschlossen). Er gilt als eine zum Leben dazugehörige Lebensäußerung und als sozialadäquat. In der Praxis gibt es jedoch immer wieder Nachbarschaftsbeschwerden und die v.g. Grundsätze ändern nichts am Gebot einer rücksichtsvollen- und überlegten Planung, die auch solche Konflikte von vornherein minimiert.</p> <p>Empfehlenswert ist eine wohngebietsabgewandte Anordnung der relevanten Teilschallquellen der Kita (Außenspielflächen, PKW-Stellplätze für Hol- und Bringeverkehr, ggf. Anlieferzone und Küche, Haupteingang), hier m.E. in Richtung Westen (zum Großen Wiesenpark) und ein zum nächsten WA-Baufeld geschlossener Baukörper mit dort anzuordnenden Nebenräumen.</p> <p>Empfehlenswert ist auch eine sowohl für die Kita als auch für die Wohnnachbarschaft gleichermaßen zweckmäßige Gebietseinordnung, wie im B-Plan Nr. 66 B, wo die Kita in bereits planungsrechtlich festgesetzte, schmale Grünanlagen/Flächen mit Bindungen für die Erhaltung wertvollen Baumbestands (jeweils 10 – 20 m breit) eingebettet ist. Eine solche Planung empfehle ich auch für diesen B-Plan.</p>	<p>Konflikt Kinderlärm: nein</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
2.	<p><b>Amt für Forstwirtschaft Belzig, untere Forstbehörde</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 25.11.2010</u></p> <p>Mit dem B-Plan ist beabsichtigt von der Möglichkeit gem. § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 Gebrauch zu machen. Somit soll durch den B-Plan die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung ersetzt werden.</p> <p>Grundsätzlich bestehen dagegen keine Bedenken.</p> <p>Zu diesem Verfahren wurde der Gemeinsame Erlass des MIR und des MLUV zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf B-Pläne vom 14.08.2008 in Kraft gesetzt. Demnach fehlen im vorliegenden B-Plan die Angaben zu Pkt. 2. des genannten Erlasses, die Angaben zur Kompensation der Waldumwandlung.</p> <p>Diesbzgl. haben wir uns mit der PRO POTSDAM in Verbindung gesetzt. Durch die PRO POTSDAM wird die erforderliche Kompensationsfläche</p>	<p>Die zur Kompensation der Umwandlung von Wald entsprechend der Festsetzungen des B-Plans Nr. 42.4 erforderlichen Aufforstungsmaßnahmen sind zwischen dem Amt für Forstwirtschaft Belzig und dem Entwicklungsträger Bornstedter Feld als Vorhabenträger vertraglich mit einer Aufforstungsgesellschaft vereinbart (Vertrag vom 30.05.2011). Die forstrechtliche Zustimmung zur dauernden Umwandlung von Wald in Bauland gem. § 8 LWaldG liegt mit Schreiben des Landesbetriebs Forst Brandenburg vom 10.06.2011 vor. Die Kompensationsmaßnahmen sind damit planungsrechtlich i.S.d. Gemeinsamen Erlasses des MIR und des MLUV zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf B-Pläne vom 14.08.2008 gesichert.</p> <p>Die Umweltverträglichkeitsprüfung lag bereits zur öffentlichen Auslegung vor und war/ist Bestandteil des Umweltberichts.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>bereit gestellt. Sobald die Angaben hier vorliegen, erarbeiten wir eine Stellungnahme zum B-Planentwurf, in der die erforderlichen Angaben zur Vervollständigung des B-Plans enthalten sind.</p> <p>Des Weiteren bedarf eine Waldumwandlung in diesem Flächenumfang der Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Prüfung ist in Zusammenarbeit mit der PRO POTSDAM bereits eingeleitet worden. Das Ergebnis wird ebenfalls Gegenstand der o.g. Stellungnahme sein.</p> <p>Einen Zeitpunkt zur Vorlage der Stellungnahme können wir ihnen derzeit leider nicht mitteilen, da wir nicht wissen, wann die erforderlichen Angaben zur Verfügung stehen.</p>	<p><b>Fazit:</b> Die Begründung wird um die relevanten Aussagen zur Waldumwandlung (Kompensationsflächen, Bekanntmachung) ergänzt.</p>
<p><b>3.</b></p>	<p><b>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH</b>  <u>Stellungnahme vom 24.11.2010</u></p> <p>Zur Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 17.09.2009 Stellung genommen.</p>	<p>Die Hinweise im Schreiben vom 17.09.2009 erforderten keine Änderung der Planung.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>4.</b></p>	<p><b>Verbundnetz Gas AG, VNG</b>  <u>Stellungnahme vom 25.11.2010</u></p> <p>GDMcom ist als von der VNG beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der VNG.</p> <p>Wir teilen mit, dass ihr Vorhaben weder die vorhandenen Anlagen noch die zurzeit laufenden Planungen der VNG berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Die VNG ist ein überregionales Ferngasunternehmen. Bezüglich Leitungen und Anlagen regionaler und/oder örtlicher Gasversorgungsunternehmen bitten wir sie höflich, sich unmittelbar mit dem zuständigen Leitungsbetreiber in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>5.</b></p>	<p><b>Energie Mark Brandenburg GmbH, EMB</b>  <u>Stellungnahme vom 19.11.2010</u></p> <p>Die WGI GmbH wurde von der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH &amp; Co. KG (NBB), beauftragt, Ihre Leitungsanfrage zu prüfen und handelt namens und im Auftrag der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag u.a. der EMB</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>Erdgas Mark Brandenburg GmbH.</p> <p>Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlage der NBB.</p> <p>Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind gesonderte Auskünfte einzuholen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden, so ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	
6.	<p><b>Energie und Wasser Potsdam GmbH, EWP</b></p> <p>Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
7.	<p><b>E.ON edis AG</b></p> <p>Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
8.	<p><b>Stadtentsorgung Potsdam GmbH, STEP</b></p> <p>Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
9.	<p><b>Regionale Planungsstelle Havelland-Fläming</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 08.12.2010</u></p> <p>1. Formale Hinweise</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist [es folgt die gesetzliche Begründung] Träger der Regionalplanung in der Region Havelland- Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplanes als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.</p> <p>Das OVG Brandenburg hat mit Beschluss vom 09.10.2002 den Regionalplan Havelland- Fläming vom 18.12.1997 für nichtig erklärt (3D 81/00.NE).</p> <p>Ferner hat das OVG Berlin-Brandenburg mit Beschluss vom 14.09.2010 den Regionalplan Havelland-Fläming Sachlicher Teilplan Windenergienutzung vom 02.09.2004 für unwirksam erklärt. Damit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf weiteres keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor.</p> <p>Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02.09.2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Auf der Regionalversammlung am 07.02.2008 wurde dieser Beschluss mit der Festlegung der Mindestinhalte des Regionalplanes bestätigt.</p> <p>2. Regionale Belange</p> <p>Das Plangebiet liegt im Vorzugsraum Siedlung des Arbeitsentwurfs des integrierten Regionalplanes 2020 der Region Havelland-Fläming. In</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. In der Begründung wird das Thema Regionalplanung konkretisiert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>den Vorzugsräumen Siedlung sollen vorrangig Bestandsgebiete und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden.</p> <p>Die beabsichtigte Planung steht mit diesen Überlegungen im Einklang.</p>	
10.	<p><b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 08.11.2010</u></p> <p>Wie in unserem Schreiben vom 16.09.2009 mitgeteilt, ist der B-Plan Nr. 42.4 an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
11.	<p><b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege</b></p> <p>Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
12.	<p><b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 03.12.2010</u></p> <p>In den bisherigen Planungsverlauf war die Abteilung Denkmalpflege unseres Hauses nicht als Träger öffentlicher Belange eingebunden.</p> <p>Grundsätzlich gibt es keine Bedenken gegen die Bebaubarkeit des Geländes. Zu beachten sind jedoch in der „weiteren“ sog. Pufferzone die Sichtbeziehungen vom / zum Belvedere auf dem Pflingstberg zum / vom Belvedere auf dem Klausberg sowie vom Pflingstberg zum Campanile der Kirche von Bornstedt und zum Normannischen Turm des Ruinenberges.</p> <p>Folgende Punkte sind zu beachten, die aus unserer Sicht wichtig sind: Im WA 1 sollte der gleiche harmonische Übergang zu dem westlich angrenzenden Grünzug mit den Sportflächen, analog dem Baufeld WA 5 erreicht werden. Dies kann durch eine Reduzierung der Traufhöhe von 12,5 m auf 10 m und der Firsthöhe von 15 m auf 12,5 m erreicht werden. Gleiches gilt für das WA 8.1.</p> <p>Das Plangebiet ist gegenüber dem Stadtzentrum von Potsdam leicht erhöht. Daher wird das Bauvorhaben für die Sichtbeziehungen vom Belvedere auf dem Pflingstberg zum Schloss Sanssouci, Schäfereiberg im Wildpark, Normannischen Turm auf dem Ruinenberg, Campanile der Bornstedter Kirche, Belvedere Klausberg und dem ehemaligen Monopterus auf dem Kahlen Berg relevant. Um eine bessere Einbettung in die vorhandene landschaftliche und städtebauliche Situation zu erreichen, regen wir eine Staffe-</p>	<p>Im Ergebnis einer Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde am 11.02.2011 wird die Planung entsprechend der Stellungnahme geändert und die Randbereiche (WA 1 und WA 8.1) werden wie das WA 5 zum Volkspark hin abgetrept.</p> <p>Die Regelung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt weiterhin über die Festsetzung der Oberkante (OK). Der vorgeschlagene Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in First- und Traufhöhe (FH und TH) wird nicht gefolgt. Als relevant für den Denkmalschutz wird in der Stellungnahme die maximale Höhe der baulichen Anlagen benannt. Diese Forderung wird mit der Festsetzung einer OK von 12,5 m erfüllt.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird geändert. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in WA 1 und WA 8.1 wird von 15 m auf eine OK von 12,50 m reduziert. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	lung der Gebäude an den Quartierändern an.	
13.	<p><b>Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 01.12.2010</u></p> <p>Gemäß den Rechtsgrundlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz vom 24.05.2004</li> <li>2. Denkmalverzeichnis des Landes Brandenburg</li> </ol> <p>teilen wir Ihnen folgende Einwände mit:</p> <p>Das Baufeld WA 1 ist nicht mit einer Traufhöhe von 12,5 m und einer Firsthöhe von 15 m, sondern mit einer Traufhöhe vom 10 m und einer Firsthöhe von 12,5 m festzusetzen.</p> <p>Damit wird auch ein harmonischer Übergang zu dem westlich angrenzenden Grünzug mit den Sportflächen, analog dem Baufeld WA 5, erreicht.</p> <p>Auch das WA 8.1 unmittelbar westlich der öffentlichen Parkanlage an der Nedlitzer Straße ist nicht mit einer Traufhöhe von 12,5 m und einer Firsthöhe von 15 m, sondern mit einer Traufhöhe vom 10 m und einer Firsthöhe von 12,5 m festzusetzen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das Planungsgebiet wird von Sichtbeziehungen vom Belvedere Pfingstberg zum Belvedere Klausberg und in der entgegengesetzten Richtung sowie von Sichtbeziehung vom Belvedere Pfingstberg zum Campanile der Kirche des Kunstorfes Bornstedt und zum Normannischen Turm auf dem Ruinenberg überstrichen.</p> <p>Die das Plangebiet überstreichenden Sichtbeziehungen werden nicht von den Baukörpern unterbrochen. Jedoch ist aus städtebaulich-landschaftlichen Gründen eine Abtreppe oder Zonierung zu Grünbereichen der unmittelbaren Umgebung erforderlich.</p>	<p>Im Ergebnis einer Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde am 11.02.2011 wird die Planung entsprechend der Stellungnahme geändert und die Randbereiche (WA 1 und WA 8.1) werden wie das WA 5 zum Volkspark hin abgetrept.</p> <p>Die Regelung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt weiterhin über die Festsetzung der Oberkante (OK). Der vorgeschlagenen Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in First- und Traufhöhe (FH und TH) wird nicht gefolgt. Als relevant für den Denkmalschutz wird in der Stellungnahme die maximale Höhe der baulichen Anlagen benannt. Diese Forderung wird mit der Festsetzung einer OK von 12,5 m erfüllt.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird geändert. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in WA 1 und WA 8.1 wird von 15 m auf eine OK von 12,50 m reduziert. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
14.	<p><b>Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH, VIP</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 19.11.2010</u></p> <p>Es bestehen keine Einwände oder Änderungswünsche gegen den B-Plan Nr. 42.4, da unsere Belange in diesem Bereich nicht berührt werden. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des B-Plans. Die im Anhang dargestellten Straßenprofile berücksichtigen den Verlauf der Straßenbahn. Für das Gebiet sind unsererseits keine Planungen beabsichtigt oder bereits eingeleitet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
15.	<b>Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.	
16.	<b>Industrie- und Handelskammer Potsdam, IHK</b> <u>Stellungnahme vom 01.12.2010</u> Seitens der IHK wird für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 09.09.2009 gedankt. Zum jetzigen Planungsstand bestehen unsererseits keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
17.	<b>Kreishandwerkerschaft Potsdam</b> <u>Stellungnahme vom 10.11.2010</u> Zum B-Plan Nr. 42.4 einschließlich Begründung mit Umweltbericht gibt es seitens der Kreishandwerkerschaft keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
18.	<b>Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.	

## Fachbereiche und Bereiche der Stadtverwaltung Potsdam

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
1.	<p><b>Bereich Wirtschaftsförderung</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 07.12.2010</u></p> <p>Den Entwurf des B-Plans haben wir zur Kenntnis genommen. Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 28.09.2009, in der wir mitteilten, dass einer starken Reduzierung der MI-Flächen zugunsten von WA-Flächen unsererseits nicht zugestimmt werden kann. Leider wurden unsere Belange im aktuellen B-Planentwurf nicht berücksichtigt. Diese Verfahrensweise kann unsererseits so nicht akzeptiert werden. Wie bereits mitgeteilt, ist die im bisher rechtsgültigen FNP-Entwurf ca. 1,88 ha große Mischgebietsfläche anteilig als Gewerbepotenzialfläche in das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe eingeflossen. Die Ablehnung der weiteren Reduzierung von gewerblich nutzbaren Flächen bekräftigen wir mit Nachdruck, da erst kürzlich Beschlüsse gefasst wurden, die eine Umwandlung von Gewerbeflächen in Flächen für den Neubau einer Grundschule und einer weiterführenden Schule im Bornstedter Feld beinhalteten. Unserer Anregung, die Planungsziele intern abzustimmen, wurde bisher nicht gefolgt.</p>	<p>Ein Flächenansatz von 1,88 ha Gewerbepotenzialfläche ist nicht nachvollziehbar, da auch das vormalige Konzept zum Quartier Am Schragen eine derartige Größenordnung nicht vorsah. Vielmehr war im Bereich der Kreuzung Kiepenheuer- / Georg-Hermann-Allee eine Einzelhandels- und Dienstleistungskonzentration vorgesehen, die nunmehr aufgrund der Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes 2008 deutlich zurückgenommen werden mussten. Eine Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben war nie Gegenstand der Planungen. Die geplanten Festsetzungen erlauben jedoch eine wohngebietsverträgliche Einzelhandels- und Dienstleistungskonzentrationen, insbesondere entlang der Kiepenheuer- und Georg-Hermann-Allee.</p> <p>Der Hinweis, die Planungsziele frühzeitig intern abzustimmen, wird zur Kenntnis genommen und in künftigen Bauleitplanverfahren berücksichtigt.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p>
2.	<p><b>Büro für Gleichstellungsfragen</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 08.11.2010</u></p> <p>Hinweis auf Berücksichtigung der DIN-Normen 18024, Teil 1 und 2 sowie 18025, Teil 1 und 2</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist jedoch nicht Gegenstand der B-Planung.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3.	<p><b>FB Recht, Versicherung und Regelung offener Vermögensfragen</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 10.12.2010</u></p> <p>Zu den Ausführungen zum FNP auf S. 8: Die FNP-Aufstellung befindet sich schon im vierten Jahr und ein Ende ist derzeit nicht absehbar. Ich empfehle daher, einen Satz aufzunehmen, dass der Plan auch aus dem „alten“ aber wirksamen FNP (soweit dies zutrifft) entwickelbar ist und aus dem neuen in Aufstellung befindlichen FNP auch (vgl. § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB). Wenn die Voraussetzungen des Bundesrechts erfüllt sind, bedarf es nicht unbedingt einer Bezugnahme auf den Beschluss der SVV.</p> <p>Aktualisierungen von Gesetzen: S. 13: § 32 BbgNatSchG gilt nur noch für Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, offene Felslandschaften und Restbestockungen anderer natürlicher Waldge-</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Die Begründung wird bezüglich der Entwickelbarkeit aus dem gültigen und in Aufstellung befindlichen FNP geändert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gesetze werden entsprechend aktualisiert.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Die Begründung wird bezüglich des</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	sellschaften, für die anderen Biotope gilt § 30 BNatSchG; S. 20 das gegenwärtige BbgDSchG hat das von 1991 im Jahr 2004 abgelöst.	BbgNatSchG und BbgDSchG überarbeitet.
4.	<p><b>Bereich Kommunalen Immobilienservice, KIS</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 30.11.2010</u></p> <p>Nach Prüfung kann ich Ihnen mitteilen, dass im Planungsbereich kein Verwaltungsobjekt des KIS durch den B-Plan Nr. 42.4 betroffen ist.</p> <p>Änderungswünsche von Seiten des KIS bestehen nicht. Der Planentwurf wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
5.	<p><b>FB Schule und Sport</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 02.12.2010</u></p> <p>Entsprechend Beschluss der SVV zum Schulentwicklungsplan 2009 bis 2015 (DS 09/SVV/0312) soll im Nordraum eine mindestens 4-zügige weiterführende Schule bis 2014/15 errichtet werden. Außerdem hat die SVV die Verwaltung beauftragt, sofort mit der Identifizierung eines geeigneten Standortes für eine weitere Grundschule im Potsdamer Norden zu beginnen.</p> <p>Zur Umsetzung der v.g. Beschlüsse ist es erforderlich, geeignete Standorte für diese Schulen im Potsdamer Norden festzulegen. Die Federführung liegt bei FB 49.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 42.4 wird, bezogen auf die Versorgung mit Schulen, darauf verwiesen, dass die geforderten Schulstandorte anderenorts im Bornstedter Feld nachgewiesen werden. Der FB 21 geht davon aus, dass die v.g. Beschlüsse bei der weiteren Bearbeitung der Bebauungspläne des Bornstedter Feldes berücksichtigt werden.</p> <p>Angebote für Sport und sportlich-spielerische Erholung, Schulsport, Breiten- und Wettkampfsport für alle Altersgruppen und Bevölkerungsschichten gehören zum verpflichtenden Kern aller Bildungs- und Freizeitangebote einer Kommune. Erholungs-, Spiel- und Freizeitanlagen im unmittelbaren Wohnbereich sind wesentliche Bestandteile einer Wohnungs- und Siedlungspolitik. Sie sind für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen, insbesondere für Kinder, Jugendliche und für ältere Menschen erforderlich. Derartige notwendige Freizeitanlagen sind ein Beitrag zu gesunden Wohn- und Lebensbedingungen und zugleich Voraussetzung für die Sportteilnahme wenig mobiler Bevölkerungsguppen.</p> <p>Die Ausführungen zu den Gemeinbedarfsflächen sind nicht ausreichend, weil sich der in der Nähe befindliche Volkspark für den organisierten Sport weitgehend ungeeignet ist. Der Gemeinbedarf</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren relevanten Planungen für das Bornstedter Feld berücksichtigt.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Volkspark bietet viele attraktive Möglichkeiten für die wohnortnahe Erholung, für Sport und Spiel.</p> <p>Der über dieses Angebot hinausgehende Bedarf an Sportanlagen wird überwiegend im Rahmen einer Doppelnutzung von Schulsportanlagen für den Schul- und Vereinssport gedeckt. Mit den neuen Schulstandorten werden neue gedeckte und ungedeckte Sportanlagen entstehen, die auch dem Vereinssport zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Nachweis von wettkampftauglichen (Vereins)Sportstätten – insbesondere für den Fußball – ist nicht entwicklungsbedingt und kann daher nicht aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahmen finanziert werden. Eine Finanzierung durch die Landeshauptstadt Potsdam ist gegenwärtig nicht gesichert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>und die Versorgungsflächen sollen in andere, bzw. benachbarte Planungsgebiete wie in den Quartieren Kirschallee, Pappelallee und Rote Kaserne West anderenorts im Bornstedter Feld nachgewiesen werden. Durch die kleingliedrige Bepanung des Entwicklungsgebietes ist kaum nachvollziehbar, wo die erforderlichen gedeckten und ungedeckten Sport- und Freizeitflächen in ausreichender Anzahl bereitgestellt werden.</p>	<p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
6.	<p><b>FB Kultur und Museum</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
7.	<p><b>FB Ordnung und Sicherheit</b> <u>Stellungnahme vom 03.12.2010</u> Die Straßenverkehrsbehörde stimmt der beabsichtigten Planung vollumfänglich zu.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
8.	<p><b>FB Kinder, Jugend und Familie</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
9.	<p><b>FB Feuerwehr</b> <u>Stellungnahme vom 05.11.2010</u> Es werden in brandschutztechnischer Hinsicht folgende Auflagen vorgeschlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, sind Zu- bzw. Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen erforderlich. Zu- und Durchfahrten sind auch erforderlich, wenn der 2. Rettungsweg über Geräte der Feuerwehr führt und die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt.</li> <li>2. Notwendige Feuerwehrebewegungsflächen sind außerhalb der Zufahrten und in max. 50 m Entfernung von Gebäuden für die Feuerwehrfahrzeuge anzuordnen.</li> <li>3. Die Zufahrten, d.h. Radien der Wendeflächen, Fahrbahnbreiten und die Belastbarkeit, sind gem. der RL über Feuerwehzufahrten herzustellen. Notwendige Feuerwehraufstellflächen für Gebäude mittlerer Höhe sind in der Planung zu berücksichtigen und zu sichern.</li> <li>4. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge entsprechend der Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 Nr. 5 über einen Zeitraum von 2 Std. sowie die maximale Entfernung von Gebäuden zu Hydranten sicherzustellen.</li> </ol>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt; sie sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. <b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>5. Aufstellflächen von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechend der RL für Flächen der Feuerwehr, so hergestellt werden, dass sich zwischen der Aufstellfläche und den anzuleitenden Rettungsfenstern keine den Einsatz erschwerende Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden und nicht weiter als 9 m vom Rettungsfenster entfernt sind. Diese sind zwingend notwendig, da es sich um Gebäude mittlerer Höhe handelt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass nach o.g. Pkt. 3 auf der Hermann-Kasack-Straße (max. in einer Entfernung von 50 m) für mind. 3 Feuerwehrfahrzeuge jeweils eine Bewegungsfläche von 7 m x 12 m zu schaffen ist und die entsprechenden Radien zu gewährleisten sind. Für ein Standardereignis „Wohnungsbrand“ wird der Löschzug (3 größere und 2 kleinere Fahrzeuge) der Feuerwehr alarmiert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenverkehrsfläche der Hermann-Kasack-Straße, auch die des westlich der Georg-Hermann-Allee gelegenen Straßenabschnitts, bietet genügend Raum für die erforderlichen Feuerwehrbewegungsflächen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
10.	<p><b>Bereich Soziales, Gesundheit und Umwelt</b></p> <p>Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
11.	<p><b>Bereich Umwelt und Natur</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 01.12.202010</u></p> <p>Aus Sicht des Bereichs Umwelt und Natur gibt es folgende Hinweise:</p> <p><b>Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger</b></p> <p>Hinweis zur Entsorgung von gebrauchten Verkaufsverpackungen aus Glas:</p> <p>Gem. Verordnung über die Vermeidung und Verwertung von Verpackungsabfällen (Verpackungsverordnung) ist die Landeshauptstadt Potsdam verpflichtet, geeignete Standplätze im öffentlichen Straßenland für die Aufstellung von Wertstoffsammelbehältern zur Erfassung von gebrauchten Verkaufsverpackungen aus Glas den Dualen Systembetreibern (z.B. DSD, Landbell, Interseroh) zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Gebrauchte Verkaufsverpackungen aus Glas werden über lärmgedämmte Depocontainer, getrennt nach Weiß-/ Grün-/ Braunglas, im Bringsystem erfasst. Es ein durchschnittlicher Verdichtungsgrad von derzeit 1:993 (Standplatz pro Einwohner) zu gewährleisten.</p> <p>Wir bitten diese städtische Verpflichtung bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p><b>Belange Untere Wasserbehörde</b></p> <p>Von Seiten des Entwicklungsträgers wurde die Untere Wasserbehörde in Kenntnis gesetzt, dass es zu den ursprünglich formulierten Eckdaten der Regenwasserbewirtschaftung des Gesamtgebietes Veränderungen geben muss. Die zitierte</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Es ist Ziel, das anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich im Einzugsgebiet zu belassen. Der Baugrund im Plangebiet lässt jedoch eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zu. Daher ist das</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>Bilanz der H.P.Gauff Ingenieure GmbH muss in diesem Zusammenhang überarbeitet und die entsprechend neuen Schlussfolgerungen gezogen werden. Dies soll durch interne Abstimmungen mit der Landeshauptstadt (471) und der EWP erfolgen.</p> <p>An den bisher gewählten, allgemein gehaltenen Formulierungen des B-Plans wird sich dadurch aber nichts ändern. Wahrscheinlich wird nur das konkretisierende Hintergrundpapier angepasst.</p> <p>Deshalb kann die Untere Wasserbehörde dem B-Plan nach wie vor zustimmen. Erklärtes Ziel muss es jedoch weiterhin sein, anfallendes Regenwasser so weit wie möglich im Einzugsgebiet zu belassen.</p> <p><b>Naturschutzbelange</b></p> <p>Es gibt folgende naturschutzrechtliche Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es wird zunächst kritisiert, dass ein Verweis auf die Änderung der Plangebietsabgrenzung, Reduzierung der öffentlichen Grünfläche um ca. 0,5 ha, textlich in keiner Weise erwähnt wird. Diese Veränderung muss sich auch in der E-A-Bilanzierung des Volksparks wiederfinden.</li> <li>2. Es erfolgt die planerische Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eine qualitative und quantitative Festsetzung der Maßnahmen sowie eine hinreichend praktikable Zuordnung zu einzelnen Eingriffen fehlt jedoch. Die Entwicklung der Flächen kann nicht als abgeschlossen bezeichnet werden, da der B-Plan für diese öffentlichen Grünflächen auch die dauerhafte Pflege und Unterhaltung zu sichern hat. Gerade hier liegt ein Defizit des B-Plans vor, da bereits ein dringender Handlungsbedarf für die Aufrechterhaltung des Entwicklungszustands der Maßnahmeflächen besteht.</li> <li>3. Die Pflege von außerhalb der umzäunten Grundstücksfläche stehenden Hainbuchenhecken ist zu definieren. Evtl. sollte hier eine „freiwachsende“ Hecke festgelegt werden. (TF 6.2)</li> </ol>	<p>Mischwasser-System so dimensioniert, dass anteilig Niederschlagswasser eingeleitet werden kann.</p> <p>Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. In der Begründung wird das Thema Niederschlagswasser vertieft.</p> <p>In die Begründung wird eine Erläuterung zur Änderung des Geltungsbereichs vom Vorentwurf zum Entwurf aufgenommen. Die 0,5 ha öffentliche Grünfläche liegen jetzt im B-Plan Nr. 130 „Sport- und Freizeitbad“ und werden dort festgesetzt. Die Veränderung der E-A-Bilanzierung ist daher im B-Plan Nr. 130 und nicht im B-Plan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ zu berücksichtigen. In den B-Plan Nr. 42.4 ist die Änderung des Geltungsbereichs eingeflossen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen im Volkspark Bornstedter Feld sind bereits hergestellt. Die Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgte im Zusammenhang mit der Inkraftsetzung des B-Plans Nr. 81. Zuordnungsfestsetzungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis, dass ein dringender Handlungsbedarf für die Aufrechterhaltung des Entwicklungszustands der Maßnahmeflächen bestünde und damit ein deutliches Defizit des B-Plans vorliege, kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Festsetzung erfolgt auch aus gestalterischen Gründen. So soll zum Volkspark eine einheitliche Hecke gewährleistet werden und keine Abfolge unterschiedlichster Zauntypen.</p> <p>Die Hecke steht auf den privaten Grundstücken und ist daher durch den jeweiligen Eigentümer zu pflegen.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>4. Auf den Flächen zum Anpflanzen ...TF 6.4) sind auf 25 m<sup>2</sup> ein Baum <b>und</b> ein Strauch zu pflanzen, um den Forderungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens hinreichend Rechnung zu tragen. (s. Stellungnahme vom 02.08.10: ...zum Ausgleich des Lebensraumverlustes für verschiedene Vogelarten sind Hecken oder Gehölzstrukturen mit zumindest teilweise flächigem Charakter bzw. einer Breite von 4 m anzulegen.)</p> <p>5. Eine gleichzeitige Anrechenbarkeit forstbaulicher Maßnahmen als Kompensation für Waldverlust und Bodenversiegelung hängt von der konkreten Maßnahme ab. Insofern kann vor Bekanntgabe der Auflagen der Waldumwandlung keine naturschutzrechtliche Aussage bzgl. „Doppelkompensation“ (Schutzgut Wald - Schutzgut Boden) getroffen werden.</p> <p>6. Bezüglich des Artenschutzes ist das LUGV zuständig. Gem. der o.g. Aussagen ist eine Überarbeitung des Planentwurfs erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird geändert. In der TF 6.4 wird die Pflanzung eines Baumes <b>und</b> eines Strauches festgesetzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p><i>Entwurfssfassung</i></p> <p>TF 6.4: In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zusätzlich zu den Pflanzungen gem. textlicher Festsetzungen 6.2 und 6.3 pro angefangener 25 m<sup>2</sup> Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 gemäß der Pflanzliste 1 oder ein Strauch (100 – 120 cm) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen.</p> <p><i>Abwägungsvorschlag</i></p> <p>TF 6.4: In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zusätzlich zu den Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen 6.2 und 6.3 pro angefangener 25 m<sup>2</sup> Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 gemäß der Pflanzliste 1 und ein Strauch (100 – 120 cm) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen.</p> <p>Es erfolgt keine „Doppelkompensation“. Die zur Kompensation der Umwandlung von Wald entsprechend der Festsetzungen des B-Plans Nr. 42.4 erforderlichen Aufforstungsmaßnahmen liegen außerhalb des Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld. Sie sind zwischen dem Amt für Forstwirtschaft Belzig und dem Entwicklungsträger Bornstedter Feld als Vorhabenträger vertraglich mit einer Aufforstungsgesellschaft vereinbart (Vertrag vom 30.05.2011). Die forstrechtliche Zustimmung zur dauernden Umwandlung von Wald in Bauland gem. § 8 LWaldG liegt mit Schreiben des Landesbetriebs Forst Brandenburg vom 10.06.2011 vor. Die Kompensationsmaßnahmen sind damit planungsrechtlich gesichert.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Begründung wird um die relevanten Aussagen zur Waldumwandlung / Kompensation ergänzt.</p> <p>Das LUGV ist am Verfahren beteiligt (Stellungnahme vom 07.12.2010).</p>
12.	<p><b>FB Kataster und Vermessung</b></p> <p>Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
13.	<p><b>Bereich Vorbereitende Bauleitplanung</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 01.12.2020</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtentwicklung</li> </ul> <p>Landes- und Regionalplanung: keine Bemerkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FNP: keine Bemerkungen</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soziale Infrastruktur: Die angegebene Zahl von 700 WE kann durch Konkretisierung der Bauvorhaben erheblich überschritten werden - dies ist grundsätzlich positiv. Allein das Projekt „Green Dorms“ im WA 8.2 sieht ca. 360 WE vor, diese allerdings in geringer Größe und damit z.B. mit zu erwartender geringer Kinderzahl.  Es sollte mit der Umsetzung der Bebauung überprüft werden, ob die Annahmen, die aus der Schätzung der Wohnungszahl resultieren (z.B. Bedarf an Kitaplätzen) noch zutreffen.</li> <li>• Technische Infrastruktur: Nach Durchsicht der Unterlagen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung B-Plänen Nr. 42.4 und 66 B fällt auf, dass im B-Plan Nr. 66 B die Regenentwässerung komplett über Rigolen-Mulden-Systeme realisiert wird. Im B-Plan Nr. 42.4, Pkt. 4.1.1. soll das Regenwasser z.T. in die Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Kann nicht auch in diesem Quartier komplett das Regenwasser am Standort verbleiben? Bitte die Vorgaben prüfen.</li> <li>• Einzelhandel: Unsere Hinweise zum Stand des Vorentwurfes zu den Themen Einzelhandel und zur Bauweise wurden berücksichtigt.</li> <li>• Verkehrsentwicklung: keine Bemerkungen</li> <li>• Landschaftsplan/ Grünordnung: Es liegt ein aktueller Entwurfsstand des Flächennutzungs- und Landschaftsplans von Mai 2010 vor; auf diesen sollte Bezug genommen werden, resp. im Hinblick auf die nördlich an den Geltungsbereich herangerückte Sondergebietsfläche für sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen (Spaßbad). Es ist zu prüfen, ob dies im Plangebiet ggf. Anpassungserfordernisse auslöst (z.B. bezogen auf WA 5).</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Bevölkerungsentwicklung und die dementsprechend erforderlichen Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur werden regelmäßig evaluiert.</p> <p>Fazit: Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Es ist Ziel, das anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich im Einzugsgebiet zu belassen. Der Baugrund im Plangebiet lässt jedoch eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zu. Daher ist das Mischwasser-System so dimensioniert, dass anteilig Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Ferner ist im Gegensatz zum Quartier Am Schragen für die Nördliche Gartenstadt keine Vorflut vorhanden, daher muss dort vollständig vor Ort versickert werden.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. In der Begründung wird das Thema Niederschlagswasser vertieft.</p> <p>Der Hinweis auf den aktuellen Entwurf des FNP und Landschaftsplans wird berücksichtigt.</p> <p>Die heranrückende Sondergebietsfläche für sportliche Zwecke löst keine Anpassungserfordernisse im B-Plan aus. Der Betrieb des Spaßbades ist so zu gestalten, dass die benachbarte Wohnnutzung nicht unzulässig gestört wird.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
		forderlich. Die Begründung wird bezüglich des aktuellen Entwurfsstandes des Flächennutzungs- und Landschaftsplans aktualisiert.
14.	<b>Bereich Verbindliche Bauleitplanung</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.	
15.	<b>Bereich Bauaufsicht</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.	
16.	<b>Bereich Grünflächen</b> <u>Stellungnahme vom 08.12.2010</u> Aus der Begründung geht nicht hervor, warum der Geltungsbereich gegenüber dem Vorentwurf so gravierend verändert wurde. Ca. 5.000 m <sup>2</sup> Grünfläche wurden herausgenommen.  Entgegen unserer Stellungnahme zum Vorentwurf wurden die Parkanlagen im Nordwesten mit Spielterminal und der Bereich der Parkanlage im Osten mit u.a. einem Sprungterminal wieder mit einer T-Linie umrandet und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dies ist inhaltlich nicht nachvollziehbar und stellt einen planerischen Widerspruch dar. Die Linie um die nordwestliche Parkanlage muss entfallen und bei der Parkanlage im Osten ist sie auf den Südteil (beginnend unterhalb der Skater-Anlage bzw. oberhalb der Signatur für „naturnahe Gehölzgruppen als Ersatzmaßnahmen ...“) zu begrenzen.  Die Festsetzung als öffentliche Parkanlage im Südteil des östlichen Waldparks soll zugunsten des Naturschutzes entfallen (nur grüne T-Linie um weiße Fläche).	Der betreffende Teil der Grünfläche wurde dem B-Plan Nr. 130 „Sport- und Freizeitbad“ zugeordnet, u.a. um im Zusammenhang mit den Schwimmbadplanungen die öffentliche Durchwegung zu sichern. Diese Hintergründe werden in die Begründung zum B-Plan erläutert aufgenommen.  <b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Die Begründung wird bzgl. einer Erläuterung zur Änderung des Geltungsbereichs ergänzt.  Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen im benachbarten B-Plan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ und führen diese fort. Im B-Plan Nr. 81 erfolgt innerhalb des Volksparks eine Flächendifferenzierung entsprechend der Parkplanung und der Anforderungen der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz. Danach sind die nördlich angrenzenden Flächen (sowohl westlich als auch östlich der Georg-Hermann-Allee) als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel Waldpark festgesetzt. Die Waldparkflächen im B-Plan Nr. 42.4 sind im Zusammenhang mit den Flächen im B-Plan Nr. 81 zu betrachten, da sie ebenso Bestandteil des Volksparks sind. Im B-Plan Nr. 81 wurden großflächig Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ohne kleinteilige Binnendifferenzierung. Die in der Stellungnahme angesprochenen Terminals sind – wie andere Spiel- und Sporteinrichtungen im Volkspark – mit dem Entwicklungsziel Waldpark vereinbar. Die Festsetzung wird daher analog zu den Festsetzungen im B-Plan Nr. 81 beibehalten.  <b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.  Der Anregung wird nicht gefolgt, da sie aufgrund einer fehlenden Begründung nicht nachvollziehbar ist.  <b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>Grünfläche im nordöstlichen Bereich des Siedlungsbereichs / Eingang zum Volkspark: Der Begründung ist nicht zu entnehmen, inwiefern hier durch entsprechende Maßnahmen ein attraktiver Übergang mit Aufenthaltscharakter vom Siedlungsbereich in den Volkspark geschaffen wird. Hier kann die T-Linie verbleiben.</p>	<p>Die Freiraumgestaltung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dies obliegt nachfolgenden Planungen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Mit der Baulinie muss auf den zu erhaltenden Baum im WA 2.2 reagiert werden. Hier entsteht ein Interessenskonflikt. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage warum östlich der Georg-Hermann-Allee keine Baulinie festgesetzt wurde?</p> <p>Unseres Erachtens ist mit der südlichen Baugrenze im WA 1 der Konflikt mit dem zu erhaltenden Baum bereits vorprogrammiert. Um dem vorzubeugen sollte mit dem Verlauf der Grenze entsprechend reagiert werden.</p> <p>Die Festsetzung von Spielbereichen soll mit dem "Eimer-Symbol" erfolgen, um Kinderlärm-Beschwerden von künftigen Anwohnern vorzubeugen. Die Bürger werden somit über die Planungsabsicht deutlich informiert und die Spielareale dauerhaft gesichert. Die öffentlichen Parkanlagen im Nordwesten sowie im Osten müssen je ein Symbol erhalten.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 6.8 ist wie folgt zu ergänzen: Gem. "FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen"</p>	<p>Da hier keine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, gibt es in der Umsetzung ausreichend Spielraum, um den Erhalt des Baumes sicherzustellen.</p> <p>Die Erläuterung der Baugrenzen und -linien ist Bestandteil der Begründung.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird geändert. Die TF 2.2 wird um Bestimmungen zur Baulinie ergänzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p><i>TF 2.2: Entwurfsfassung</i></p> <p>TF 2.2: In den Baugebieten kann ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze um maximal 2 m für Treppen, Balkone, Erker, Wintergärten und architektonische Gliederungen bis zu einer Breite von 3 m ausnahmsweise zugelassen werden. Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenze überschreiten, darf höchstens 30 % der Außenwandfläche betragen.</p> <p><i>TF 2.2: Abwägungsvorschlag</i></p> <p>TF 2.2: In den Baugebieten kann ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze sowie vor und hinter die Baulinie um maximal 2 m für Treppen, Balkone, Erker, Wintergärten und architektonische Gliederungen ausnahmsweise zugelassen werden. Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenze überschreiten, darf höchstens 30 % der Außenwandfläche betragen.</p> <p>Die relevanten Festsetzungen im WA 1 zur überbaubaren Grundstücksfläche und Bauweise sind Baugrenzen und eine offene Bauweise. Diese Festsetzungen gewährleisten eine ausreichende Flexibilität für die Bebauung unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumes.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird geändert. Die beiden Spielbereiche im Volkspark werden mit dem Spielplatzsymbol gekennzeichnet.</p> <p>Die öffentlichen Straßen werden nach Genehmigung durch die Landeshauptstadt Potsdam durch den Entwicklungsträger Bornstedter Feld</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>ist eine Mindestgröße der Pflanzgrube von 12m<sup>3</sup> pro Baum sicherzustellen.</p>	<p>hergestellt, daher ist die Umsetzung der FLL-Empfehlung gewährleistet. Eine selbstbindende Übernahme der Empfehlung in die textliche Festsetzung ist entbehrlich.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Die Pflanzliste 1 ist um die Sorte Ulmus resista "New horizon" zu erweitern.</p> <p>Aus der Festsetzung Nr. 5.3 sind "Asphaltierungen" auszuklammern, da gem. dem Stand der Technik auch wasser- und luftdurchlässige Asphaltierungen herstellbar sind.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird geändert. Die Pflanzliste 1 wird um die Sorte Ulmus resista "New horizon" ergänzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die TF 5.3 regelt die Zulässigkeit von Erschließungsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Jeder andere Aufbau, auch ein Aufbau mit eingeschränkter Wasser- und Luftdurchlässigkeit, ist nicht zulässig. Asphaltierungen sind hier nur als Beispiel genannt und daher kann der Begriff in der TF auch folgenlos gestrichen werden.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird geändert. In der TF 5.3 wird der Begriff „Asphaltierungen“ gestrichen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p><i>Entwurfssfassung:</i></p> <p>TF 5.3: Innerhalb öffentlicher Grünflächen ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Aufenthaltsflächen sowie sonstiger Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.</p> <p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p>TF 5.3: Innerhalb öffentlicher Grünflächen ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Aufenthaltsflächen sowie sonstiger Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.</p>
17.	<p><b>Bereich Verkehrsanlagen</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 23.11.2010</u></p> <p>Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 08.09.2009 zum B-Plan-Vorentwurf ausgeführt, bitten wir bei der weiteren Bearbeitung des B-Plans folgende Punkte zu berücksichtigen.</p> <p>In der unserem Bereich vorliegenden Entwurfsplanung zum Ausbau der Georg-Herrmann-Allee</p>	<p>Der in der Stellungnahme beschriebene Querschnitt der Georg-Herrmann-Allee beschreibt den Bereich südlich der Kiepenheuerallee im B-Plan Nr. 42.2.</p> <p>Der in der Begründung dargestellte Querschnitt gibt den - teilweise - bereits hergestellten Be-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>mit Stand vom November 1997 wird von einer anderen Querschnittsaufteilung ausgegangen. Diese sieht u.a. eine Fahrbahnbreite von jeweils 4,75 m (Fahrspur von 3,25 m und Radfahrstreifen von 1,5 m) und eine Breite der Nebenanlagen von 3 m vor.</p> <p>In den im Vorentwurf zum B-Plan geplanten Querschnitten sind die Fahrbahnen mit einer Breite von jeweils 5,5 m und die Nebenanlagen mit einer Breite von 2,5 m dargestellt.</p> <p>Für ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenraumes empfehlen wir, die in der uns vorliegenden Entwurfsplanung gewählte Fahrbahnbreite beizubehalten, so dass auch die Nebenanlagen in entsprechender Breite qualifiziert ausgebildet werden können.</p>	<p>stand im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42.4 korrekt wieder.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
18.	<p><b>Bereich Untere Denkmalschutzbehörde</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 08.12.2010</u></p> <p><b>Baudenkmalrechtliche Belange:</b></p> <p>Um einen weicheren Übergang zwischen Wohngebiet in den Landschaftsraum zu gewährleisten, sind die am Rand gelegenen Blöcke in der Höhe zu reduzieren. Das betrifft WA 1 und WA 8.1. Anstelle von einer Gebäudeoberkante von 15 Metern ist hier eine maximale Höhe (Firsthöhe) von 12,50 Metern einzuhalten. Die Traufhöhe beider Blöcke ist auf 10 Meter zu begrenzen. Damit wären die beiden Blöcke gleich Block WA 5 behandelt.</p> <p>Für die Blöcke WA 1, WA 5 und WA 8.1. ist eine dunkle, nicht leuchtende Farbigkeit vorzusehen.</p> <p>Das Areal liegt im Umgebungsschutz zum Denkmalbereich Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft. Sichtbeziehungen zwischen Belvedere auf dem Pfingstberg und zum Campanile der Bornstedter Kirche sowie zum Normannischen Turm auf dem Ruinenberg verlaufen über das Gebiet. Daher ist eine Abtreppung der Gebäude in den genannten Randbereichen geeignet, die Wirkung einer dichten Bebauung auf die Denkmallandschaft abzumildern.</p> <p><b>Bodendenkmalrechtliche Belange:</b></p> <p>Im Planungsgebiet ist bisher kein Bodendenkmal bekannt. Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Werden Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen gem. dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz vom 24.05.2004.</p>	<p>Im Ergebnis einer Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde am 11.02.2011 wird die Planung entsprechend der Stellungnahme geändert und die Randbereiche (WA 1 und WA 8.1) werden wie das WA 5 zum Volkspark hin abgetrept.</p> <p>Die Regelung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt weiterhin über die Festsetzung der Oberkante (OK). Der vorgeschlagenen Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in First- und Traufhöhe (FH und TH) wird nicht gefolgt. Als relevant für den Denkmalschutz wird in der Stellungnahme die maximale Höhe der baulichen Anlagen benannt. Diese Forderung wird mit der Festsetzung einer OK von 12,5 m erfüllt.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird geändert. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in WA 1 und WA 8.1 wird von 15 m auf eine OK von 12,50 m reduziert. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. In der Begründung werden die Angaben zu den gesetzlichen Grundlagen aktualisiert.</p>

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
1.2 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
1.3 In den Baugebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
2.1 Im Baugebiet WA 5 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Es sind nur Gebäude mit einer Außenwandlänge von maximal 20 m in jeder Ausdehnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
2.2 In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
2.3 In den Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
3.1 Die Flächen mit der Bezeichnung GFL 1 sind mit einem mindestens 3 m breiten Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
3.2 Die Flächen mit der Bezeichnung G sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
4.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Wohn- bzw. Büroräumen folgendes bewertete resultierende Luftschallemissionsmaß (Rw) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen (Abschnitte siehe Nebenzeichnung Schallschutz):
Lärmpegelbereich IV: mindestens 40 dB (A) für Wohnräume bzw. 35 dB (A) für Büroräume in den Abschnitten a
Lärmpegelbereich III: mindestens 35 dB (A) für Wohnräume bzw. 30 dB (A) für Büroräume in den Abschnitten b
Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
4.2 In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Schlaf- und Kinderzimmer nach der von der Georg-Hermann-Allee und Kleppenheuerallee abgewandten Gebäuseite auszurichten. Sollte dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich sein, sind für diese Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
5.1 In den Baugebieten ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
5.2 Im öffentlichen Straßenraum ist die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. Die Flächen, deren Niederschlagsauslassung über die angrenzenden Vegetationsflächen versickert wird, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
5.3 Innerhalb öffentlicher Grünflächen ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Aufenthaltsflächen sowie sonstiger Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. Die Flächen, deren Niederschlagsauslassung über die angrenzenden Vegetationsflächen versickert wird, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
5.4 Innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine maximale Versiegelung von bis zu 5 % der Gesamfläche zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
5.5 Zur Außenbeleuchtung der öffentlichen Flächen sind Natrium-Hochdrucklampen (Kaltlichtlampen) anzuwenden. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
6.1 Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind auf den privaten Grundstücken Hecken (100 - 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 5 und WA 8 sind entlang der Öffentlichen Parkanlage auf den privaten Grundstücken Hecken in Hainbuche (100 - 120 cm, 4 Pflanzen je m) zu pflanzen. Einfriedungen sind nur in Kombination mit der Hainbuchenhecke zulässig, die Einfriedung ist auf der von der Öffentlichen Parkanlage abgewandten Seite der Hainbuchenhecke zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6.3 In den Baugebieten ist pro angefangener 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 oder ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10/12 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
6.4 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zusätzlich zu den Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen 6.2 und 6.3 pro angefangener 25 m² Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 gemäß der Pflanzliste 1 und ein Strauch (100 - 120 cm) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6.5 In den Baugebieten sind Stellplatzanlagen mit vier und mehr Stellplätzen durch Bäume zu gliedern, in einem regelmäßigen Pflanzabstand von maximal 12 m ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 oder ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10/12 zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit vier und mehr Stellplätzen sind mit Hecken (100 - 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 3 einzufassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6.6 Die nicht auf einer Grundstücksgrenze stehenden Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und die vertikalen Bauteile überdachter Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen gemäß der Pflanzliste 4 mit einem Pflanzabstand von maximal 2 m zu begrünen oder mit Hecken (100 - 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 3 einzufassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6.7 Die Flachdächer von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und von Garagen mit einer Dachneigung bis zu 15° sind gemäß der Pflanzliste 5 extensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6.8 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, mit Ausnahme der Hermann-Kasack-Straße, sind in einem regelmäßigen Pflanzabstand von maximal 12 m einseitig Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6.9 Tiefgaragen sind mit Bodensubstrat in einer Höhe von 60 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7. Sonstige Festsetzungen
7.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
8. Nachrichtliche Übernahmen
8.1 Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmeverorgungsgebiet gemäß Fernwärmeausweisung der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.12.1998. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nebenzeichnung Schallschutz



Pflanzlisten

- Pflanzliste 1: Laubbäume
Acer campestris, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Carpinus betulus, Crataegus in Sorten, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Juglans regia, Quercus robur, Eberesche, Sorbus aucuparia, Ribes intermedia, Tilia cordata
Pflanzliste 2: Straucharten
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Gemeiner Spindelstrauch, Gemeiner Efeu, Heckenkirsche, Rote Johannisbeere, Stachelbeere, Hundstrose, Heckenrose, Besenginster, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Ulmus glabra, Ulmus minor, Ulmus resistans "New Horizon"
Pflanzliste 3: Hecken
Carpinus betulus, Ligustrum vulgare, Ribes alpinum, Acer campestre, Cornus mas, Hainbuche, Johannisbeere, Feldahorn, Kornelkirsche
Pflanzliste 4: Kletter- und Rankpflanzen
Aristolochia durior, Clematis vitalba, Hederia helix, Hydrangea petiolaris, Loniceria caprifolium, Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata, Polygonum aubertii, Rosen-Arten, Pfleifenwinde, Gemeine Waldrebe, Gemeiner Efeu, Kletterhortensie, Geißblatt, Fünflöttrige Zaunrebe, Drahtblättrige Zaunrebe, Knöterich, Kletterrose
Pflanzliste 5: Dachbegrünung
Sedum spec., Sempervivum tectorum u.a., Saxifraga spec., Aubrieta deltoidea, Alyssum spec., Campanula rotundifolia u.a., Lotus comiculatus, Centaurea spec., Stachelbeere, Organum vulgare, Thymus spec., Dianthus spec., Helichrysum arenarium, Jansone montana, Potentilla spec., Helianthemum nummularium, Fetthennen, Mauerpfeffer, Hauswurz-Arten, Steinbrech-Arten, Blaukissen, Steinkraut-Arten, Kleinvärschige Glockenblumen, Gemeiner Hornklee, Flockenblumen, Gemeiner Dost, Thymian, Nelken, Sand-Strohblume, Berg-Jasione, Fingerkraut, Sonnenröschen

- Pflanzliste 4: Kletter- und Rankpflanzen
Aristolochia durior, Clematis vitalba, Hederia helix, Hydrangea petiolaris, Loniceria caprifolium, Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata, Polygonum aubertii, Rosen-Arten, Pfleifenwinde, Gemeine Waldrebe, Gemeiner Efeu, Kletterhortensie, Geißblatt, Fünflöttrige Zaunrebe, Drahtblättrige Zaunrebe, Knöterich, Kletterrose

- Pflanzliste 5: Dachbegrünung
Sedum spec., Sempervivum tectorum u.a., Saxifraga spec., Aubrieta deltoidea, Alyssum spec., Campanula rotundifolia u.a., Lotus comiculatus, Centaurea spec., Stachelbeere, Organum vulgare, Thymus spec., Dianthus spec., Helichrysum arenarium, Jansone montana, Potentilla spec., Helianthemum nummularium, Fetthennen, Mauerpfeffer, Hauswurz-Arten, Steinbrech-Arten, Blaukissen, Steinkraut-Arten, Kleinvärschige Glockenblumen, Gemeiner Hornklee, Flockenblumen, Gemeiner Dost, Thymian, Nelken, Sand-Strohblume, Berg-Jasione, Fingerkraut, Sonnenröschen

Planunterlage

Liegenschaftskarte des Fachbereichs Kataster und Vermessung Potsdam
Lagebezug: System ETRS 89
Höhenbezug: System DHHN 92
Stand: März 2006
Gemeinde: Potsdam
Gemarkung: Potsdam
Flur: 26

Maßstab 1:1.000 im Original (DIN A0)
0 10 20 30 40 50 75 100 150 m

Verfahrensvermerke

- 1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom März 2006 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Potsdam, den .....
Hersteller der Planunterlage
2. Ausfertigung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen 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 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Potsdam, den .....
Oberbürgermeister

Hinweis

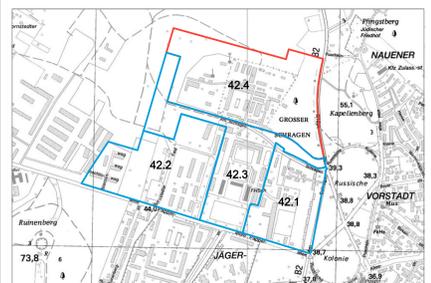
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam eingesehen werden.

Bebauungsplan Nr. 42.4 "Kaserne Pappelallee / Am Schragen"

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)
z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl - GRZ als Höchstmaß, Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
z.B. IV Zahl der Vollgeschosses als Höchstmaß z.B. OK 15 m Oberkante - OK - m über Bezugspunkt
Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
offene Bauweise, abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung 2.1), öffentliche Grünfläche, öffentliche Parkanlage, Spielplatz, Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie), Grünflächen (Öffentliche Grünfläche, Öffentliche Parkanlage, Spielplatz), Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB), Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Entwicklung als Wildpark, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, Straßenbahn (planfestgestellt), FFH-Gebiet "Heldbook", Naturnahe Gehölzgruppe als Ersatzmaßnahme im Rahmen der Planfeststellung des Straßenbahn-Westast, Vormaßung in m, Bezugspunkt 334, vorhandene Bebauung, Straße mit Bord, sonstige Abgrenzung, Flurstücksgrenze, Flurstücknummer, Grünland, Unterflurhydrant, Regenablauf, Wasserschieber, Schachdeckel

B-Plan Nr. 42.4 "Kaserne Pappelallee / Am Schragen"



Stand: Februar 2012
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadtterneuerung
14461 Potsdam
www.potsdam.de



**Betreff:**

öffentlich

**Billigung der Abwägung und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65  
"Ruinenbergkaserne"**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	19.03.2012
	Eingang 902:	19.03.2012
	4/46	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.04.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Abwägungsergebnis der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 65 „Ruinenbergkaserne“ ( Anlage 3)
2. Der Bebauungsplan Nr. 65 „Ruinenbergkaserne“ wird gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt (Anlage 1 und 2).

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten, die Finanzierung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt aus dem Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## **Begründung:**

Die Planung hat klimatische Umweltauswirkungen, dies ist auf die Versiegelung und den damit verbundenen Vegetationsverlust zurückzuführen. Die Auswirkungen können durch Baumpflanzungen reduziert werden. Darüber hinaus werden in größerem Umfang Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Volkspark Bornstedter Feld geschaffen.

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage:

In den Unterlagen die den Stadtverordneten vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Anlage 1: Kurzeinführung (2 Seiten)
- Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan mit Planzeichnung
- Anlage 3: Ergebnis der Abwägung und Stellungnahmen

## **Anlage 1**

### **1. Kurzeinführung zur Beschlussvorlage**

- Billigung des Abwägungsergebnisses und
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65 „Ruinenbergkaserne“

#### **1.1 Anlass und Ziel**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.01.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Ruinenbergkaserne“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Jahrgang 7, Nr. 1/96 ortsüblich bekannt gemacht. Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 9 ha liegt innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld. In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich sind gem. § 165 Abs. 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen, mit dem B-Plan Nr. 65 „Ruinenbergkaserne“ kommt die Landeshauptstadt Potsdam dieser Verpflichtung nach. Der Bebauungsplan Nr. 65 dient der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung der Ruinenbergkaserne.

Das Bebauungskonzept der Ruinenbergkaserne verbindet zum einen den Erhalt und die zivile Nachnutzung der historisch wertvollen denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie die das historische Raumgefüge ergänzende Neubebauung unter Wahrung der prägenden Freiraumstrukturen. Die Lage der Ruinenbergkaserne zwischen An der Einsiedelei, Schlegelstraße und Pappelallee ist um 1840 durch das Gestaltungskonzept von P. J. Lenne bestimmt worden, das unter anderem auch die Grünzüge, die sogenannten „Bandparks“, entlang der Schlegelstraße und des Voltairowegs beinhaltet. Der Bandpark entlang der Schlegelstraße liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs, die Freiflächen innerhalb des Bebauungsplanes wurden als Reit- und Exerzierplätze genutzt und waren nicht Bestandteil der Bandparks.

Das erste Entwicklungskonzept sah eine Zweiteilung der Gesamtanlage vor, mit der Festsetzung eines Mischgebiets (MI) im nördlichen Stallgeviert, das Mannschaftsgebäude im Süden, das nördlich angrenzende Stallgebäude und das südliche Stallgeviert im Mittelabschnitt wurden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für die Baugebiete WA 2.1 (geteilt in Heizhaus und Neubaufäche) und MI wurde im ersten und dritten Quartal 2007 ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt. Im Ergebnis konnte nur von einem geringen Interesse an der Ansiedlung wohnverträglicher Gewerbenutzung ausgegangen werden. Um die Entwicklungsperspektiven für die Ruinenbergkaserne zu präzisieren und Zweifel hinsichtlich der Zweckbestimmung eines Mischgebiets (MI) auszuräumen, wurde der nördliche Bereich als ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgeplant (Beschluss SVV vom 04.06.2008, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 vom 31.07.2008).

Bei der Gesamtlärmbelastung des Plangebietes spielt der Straßenverkehr eine erhebliche Rolle. Insbesondere von der nördlich angrenzenden Pappelallee gehen erhebliche Verkehrsemissionen aus. Die Immissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung für ausgewählte Punkte im Geltungsbereich berechnet. Im Ergebnis werden die Grenzwerte der 16. BImSchV an den

Nordfassaden entlang der Pappelallee überschritten. Dementsprechend erfolgte die Anpassung der Begründung und der textlichen Festsetzungen um Maßnahmen zum Immissionsschutz.

## **1.2 Beteiligungsverfahren und Abwägungsergebnisse**

Gem. §3 und 4 BauGB wurden zum Bebauungsplan Nr. 65 „Ruinenbergkaserne“ folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Stadtämter erfolgte erstmalig im Zeitraum vom 07.11.2005 bis zum 07.12.2005 und erneut vom 17.07.2006 bis zum 18.08.2006.

In der Abwägung der Stellungnahmen wurden Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum sowie der Stiftung Preußische Schlösser Gärten hinsichtlich der Festsetzung eines nordöstlichen Baufeldes formuliert, da die trichterförmige Aufweitung des Grünzuges zwischen Pappelallee und Schlegelstraße mit einer Bebauung (WA 4) verloren gehen würde. Den Bedenken wurde gefolgt und die Planzeichnung geändert, die Grundzüge der Planung waren hiervon nicht berührt.

Eine vereinfachte Änderung gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden erfolgte mit Schreiben vom 25.01.2007; mit einer Frist von 4 Wochen zur Stellungnahme. Im Ergebnis der Abwägung führten die Stellungnahmen des Bereichs Umwelt und Natur zu redaktionellen Korrekturen, die Grundzüge der Planung waren hiervon nicht berührt.

Im Zuge der Änderungen bzw. planerischen Klarstellung von MI zu WA wurde die 2. Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 11.08. bis zum 15.09.2008 durchgeführt. Teile der Öffentlichkeit und das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Denkmalpflege lehnten die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche im WA 3 nördlich des ehemaligen „Verheiratetenhauses“ als nicht denkmalverträglich ab. Den Stellungnahmen wurde im Ergebnis der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander nicht gefolgt, da die betreffende überbaubare Grundstücksfläche nicht Bestandteil des Bandparks ist und die trichterförmige Öffnung der Schlegelstraße zur Pappelallee nicht beeinträchtigt.

Der im August und September 2008 erneut ausgelegte Bebauungsplan wurde um konkrete textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz ergänzt. Diese bezogen sich auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die darin einzuhaltenden bewerteten Schalldämmmaße; die Festsetzungen betrafen insbesondere das WA 4 an der Pappelallee. Das Landesumweltamt, RW 4.1 Immissionsschutz beurteilte diese Festsetzungen als nicht ausreichend; aufgrund der Verkehrsimmissionen der Pappelallee seien weitere Festsetzungen notwendig. Im Ergebnis der Abwägung wurden zusätzliche Festsetzungen zur Errichtung einer Lärmschutzwand an der Pappelallee, zur Ausrichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf der von der Pappelallee abgewandten Seite zur Einrichtung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder festverglaster Fenster in schutzbedürftigen Räumen sowie zur zeitlichen Abfolge der Realisierung von Gebäuden getroffen.

Vom 03.04. bis zum 05.05.2009 ist der Bebauungsplan 65 abschließend in einem vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB geändert worden. Hierbei wurden die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz präzisiert und um höhenbezogene Lärmpegelbereiche ergänzt, die sich nun an den konkreten Höhen der Bestandsgebäude und Neubaupotenzialen im WA 4 orientieren.

### **Hinweis: Reduzierung verkehrsbedingter Immissionen**

Eine Reduzierung der Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h in der Pappelallee im Bereich der Ruinenbergkaserne und des nördlich angrenzenden Schulneubaus (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42.2 „Kaserne Pappelallee“, 1. Änderung „Schul- und Hortstandort Pappelallee“) würde zu einer Verminderung der verkehrsbedingten Immissionen von 2-3db führen. Eine entsprechende Festsetzung kann innerhalb des Bebauungsplanes nicht erfolgen, jedoch ist angestrebt im Rahmen des Schulentwicklungskonzepts der Landeshauptstadt Potsdam und des Lärmaktionsplanes Stufe II eine Tempo 30 Regelung umzusetzen.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Am 02.03.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes beschlossen. Der erste Entwurf hat vom 08.05. – 13.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Aufgrund der Stellungnahmen zum ersten Entwurf und veränderter gesamtstädtischer Rahmenbedingungen erfolgte die Erarbeitung eines zweiten Entwurfs. Die erneute öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 21. Juni bis zum 30. Juni 2010. Danach erfolgte Änderungen betrafen nicht das Plangebiet.

In den Darstellungen des Flächennutzungsplanes liegt das Plangebiet innerhalb einer Wohnbaufläche 1. Aus dieser Darstellung kann der Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen, Wohnbauflächen, Mischgebietsflächen und Gemeinschaftsflächen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln.

Anlagen:

Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan und Planzeichnung

Anlage 3: Ergebnis der Abwägung und Stellungnahme

Bebauungsplan Nr. 65 "Ruinenberg-Kaserne"

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 BauNVO, § 23 BauNVO)

- iv Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
o.4 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
GR 420 qm Grundfläche (§ 19 BauNVO)
nur Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)
nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
PH 58,0 m u. NNN Bauhöhe (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
GR 57,0 m u. NNN Bauhöhe (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
TH 54,0 m u. NNN Firsthöhe als Höchstmaß in m über NNN
Traufhöhe als Höchstmaß in m über NNN

Verkehrsflächen

- offizielle Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkplätze)
Straßenbegrenzungslinie

Pflanzgebot

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pflanzgebot Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Erhaltunggebot Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

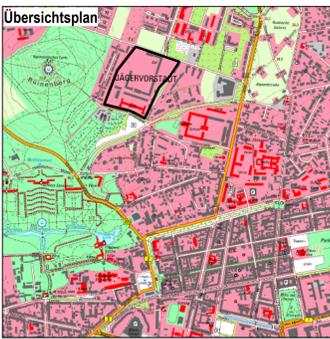
- St Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
TGA Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
N Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
WD Windmaß als Dachform (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
WD Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand)

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 Tag, v = 50 km/h

- Lärmpegelbereich I
Lärmpegelbereich II
Lärmpegelbereich III
Lärmpegelbereich IV
Lärmpegelbereich V
Immissionsort

Nachrichtliche Übernahmen

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Denkmalbereich (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Maßstab 1:1000 (im Original)
Stand: Dezember 2011
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
14461 Potsdam www.potsdam.de

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig; von den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nur gedeckelte Anlagen zulässig.
Als zulässige Firsthöhen werden für jedes Bestandsgebäude die jeweiligen Bestandshöhen festgesetzt; diese dürfen ausnahmsweise jeweils um bis zu 1,0 m überschritten werden.
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes WA 1.8, durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wegen und Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.8 die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen der Tiefgarage und von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Wegen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.6, WA 1.7, WA 1.8, WA 2.1 (hier nur die ehemalige Beschäftigtenkaserne), WA 2.3, WA 3 und WA 4 (hier nur der nördliche Stallflügel und die nördliche Reithalle) ist für bauliche Anlagen ein Vortreten von Terrassen bis zu einer Länge von jeweils 4,0 m und einer Tiefe bis zu 3,0 m sowie Balkonen und Freitreppen bis zu einer Länge von jeweils 3,5 m und einer Tiefe bis zu 2,0 m zu den Baulinien bzw. Baumgrenzen zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 3 und WA 4 sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den festgesetzten Flächen N1 - N5 zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.8 ist ausnahmsweise für das südliche Gebäude (Mannschaftsgebäude) ein Vortreten von baurechtlich erforderlichen Anbauten wie Freitreppen und Treppenhäusern bis zu einer jeweiligen Länge von 4,0 m und einer Tiefe bis zu 4,0 m zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist zwischen den Punkten O2 und P1 die Errichtung einer 2,3 m hohen Mauer zulässig.
Die Mauer muss an den Punkten O2 und P1 an die Lärmschutzwand in den Flächen mit den Umgränzungen O1, O2, O3, O4, O5, O6, O1 sowie P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P1 anbinden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Stellplätze und Nebenanlagen

- Die Flächen a und b sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger der angrenzenden Baugrundstücke sowie einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
Die Flächen c, d und e1 bis e6 sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
In den Allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.2, WA 3 und WA 4, sind Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den mit „St“ bzw. „GS“ und „TGA“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.2, WA 3 und WA 4, sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den festgesetzten Flächen N1 - N5 zulässig.
Die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSI 1 ist in den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSI 2 dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1.7 zugeordnet.

Immissionsschutz

- Im Lärmpegelbereich VI müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster an der Fassade von Außenbalkonen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß (Rw) nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 50 dB sowie an der Fassade von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß (Rw) nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB aufweisen.
Im Lärmpegelbereich V müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster an der Fassade von Außenbalkonen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß (Rw) nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB sowie an der Fassade von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß (Rw) nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.
Im Lärmpegelbereich IV müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster an der Fassade von Außenbalkonen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß (Rw) nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB sowie an der Fassade von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß (Rw) nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.
Im Lärmpegelbereich III müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster an der Fassade von Außenbalkonen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß (Rw) nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB sowie an der Fassade von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß (Rw) nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.
Auf den Flächen mit den Umgränzungen O1, O2, O3, O4, O5, O6, O1 sowie P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P1 ist eine 2,3 m hohe Lärmschutzwand (gemessen über der nächstgelegenen festgesetzten Höhe der Fahrbahnkante der Pappelallee) entlang der Straßbegrenzungslinie der Pappelallee zu errichten und im Bereich der Flächenabschnitte die die Punkte O3/O4 sowie P1/P8 umfassen, an die Gebäude anzuschließen.
Schutzbedürftige Räume (Aufenthaltsräume) i.S.d. DIN 4109 in Bereichen mit deutlicher Überschreitung der Orientierungsweite der DIN 18005 (über 3 dB) sind auf der Pappelallee abgewandten Seite auszurichten.
In Schlaf- und Kinderzimmern, deren zum Lüften zu öffnende Fenster im Bereich von Nachtbeurteilungspegeln über 50 dB(A) liegen und die über kein zweites zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der der Pappelallee abgewandten Seite des selben Raumes verfügen, sind schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Die den Innenhof des nördlichen Stallflügels umgebende Bebauung (nordwestlicher Stallflügel mit Anbau an die nördliche Reithalle) ist zeitlich vor der Neubebauung im Innenhof zu realisieren; es sei denn die Lärmschutzwand, in der Fläche mit der Umgrängung O1, O2, O3, O4, O5, O6, O1 ist hergestellt.
Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung der festgesetzten Schalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen oder durch andere gleichwertige Maßnahmen die Anforderungen an den Immissionsschutz erfüllt werden.

Grünfestsetzungen

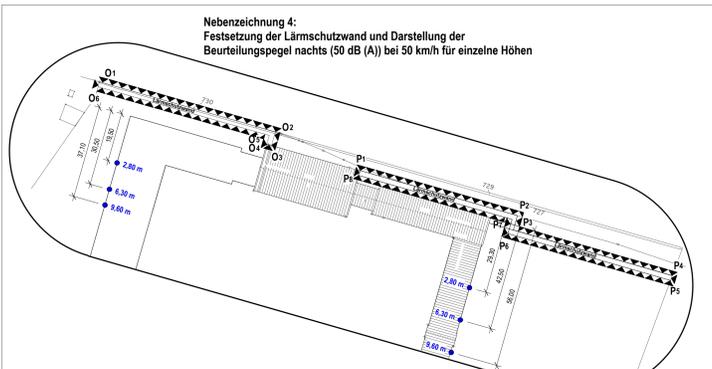
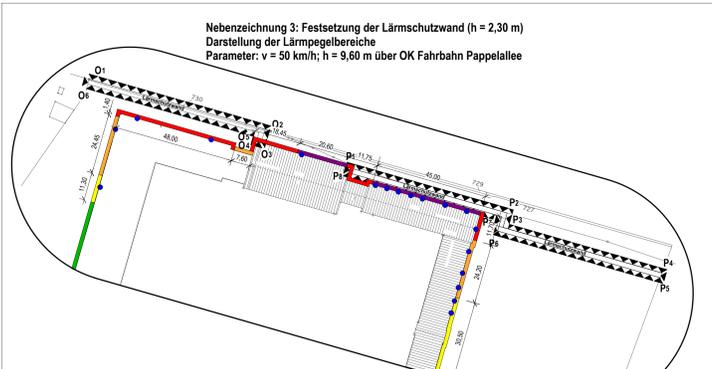
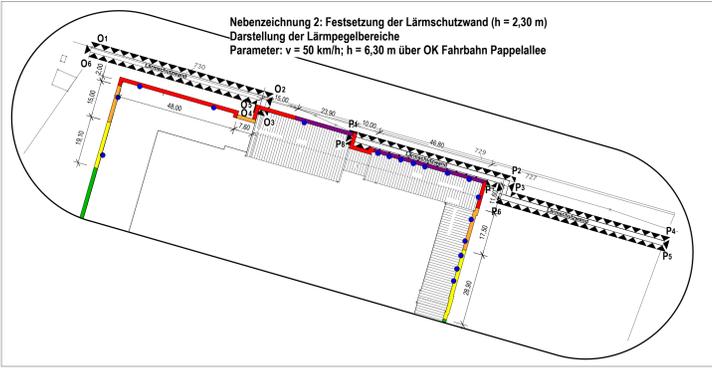
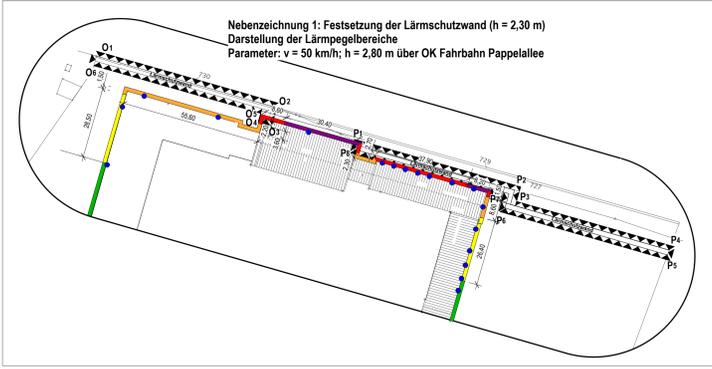
- Stellplatzanlagen sind durch Bäume zu gliedern; je vier Stellplätze ist ein Laubbäum (Stammumfang 20/25 cm) gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
Die Flächen A und B sind als Wiese mit Einzelbäumen anzulegen.
Stellplätze, Wege und Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
Baugrundstücke, mit Ausnahme der straßenseitigen Grundstücksgrenzen, sind mit Hecken (100 - 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 3 einzufrieden.
Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen.
Tiefgaragen sind mit Bodensubstrat in einer Höhe von 60 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen.
Außenwände von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die nicht auf einer Grundstücksgrenze stehen, sind mit Kletter- und Rankpflanzen (Höhe 100 - 150 cm) gemäß der Pflanzliste 4 zu bepflanzen.

Integrierte örtliche Bauvorschriften

- Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,4 m zulässig.
Zur Wahrung der erhaltenen baulichen Eigenart der ehemaligen Ruinenberg-Kaserne werden statt der erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO solche mit geringerer Tiefe festgesetzt.
Müllstandorte sind einzuhäusen.

Hinweis

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Hegeltalle 6-10, 14467 Potsdam eingesehen werden.



Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus carnea 'Briotii' (Schlächter-Roskastanie)
Aesculus hippocastanum (Ross-Kastanie)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus - Arten (Rottorn, Weißdorn usw.)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Quercus petraea (Stiel-Eiche)
Quercus robur (Rot-Eiche)
Robinia pseudoacacia (Robinie)
Sophora japonica (Schnurbaum)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus intermedia Brouwers (Schmalkronige Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Ulmus carpinoifolia (Feld-Ulme)

Pflanzliste 2: Obstgehölze

Äpfel (Baumanns Renette)
Birnne (Kaiser Orange)
Walnuss (Kaiser Wilhelm)
(Wald-Kiefer)
(Trauben-Kirsche)
(Liguster)
(Kletterrosen)
(Wistarie)
(Kletterrose)
(Gemeine Waldbrebe)
(Trauben-Kirsche)
(Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
(Wistarie)
(Rosen-Arten)
(Gemeine Waldrebe)
(Trauben-Kirsche)
(Kletterrosen)
(Wistarie)
(Kletterrose)

Pflanzliste 3: Hecken

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Ribes alpinum (Johannisbeere)
Taxus baccata (Eibe)

Pflanzliste 4: Kletter- und Rankpflanzen

Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
Hedera helix (Trauben-Kirsche)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Wisteria floribunda (Wistarie)
Rosen-Arten (Kletterrose)

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von ... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Potsdam, den ...
Hersteller der Planunterlagen

Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den ...
Oberbürgermeister

Bekanntmachung

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

Potsdam, den ...
Oberbürgermeister

# **Bebauungsplan Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“**

## **Vereinfachte Änderung nach § 4a Abs. 3 BauGB**

### **Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen**

(Stand: August 2009)

Die folgenden Seiten umfassen das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bereiche der Stadtverwaltung zum vereinfachten Änderungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“ in der Fassung vom Februar 2009.

Die betroffene Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Bereiche der Stadtverwaltung sind mit Schreiben vom 03.04.2009 am Verfahren beteiligt worden. Es sind die Grundeigentümer der von den Änderungen betroffenen Grundstücke, ein Bereich der Stadtverwaltung und 2 Behörden am Verfahren beteiligt worden. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 05.05.2009 gesetzt. Im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Bereiche der Stadtverwaltung (beteiligt war der Bereich Untere Denkmalschutzbehörde) ein; es liegen von 2 Behörden Stellungnahmen vor.

Die Texte der Einwender geben die Originalstimmungen wieder, soweit sie nicht zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und/oder gekürzt wurden.

Mit einem Teil der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bereiche der Stadtverwaltung haben vor der formellen Beteiligung Abstimmungen stattgefunden.



## Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
1.	<p><b>Landesumweltamt Brandenburg (LUA), Immissionsschutzrechtliche Belange, RW4.1</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 22.05.2009</u></p> <p>1.0 Planinhalt Der B-Plan umfasst eine 9 ha große Fläche, auf der durchgängig ein „Allgemeines Wohngebiet“ i.S. § 4 BauNVO festgesetzt wird, in dem lediglich die in § 4 (3) Nr. 4, 5 BauNVO genannten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie die Handwerksbetriebe und ungedeckte Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 2, 3 BauNVO für unzulässig erklärt werden, alle anderen in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten folglich zulässig sind.</p> <p>Dem WA werden sowohl wertvolle denkmalgeschützte Bestandsgebäude, als auch nur zu bebauende ergänzende Baufelder angehören. Eine etwas größere Fläche im NO (gut 6.500 m<sup>2</sup>) bleibt (neben anderen noch kleineren) offensichtlich ohne Bebauung.</p> <p>Flächen für Stellplätze oder Gemeinschaftsstellplätze werden teils in/an die neuen gebietserschließenden Straßen gelegt, teils in die WA-Flächen (z.B. WA 3) integriert. Für das WA 1.8 im S ist eine Tiefgarage mit 145 Stellplätzen (Begründung, S. 11 Mitte) mit Ein- und Ausfahrt zur Schmiedegasse (3 m Abstand zu Bestandsgebäude) vorgesehen.</p> <p>Die textliche Festsetzung (TF) Nr. 12 (in voriger Fassung: 11) besteht aus 4 Absätzen und setzt – jetzt neu i.V.m. den Nebenzeichnungen 1, 2, 3 – die zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlichen bewerteten resultierenden Bauschalldämmmaße (Rw’res nach DIN 4109) für unterschiedliche Fassadenabschnitte an den Bestandsgebäuden bzw. auf den Baufeldgrenzen in den 3 maßgeblichen Stockwerkshöhen fest. Mit der Neufassung des B-Plans von 02/2009 sind weitere textliche Festsetzungen (TF) zum Immissionsschutz hinzugekommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TF 7 zur Zulässigkeit einer (die bestehende straßenparallele Mauer) ergänzenden 2,3 m hohen Lärmschutzwand (LSW) vor dem westlichen Bestandsgebäude des WA 4</li> <li>• TF 13 zur Festsetzung einer 2,3 m hohen LSW</li> <li>• TF 14 zur Grundrissorientierung (Ausrichtung schutzbedürftiger Räume)</li> <li>• TF 15 zum Einbau schallgedämmter Lüfter in bestimmten (nachts) lauten Bereichen</li> <li>• TF 16 zur zeitlichen Abfolge des Baus der Gebäude</li> <li>• TF 17 zur Regelung von Ausnahmen von den Festsetzungen gem. TF 12</li> </ul>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>1.1 Beurteilung</p> <p>a) Allgemeines Immissionsschutzfachlich ist es zweckmäßig, solche Anlagen wie Tankstellen und ungedeckte Sportanlagen auszuschließen. Für den grundsätzlichen Ausschluss (kleiner) „nicht störender Handwerksbetriebe“ (z. B. Uhrmacher, Goldschmied) gibt es allerdings keine immissionsschutzfachlichen Gründe. Es wird vorausgesetzt, dass der Flächennutzungsplan (FNP) an die Umplanung angeglichen wird. Der FNP weist noch immer „gemischte Baufläche“ (M) für das WA 4 aus.</p> <p>b) gebietsinterne Konfliktquellen Dem Anlageninformationssystem des Landesumweltamtes AIS-I zufolge existiert als einzige bekannte und nicht stillgelegte Anlage am südlichsten Ende des Pferdestallbestandsgebäudes eine Ortsnetzstation der EWP. Der Abstand zu schutzwürdigen Raumnutzungen muss bei derartigen Anlagen i.d.R. zur Einhaltung der im Anhang 2 zu § 3 der 26. BImSchV genannten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nur 1 m betragen. Das sollte auch ohne eine Festsetzung im B-Plan realisierbar sein.</p> <p>Auch für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplatzanlagen, die den Wohnungen der Gebietsnutzer zugewiesen sind, bedarf es keiner Festsetzungen, die unvermeidlichen Geräuschimmissionen sind hinzunehmen, weil im Grunde jeder Bewohner auch Mitverursacher ist. Wenngleich das grundsätzlich auch für die Tiefgarage gilt, hatte ich wegen der Konzentration eventuellen Konfliktpotenzials auf wenige Punkte schon in meiner letzten Stellungnahme empfohlen, sich dieser Thematik im B-Plan dennoch anzunehmen und</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine lufthygienisch verträgliche Lösung (Abgasabführung aus der Tiefgarage) festzusetzen</li> <li>• die Schallimmissionen der Ein- und Ausfahrttrampe zur Schmiedegasse (3 m neben WA-Gebäude) zu quantifizieren und geeignete Festsetzungen (z.B. Einhausung) zu treffen.</li> </ul> <p>Dieser, einem optimalen Schutz der künftigen Bewohner dienenden (allerdings nicht zwingenden) Empfehlung immissionsschutzfachlich zweckmäßiger Anforderungen an die Tiefgarage und deren Ein- und Ausfahrt, ist leider auch mit der B-Plan-Neufassung nicht gefolgt worden. Ich halte diese Empfehlung deshalb aufrecht.</p> <p>Die öffentlichen Parkflächen an der K.-v.-Plettenberg-Straße werden aufgrund ihrer geringen Größe, vor allem aber der bei öffentlichen Verkehrsflächen andersartigen – im wesentlich großzügigeren – Berechnungs- und Beurteilungsmethodik nach RLS-90 keine Konflikte induzieren.</p>	<p>Der FNP wird im Rahmen seiner Neuaufstellung an die aktuelle Planung im B-Plan Nr. 65 angepasst. <b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis, dass es für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplatzanlagen, die von den Anwohnern selbst genutzt werden, keiner Festsetzungen bedarf, weil jeder Bewohner auch Mitverursacher ist, wird zu Kenntnis genommen. <b>Fazit:</b> Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Hinweise zur Tiefgarage werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme des LUA ausgeführt, bedarf es keiner Festsetzungen, wenn die Geräuschimmissionen durch die Bewohner als Mitverursacher hervorgerufen werden. Die Nutzer der Tiefgarage sind die Bewohner des Hauptgebäudes und des 3 m neben der Ein-/Ausfahrt liegenden südlichen Stallgebäudes. Da die Baugenehmigung für die Tiefgarage erteilt worden ist, ist davon auszugehen, dass die technischen Anforderungen u.a. an die Abgasabführung eingehalten werden.</p> <p>Die Hinweise zu den gewerblichen Stellplatzanla-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>Grundsätzlich anders ist die Rechtslage bei Stellplätzen, die gewerblichen oder sonstigen Anlagen (z.B. nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO) zuzuordnen sind, denn sie sind als Teil der Anlage nach TA Lärm zu beurteilen, dessen Spitzenpegelkriterium (Satz 2 der Zi. 6.1 TA Lärm für WA nachts max. 60 dB(A)-Spitzen) bei Nachtnutzung im WA einen Abstand zwischen Stellplatz und schutzwürdigen Immissionsorten im WA von 28 m erforderlich macht.</p> <p>Da ein Abstand von 28 m zwischen Stellplätzen und schutzbedürftigen Immissionsorten im WA an fast keiner Stelle zu gewährleisten ist, hatte ich schon in meiner letzten Stellungnahme erklärt, dass auch nachts genutzten, gewerblichen Betrieben (z.B. Gaststätten) oder anderen Anlagen (z.B. kulturellen Einrichtungen, Beherbergungsbetrieben) zugeordnete Stellplätze hier absehbar zu Immissionskonflikten führen werden. Leider ist diese Aussage in der neuen B-Plan-Fassung nirgends gewürdigt worden.</p> <p>Obwohl v.g. Detailprobleme auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens (LUA-Beteiligung) besser zu klären sind, sollte der B-Plan (in der Begründung) auf dieses absehbare und grundsätzliche Problem bei immissionsortnahen gewerblich genutzten Stellplätzen hinweisen.</p> <p>c) externe Konfliktquellen Dem o.g. AIS-I zufolge sind auch aus der näheren Umgebung keine planungsbeeinträchtigenden Immissionen aus dem Betrieb bestimmter Anlagen zu erkennen (Stand 09/2008).</p> <p>Anmerkung: Bekannt aus AIS-I sind neben diversen Ortsnetzstationen in mindestens 200 m Abstand (kritischer Abstand 1 m) die Waffenmeisterei Rüss in mindestens 230 m Abstand Richtung SO, eine Erdgas-Feuerungsanlage des Staatlichen Veterinär- und Lebensmitteluntersuchungsamtes in mindestens 730 m Entfernung Richtung WNW sowie sämtliche Anlagen (z.B. Brauerei, Parkplätze) des Krongutes Bornstedt in mindestens 850 m Distanz (zzgl. dazwischen liegendem Ruinenberg und Wald). Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei bestimmungs- und ordnungsgemäßem Betrieb bei diesen Abständen von keiner der Anlagen zu erwarten. Ebenfalls unschädlich ist die 400 m südwestlich vorbeiführende B 273.</p> <p>Östlich befindet sich das WA des B-Plans Nr. 59 „Lazarett“ und nördlich der Pappelallee das jetzt neu als Gemeinbedarfsfläche (Schule) überplante Gebiet des B-Plans Nr. 42.2. Diese Nachbarschaft ist grundsätzlich verträglich.</p> <p>Als Auflagen zur Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit des Schulbetriebs- und der Sport-/Spielflächennutzung wurden meinerseits zum Bauantrag für die 2. Grundschule Bornstedter Feld folgende Auflagen gefordert zum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• max. zulässigen Schalleistungspegel (Lwa)</li> </ul>	<p>gen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es liegen für alle Baugebiete mit Ausnahme des WA 2.1 konkrete Planungen von Bauherren vor. Nach diesen ist davon auszugehen, dass gewerbliche oder sonstige Anlagen, insbesondere Gaststätten, kulturelle Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe, nicht geplant sind. Werden dennoch derartige Einrichtungen beantragt, sind im Baugenehmigungsverfahren deren Stellplatzanlagen nach der TA Lärm zu beurteilen. Im Übrigen ist die Bewältigung im Baugenehmigungsverfahren auch im Hinblick auf § 12 BauNVO richtig und ausreichend.</p> <p>Um jedoch auf diese mögliche Konfliktsituation hinzuweisen, wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen der Baugenehmigung beauftragten Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz werden in der Nutzungskonzeption und der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>auf den Dächern der Schulgebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbot einer Beschallung der Freiflächen mit Musik</li> <li>• Verbot von Starterpistolen bei Leichtathletikwettkämpfen auf den Sportanlagen</li> <li>• Einsatz von Ballfangvorrichtungen (Tore und Zäune/Netze) aus elastischem Material</li> <li>• Ausschluss einer Sportstättenregelnutzung vor 8 Uhr oder nach 20 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen [außer für „seltene Ereignisse“ i.S. 35 (5) i.V.m. Zi. 1.5 des Anhangs zur 18. BImSchV (z. B. Schulfeste und Sportfeste)] und</li> <li>• Begrenzen der Nutzung der Sportanlagen für tatsächliche schulische Zwecke (keine bolzplatzähnliche Kleinspielfestnutzung, kein abendlicher Vereinsbetrieb)</li> <li>• Erfassen, Ableiten und Reinigen der Küchenabluft</li> </ul> <p>Ich gehe davon aus, dass meine Auflageempfehlungen von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu verbindlichen Nebenbestimmungen der Baugenehmigung gemacht werden und somit zugunsten des WA 4 im B-Plan Nr. 65 nachbarschützend wirksam werden.</p> <p>Nordöstlich vom WA 4 bzw. östlich des neu als „Gemeinbedarfsfläche Schule“ ausgewiesenen Plangebietes nördlich der Pappelallee befindet sich nach B-Plan Nr. 42.3 ein Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO. Dessen gewerblich nutzbarer Rand ist nur ca. 35 m vom Pferdestallbestandsgebäude im WA 4 mit Wohnnutzungsplanung entfernt. Nach der mir vorliegenden Planentwurfassung vom 25.05.99 ist mit der TF 1.2 die Ansiedlung von Lagerhäusern, Lagerplätzen und „wesentlich störenden Gewerbetrieben“ unzulässig. Demnach wären hier nur (quasi mischgebietsverträgliche) „das Wohnen nicht wesentlich störende“ Betriebe und Anlagen zulässig und es handelte sich quasi um ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (auch schon wegen seiner Größe von nur rd. 1 ½ ha). Indem nun auch der nördliche Teil der Planfläche zum WA entwickelt werden soll, kann ich für diesen nordöstlichsten Plangebietsteil trotz dazwischen liegender Pappelallee immissionsschutzrechtliche Grenzspannungen und kleinräumige Konflikte nicht ausschließen. Das Aneinander grenzen von GE und WA ist immissionsschutzfachlich ungünstig. Deshalb hatte ich in meiner letzten Stellungnahme vom 16.09.08 gefordert: „Vor einem abschließenden Votum zu diesem Punkt (GE im B-Plan 42.3) soll die Stadt erklären:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ob die TF 1.2 zum B-Plan 42.3 der mir bekannten Entwurfassung vom 25.05.1999 noch entspricht oder wie sie geändert worden ist,</li> <li>• welche Nutzungen sich derzeit schon auf dieser Fläche befinden (Art und Umfang des Gewerbes) und</li> </ul>	<p>Der erwähnte B-Plan Nr. 42.3 „Kaserne Pappelallee / Fachhochschule“ ist in seiner Fassung vom 17.01.2006 am 26.04.2006 in Kraft getreten. In dem B-Plan ist an der Pappelallee ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt. Gem. der TF 2.1 sind Lagerhäuser, Lagerplätze und das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe nicht zulässig. Es handelt sich somit tatsächlich um ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“. Ein Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe ist damit ausgeschlossen.</p> <p>Das Baugebiet ist derzeit noch nicht entwickelt.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Begründung wird dieses klarstellend ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ob Nachtbetrieb stattfindet bzw. durch Bauantrag genehmigt ist.</li> </ul> <p>Das damalige Afl hatte in seiner Stellungnahme zu diesem B-Plan vom 27.08.99 eine ergänzende TF gefordert, mit der alle in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg genannten Anlagen (wegen ihres erforderlichen Regelabstands von &gt;100 m) ausgeschlossen werden sollten. In der neuen B-Planfassung von 02/2009 gibt es keine Aussage hierzu. Ich halte meine Forderung als Voraussetzung für ein abschließendes Votum aufrecht.</p> <p>Die Verkehrslärmproblematik Im Übrigen teile ich die Ansicht des Gutachters, dass einzig die entlang (bzw. nur knapp außerhalb) der Plangebietsgrenzen verlaufenden Straßen – insbesondere aber die Pappelallee – lärmtechnische Relevanz besitzen.</p> <p>Wie im aktuellen schalltechnischen Gutachten (letzte Fassung vom 21.01.09) ausgewiesen, wird mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) = 15.000 KFZ/d (Prognose 2015), einem LKW-Anteil (p) von tags (Pt) = 5 %, nachts (Pn = 3 %) und mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit v = 50 km/h gerechnet. Die Ergebnisse basieren auf der Annahme des Bestands einer 2,3 m hohen Lärmschutzwand an der Pappelallee.</p> <p>Meine 1. Kritik in der letzten Stellungnahme vom 16.09.08 bezog sich darauf, dass die Verkehrsmengenannahme von 15.000 KFZ/d für (damals) 2010 kaum noch als Prognosezahlen anzuerkennen sind, da das Jahr 2010 schon in 7 Monaten beginnt. Da wird der Bau des Wohngebietes noch nicht einmal begonnen haben.</p> <p>Üblich – und für ein erst neu zu entwickelndes Wohngebiet auch erforderlich – sind Prognosehorizonte von &gt;10 bis &lt;15 Jahren. Es sollte bei der zuständigen Stelle erfragt und dokumentiert werden, ob die DTV für das Jahr 2020 zu halten oder zu korrigieren ist. Anstatt diesen Schritt zu gehen und glaubhaft zu dokumentieren, ist in der neuen B-Planfassung die völlig identische Verkehrsmenge mit einem neuen Prognosejahr 2015 versehen worden. Ein Beweis wurde nicht beigelegt. Zweifel an der Seriosität dieses bloßen Jahreszahlenwechsels in der Verkehrsmengenannahme (von 2010 zu 2015) müssen bleiben.</p> <p>Trotz des evtl. fraglichen Prognosehorizontes sind im schalltechnischen Gutachten z.T. sehr hohe Beurteilungspegel ermittelt worden. Neue schutzbedürftige Nutzungen rücken mit dem WA 4 in Bereiche hinein, in denen der dauerhafte Aufenthalt partiell als bereits gesundheitsgefährdend anzusehen ist. Diese kritische und einer Zustimmung zu neuer schutzbedürftiger Nutzung ganz grundsätzlich entgegenstehende Lärmbelastung ist nach den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung und einschlägigen Gerichtsurteilen ab Verkehrslärmbeurteilungspegeln von tags</p>	<p>Die bisherigen Schalltechnischen Untersuchungen für die Pappelallee im Bereich der Ruinenberg-Kaserne basieren auf einer Prognose für das Jahr 2015 von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 15.000 KFZ/d vom Dezember 2003. Nunmehr liegt eine seitens der Stadtverwaltung im Rahmen der Erarbeitung der Verkehrsentwicklungsplanung (VEP) erstellten Prognose für das Jahr 2015 vor; in dieser werden für den Abschnitt zwischen der Georg-Hermann-Allee und der Kirschallee 11.700 KFZ/d prognostiziert. Diese Reduzierung des DTV wird mit der verstärkten Förderung des ÖPNV und Fahrradverkehrs begründet. Die Ergebnisse der neuen Prognose (- 3.300 KFZ/d) dürften eine Minderung der Lärmimmissionen von ca. 1 dB bedeuten.</p> <p>Eine weitere Verbesserung der Lärmsituation durch die im Lärmaktionsplan und im Schulwegesicherungskonzept für die 2. Grundschule im Bornstedter Feld vorgeschlagene Reduzierung der Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h auf der Pappelallee kann noch nicht berücksichtigt werden, da diese beiden Planwerke noch nicht durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen sind.</p> <p>Eine Prognose für das Jahr 2020 wird durch die Stadt nicht erarbeitet; bis August 2010 soll eine Prognose für das Jahr 2025 erstellt werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Annahme von 15.000 KFZ/d in der Schalltechnischen Untersuchung, die deutlich über der nunmehr vorliegenden Prognose für 2015 liegt, ist davon auszugehen, dass die getroffenen Annahmen auch für die Verkehrsprognose</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>70 dB(A) und nachts 60 dB (A) anzunehmen. Darauf hatte ich in allen Stellungnahmen aufmerksam gemacht.</p> <p>Beurteilungspegel, die nur knapp darunter liegen, sind damit noch lange nicht als gesundes Wohnen i.S. § 34 BauGB anzusprechen, denn der Übergang vom gesunden Wohnen zur Gesundheitsgefährdung ist naturgemäß gleitend.</p> <p>Die aus der hohen Verkehrslärmbelastung gezogenen Schlussfolgerungen für die Festsetzungen im B-Plan (insbesondere zu Grundrissorientierungen, schallgedämmten Lüftern, Bauschall-dämmmaßnahmen und zeitlicher Reihung der Bau-maßnahmen) sind im Ansatz richtig und zeigen auch die in meiner letzten Stellungnahme ange-mahnte Bezugnahme auf die Vereinbarungen gem. Protokoll zur Beratung vom 28.07.08 (Ände-rung vom 05.08.08). In einigen Punkten sind die neuen TFen dennoch noch kritikwürdig bzw. nicht richtig durchdacht.</p> <p>zur TF 12: Wie auch zur TF 15 schlage ich hierzu lediglich vor, den Bezug zu den Nebenzeichnungen 1 - 3 wie folgt herzustellen: Ergänzungsvorschlag: Am Ende der TF 12: „ ... von mindestens 30 dB aufweisen (siehe Neben-zeichnungen 1 – 3 zu Planzeichnung).“ Ein Verzicht auf die LSW ändert die Lärmpegel-bereiche (siehe zur TF 13).</p> <p>zur TF 13: Da die LSW für die oberen Etagen (oberhalb EG-Niveau) der zur Pappelallee ausgerichteten Ge-bäudeseiten ohnehin völlig bedeutungslos ist, können sich Verzichtgründe für die LSW logi-scherweise auch nur auf das EG beziehen – nur dort ist es von Belang, ob die LSW errichtet wird oder nicht. Dies erschließt sich über die 13. und 14. Spalte der Tabelle „Zusammenstellung der Beurteilungspegel“ in der Begründung (S. 40/41): An den Immissionspunkten der Häuser 1 – 7 und IP01 beträgt die Differenz „mit Lärmschutz“ zu „ohne Lärmschutz“ je 0,0 dB – die Wirkung der LSW ist ab dem 1. OG also Null. Deshalb wäre zunächst (nur) an folgende Ergän-zung des letzten Satzes der TF 13 zu denken: „... Bei gleichwertigen Maßnahmen an der Fassade (z.B. ... DIN 4109) im Erdgeschoss kann auf die Lärmschutzwand verzichtet werden.“ Ich gehe aber deutlich weiter: Mit der TF 14 wer-den zum Lüften zu öffnende Fenster (also be-rücksichtigungspflichtige Immissionsorte) schutz-bedürftiger Räume (Aufenthaltsräume) i.S. DIN 4109 auf der der Pappelallee zugewandten Ge-bäudeseite ausgeschlossen. Auf einer solchen Radikallösung muss ich angesichts der verbreitet die Schwelle zu Gesundheitsgefährdung über-schreitenden Geräuschpegel [hier bis 71 dB (A) tags / bis 63 dB (A) nachts] auch bestehen. Auch</p>	<p>se 2025 ausreichen, da sich die Rahmenbedingun-gen für die Prognose 2025 nicht negativ auswir-kend ändern werden.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erfor-derlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm wird gefolgt. <b>Fazit:</b> Die TF 12 wird wie vorgeschlagen geändert.</p> <p>Die Hinweise zu dem möglichen Verzicht auf die Lärmschutzwand werden zur Kenntnis genommen. Die Planungen zur Entwicklung des Baufeldes WA 4 beinhalteten u. a. die (Wieder-)Herstellung der – historischen –, unter Denkmalschutz stehenden Umfassungsmauer, die aus Gründen des Immissi-onsschutzes den Anforderungen an eine Lärm-schutzwand genügen muss. Auf die Festsetzung der Lärmschutzwand wird aus folgenden Gründen nicht verzichtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz nicht schutzbedürftiger Außenräume</li> <li>• „psychologischer“ Schutz der Anwohner</li> <li>• Schutz schutzbedürftiger Räume an der Au-ßenseite der West- und Ostfassade (vgl. auch die Stellungnahme des LUA, RW 4.1 selbst)</li> <li>• Schutz vor Schallreflexionen der Lärmschutz-wand der nördlich liegenden 2. Grundschule mit Hort im Bornstedter Feld</li> <li>• Möglichkeit der Herstellung der historischen Umgebungsmauer</li> </ul> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>in EG-Höhe hinter der LSW ist nach gutachtlicher Ermittlung noch mit Beurteilungspegeln von 69 (-71) dB (A) tags und 61 (-63) dB (A) nachts zu rechnen. Dieser Verzicht auf zum Lüften zu öffnende Fenster auf der Nordseite des WA 4 ist nicht verhandelbar!</p> <p>Die Wirkung der LSW ist nach Gutachten nur gering und auf das EG (auch dort unzureichend) beschränkt. Damit fehlt die Sinnfälligkeit und letztlich auch die Rechtfertigung für die LSW – sie kann gebaut werden, muss aber nicht. Die optimale und wegen der extrem hohen Pegel zugleich auch einzig akzeptable Lösung ist die TF14, mit der es auf der Nordfassade nichts mehr zu schützen gibt.</p> <p>Für die Sicherung verträglicher Wohnrauminnenpegel sorgt die TF 12, wenn – im Falle des Verzichts auf die LSW – die Lärmpegelbereiche im EG angeglichen werden.</p> <p>Es darf aber nicht übersehen werden, dass ein Verzicht auf die LSW den unerwünschten Nebeneffekt einer Lärm erhöhenden Wirkung auch auf den Ost- und Westaußenseiten des Gesamtgebäudeensembles (Immissionsorte (IO) Haus 8 – Haus 13 sowie IP05 + IP06) hat – hier teilweise sogar noch im 1. OG spürbar.</p> <p>Fazit: Auf die LSW kann (muss aber nicht) verzichtet werden, wenn TF 14 und TF 15 (in nachfolgend korrigierter Fassung) konsequent durchgesetzt und die Nebenzeichnungen 1 – 4 korrigiert werden.</p> <p>zur TF 14: Die TF 14 bildet mit dem verbindlichen Ausschluss schutzwürdiger Räume (Immissionsorte) in den kritischen Zonen den Kern des Schutzpaktes, sie ist in ihrer gegenwärtigen Form aber zu unbestimmt. Die von der Festsetzung betroffenen Fassadenabschnitte müssen, in Analogie zu den TFen 12 und 15, konkret bezeichnet / gekennzeichnet sein. Tagesorientierungswertüberschreitungen von 3 dB decken sich mit der unteren Grenze des Lärmpegelbereiches III, so dass sich die Umformulierung recht einfach gestalten würde: Aus „Bereichen mit deutlicher Überschreitung ...“ würde schlicht „in den Lärmpegelbereichen III – VI“.</p> <p>Gleichzeitig sind aber für eine geeignete Formulierung 4 weitere Fakten zu bedenken: 1.) Es wird in dem Formulierungsvorschlag nicht klar, wohin die schutzbedürftigen Räume gerichtet werden sollen, die sich in den rechtwinklig zur Pappelallee stehenden Gebäudetrakten, aber trotzdem noch im Einwirkungsbereich deutlicher Orientierungswertüberschreitungen befinden, also mindestens im Lärmpegelbereich III liegen (bis zu 65 m Länge auf der Ost- und bis zu 37 m Länge auf der Westgebäudeseite). Hier empfiehlt sich eine Wortlautänderung von „auf die der Pappelallee abgewandten Seite“ zu „auf die dem Innenhof zugewandten Seite“.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird gefolgt. <b>Fazit:</b> Die TF 14 wird wie vorgeschlagen geändert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>2.) Nur die zu öffnenden Fenster schutzbedürftiger Räume sind berücksichtigungspflichtige IOe. Wenn man diesen Zusatz in den 1. Satz einbaut, kann auf den 2. Satz ganz verzichtet werden, denn eine Festverglasung ist eben kein zu öffnendes Fenster und damit auch kein IO, also in punkto Immissionsschutz nicht zu berücksichtigen!</p> <p>3.) Die Lärmbelastung entlang der Ost- und Westseite des Gesamtgebäudeensembles ist zwar teilweise noch relativ hoch, aber nicht mehr gesundheitsgefährdend (tags nur punktuell noch 67 dB (A), meist aber &lt;65 dB (A)). Außerdem wird der Schutz für Schlafräume gem. TF 15 mit schallgedämmten Lüftern gewährleistet. Anders als in den extrem belasteten Abschnitten parallel zur Pappelallee ist ein Totalverzicht auf zu öffnende Fenster in diesen Fassadenabschnitten deshalb ggf. überzogen.</p> <p>4.) Abschließend empfiehlt sich analog zur TF12 einen Bezug zu den Nebenzeichnungen 1 – 3 herzustellen.</p> <p>In der Zusammenschau schlage ich folgende Änderungsfassung zur TF14 vor: „Die zum Lüften zu öffnenden Fenster schutzbedürftiger Räume (Aufenthaltsräume) i.S.d. DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen III – VI sind auf die dem Innenhof zugewandten Seiten auszurichten.</p> <p>Das gilt nicht zwingend für schutzbedürftige Räume in den rechtwinklig zur Pappelallee stehenden Gebäudeteilen des WA 4, die über mindestens ein weiteres zum Lüften zu öffnendes, zum Innenhof gerichtetes, Fenster verfügen. (Abgrenzung der Lärmpegelbereiche siehe Nebenzeichnungen 1 - 3 zur Planzeichnung).“</p> <p>Der 2. Satz der TF 14 erzeugt eine Redundanz zum 1. Satz und zur TF 15 und kann deshalb gänzlich entfallen: Schallgedämmte Lüfter werden nur für Schlafräume benötigt und sind mit TF15 ausreichend geregelt.</p> <p>zur TF15: Auch hier stellt sich die Frage, was denn in den rechtwinklig zur Pappelallee stehenden Gebäudeteilen, die aber gem. Nebenzeichnung 4 zur Planzeichnung trotzdem noch im Einwirkungsbereich von Nachtbeurteilungspegeln von über 50 dB(A) liegen, die „der Pappelallee abgewandte Seite“ sein soll? Ich schlage eine TF14 analoge Änderung und die Herstellung eines Bezuges zur Nebenzeichnung 4 vor: „In Schlaf- und Kinderzimmern ... zu öffnendes Fenster auf der dem Innenhof zugewandten Seite desselben Raumes verfügen, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen (siehe Nebenzeichnung 4 zur Planzeichnung).“</p> <p>zur TF16: Der 2. Teilsatz soll es ermöglichen, bei Realisierung einer westwärts über den jetzigen Gebäudebestand hinausgehenden LSW (in der Fläche</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm wird gefolgt. <b>Fazit:</b> Die TF 15 wird wie vorgeschlagen geändert.</p> <p>Die TF 16 sagt aus, dass zeitlich vor einer Neubebauung des Innenbereichs des nördlichen Stallgevierts die den Innenhof umgebende Bebauung bzw.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>O1-O2-O3-O4-O5-O6-O1) die zwingende zeitliche Reihenfolge des Gebäudeneubaus aufzuheben. Das ist fachlich unhaltbar und muss gestrichen werden, weil diese gem. TF 13 nur 2,3 m hohe LSW eine Lärm mindernde Wirkung (fast) ausnahmslos im EG entfaltet, die Spalten 13 und 14 der Tabelle in der Begründung weisen für das 1. und 2. OG der am stärksten betroffenen Immissionspunkte IP3, IP4, IP5 durchweg eine Minderungswirkung = 0 aus. Nur am IP6 stellt sich LSW-bedingt ein geringer Minderungseffekt ein (0,7 – 1,6 dB), der aber wegen des hier ohnehin nur noch verhältnismäßig geringen Verkehrslärmbeurteilungspegels (57 – 58 dB(A) tags / 49 – 50 dB (A) nachts) kaum von Interesse ist. Nach vorlaufender Diskussion zur (eher fehlenden) Sinnfälligkeit und Rechtfertigung der LSW zur TF 13 kann es sein, dass die LSW ohnehin wegfällt.</p> <p>Fazit: Wegen der fehlenden Wirkung der LSW in den oberen Geschossen muss die Reihenfolge des Baus in jedem Falle eingehalten werden. Der 2. Teilsatz ist zu streichen!</p> <p>zur TF 17:  Ich halte wesentliche neue Erkenntnisse, die zu geringeren erforderlichen Bauschalldämmmaßnahmen führen könnten, als hier mit TF 12 festgesetzt, für unwahrscheinlich. Die als notwendig berechneten Bauschalldämmmaße sind durch sachverständigen Gutachter entsprechend den geltenden Regelwerken bestimmt worden. Anders als in vielen anderen B-Plänen sind Lage, Form, Größe und Stockwerkshöhen der bestehenden und der neu geplanten Baukörper bereits sehr genau bekannt, die Immissionsorte stehen also fest.</p> <p>Auch die Verkehrsmenge entspricht quasi dem Status quo, so dass auch an der Emission kaum etwas anders (jedenfalls kaum weniger) werden dürfte. Die einzige, auch sehr ratsame, Änderung könnte sich ergeben, wenn die max. zulässige Geschwindigkeit auf <math>v = 30</math> km/h abgesenkt werden würde. Die Emissions- und sämtliche Immissions(Beurteilungs)Pegel fielen mit dieser Maßnahme um 2,5 dB. Da die DIN 4109, nach der die erforderlichen Bauschalldämmmaße bestimmt worden sind, jedoch nur einen Minimalschallschutz darstellen, sollte darauf verzichtet werden, diese evtl. eintretende Geschwindigkeits- und 2,5 dB-Pegelreduktion zum Anlass zu nehmen, um die Bauschalldämmmaße ebenfalls zu mindern. Das ist nicht i.S. eines angenehmen Wohnkomforts.</p> <p>Es ist, jedenfalls ohne konkreten Anlass bei beispielsweise noch sehr unklaren späteren Gebäudekonstellationen, nicht einzusehen, gut fundierte Festsetzungen im B-Plan in jedem Baugenehmigungsverfahren des Plangebietes aufs Neue hinterfragen zu lassen.</p> <p>Das LUA, RW 4.1 wird kapazitiv auch nicht in der Lage sein, zu jedem Einzelbauantrag Stellung zu</p>	<p>eine Lärmschutzwand errichtet werden muss. Diese TF zielt also auf den Schutz der überbaubaren Grundstücksflächen an der Kurt-von-Plettenberg-Straße, nicht auf den Bereich des ehemaligen nordwestlichen Stallflügels. Für den Schutz des Innenbereichs ist gutachterlich belegt, dass auch eine 2,3 m hohe Lärmschutzwand einen ausreichenden Immissionsschutz für den Innenbereich bietet. Hier liegt der betreffende Bereich tags bei Immissionsorten in einer Höhe von 2,0 m und 4,4 m in den Lärmpegelbereichen 1 und 2; in einer Höhe von 6,8 m liegt die nordwestliche Ecke des westlichen Baufensters im Lärmpegelbereich 3 (maßgeblicher Außenlärmpegel bis 65 dB(A)).</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Die TF 17 zielt genau auf den Sachverhalt einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Pappelallee von 50 km/h auf 30 km/h. Da, wie auch in der Stellungnahme des LUA, RW 4.1 dargestellt, die erforderlichen Bauschalldämmmaße entsprechend der herrschenden Situation, also <math>v = 50</math> km/h, festgesetzt werden dürfen, können positive Aspekte einer Geschwindigkeitsreduzierung in einer Festsetzung im B-Plan nicht berücksichtigt werden. Dies soll durch die TF 17 ermöglicht werden.</p> <p>Die Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Pappelallee von 50 km/h auf 30 km/h ist jedoch Bestandteil des Lärminderungsplanes der Landeshauptstadt Potsdam und des Schulwegsicherungskonzeptes für die 2. Grundschule mit Hort im Bornstedter Feld an der Pappelallee. Diese beiden Planwerke sind jedoch noch nicht durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, so dass sie noch nicht in die Bauleitplanung einfließen können. Da die TF 17 eine Kann-Vorschrift ist, bleibt es einem Bauherrn weiterhin unbenommen, in Sinne eines angenehmen Wohnkomforts die erforderlichen Bauschalldämmmaße nicht abzusenken.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>nehmen. Fazit: Die TF17 sollte ganz entfallen.</p> <p>Darüber hinaus ist auffällig, dass mit der TF 7 eine (die vorhandenen LSW) ergänzende LSW nur für „zulässig“, nicht aber für zwingend erforderlich erklärt wird. Der Wortlaut der TF 7 ermöglicht eine solche Lücke schließende LSW also lediglich, fordert sie aber nicht, ganz anders als TF 13.</p> <p>Wegen meiner sowieso in Gänze zu gebenden Einwilligung zu einem Verzicht auf die LSW, ist dieser hinsichtlich der Rechtswirkung markante Formulierungsunterschied bzgl. der von mir zu vertretenden Belange belanglos.</p> <p>Die LSW vermag das Grundproblem der – gerade entlang der Nordfassade – gesundheitsgefährdend hohen Verkehrslärmpegel oberhalb des EG-Niveaus ohnehin nicht zu lösen (siehe zu den TFen 16 und 13).</p> <p>Dieses Grundproblem ist nur auf 2 Wegen zu lösen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entweder Totalverzicht auf Immissionsortschutzbedürftiger Räume (zum Lüften zu öffnende Fenster von Wohn-, Schlaf-, Kinder- und ruhigen Arbeitszimmern, Büros) in den kritischen Fassadenabschnitten gem. 1. Satz der – korrigierten – TF 14,</li> <li>• oder Tempo 30 km/h-Zone.</li> </ul> <p>Ich befürworte nach wie vor, wie ebenfalls aus dem v.g. Beratungsprotokoll hervorgehend und vor allem i.S. der nördlich benachbarten Grundschule, eine Tempo 30-Strecke vor dem WA zur aktiven Konfliktminderung (rd. 2,5 dB Minderung). Gerade die extrem kritische gesundheitsgefährdende Zone würde damit gänzlich verschwinden. Der max. noch auftretende Tagesbeurteilungspegel läge bei 68,3 dB (A), der max. Nachtbeurteilungspegel bei 59,8 dB(A).</p> <p>Damit sollte zwar keine Änderung (Reduzierung) der in TF12 vorgesehenen Bauschalldämmmaße erwirkt werden, aber der Totalausschluss von zum Lüften zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Räume in der Nordfassade gem. 1. Satz der – neuen – TF14 könnte aufgehoben werden. Eine Berücksichtigung kommt aber erst in Betracht, wenn ein verbindlicher Beschluss für eine Tempo-30-Zone gefasst worden ist.</p>	<p>Die TF 7 regelt, dass auch vor der Reithalle eine (Umfassungs-)Mauer, keine Lärmschutzwand (!), zulässig ist, um aus gestalterischen Gründen auch vor der Reithalle eine Mauer errichten zu können; die Errichtung der Mauer ist zulässig, ist aber kein „Muss“, sondern ein „Kann“. Die TF 7 ist keine TF zum Immissionsschutz. Da die unter Denkmalschutz stehende Reithalle eingeschossig ist, würde auch, wie vom LUA, RW 4.1 dargestellt, eine Lärmschutzwand an dieser Stelle keine immissions-schützende Wirkung entfalten. Daher sind an der Nordfassade der Reithalle anderweitige Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich, z. B. festverglaste Fenster.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; zur Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Pappelallee siehe obenstehende Ausführungen zur TF 17.</p>
1.  1a.	<p><b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</b></p> <p><b>Abt. Bodendenkmalpflege</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 27.04.2009</u></p> <p>Von den Änderungen in der vorliegenden Planfassung sind die Belange des Bodendenkmal-schutzes nicht betroffen. Die Stellungnahmen zur Planung vom 08.12.2005 und vom 31.07.2006</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	behalten daher weiterhin ihre Gültigkeit.	
1b.	<p><b>Abt. Denkmalpflege</b>  <u>Stellungnahme vom 18.05.2009</u></p> <p>Die im Nordbereich der ehem. Ruinenberg-Kaserne an der Pappelallee geplanten Lärmschutzanlagen werden sich nicht denkmalgerecht gestalten lassen. Derartige Anlagen werden die Wirkung des Denkmals in jedem Falle erheblich beeinträchtigen, weil sie die Ansichten der historischen Architekturen verstellen werden. Aus diesem Grunde kann die vorliegende Planung denkmalpflegerisch nicht befürwortet werden.</p>	<p>Diese Stellungnahme steht im Widerspruch zur der im Rahmen der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahme des BLDAM, Abt. Denkmalpflege vom 15.09.2008, in der den vorgesehenen Lärmschutzanlagen nicht widersprochen worden ist. Aufgrund dessen fand zur Klärung des Sachverhalts am 01.07.2009 ein Vororttermin unter Beteiligung des BLDAM, Abt. Denkmalpflege, und der Unteren Denkmalschutzbehörde mit folgendem Ergebnis statt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Errichtung einer Lärmschutzwand in der Höhe von 2,30 im Verlauf der Pappelallee (Straßenbegrenzungslinie) wird aufgrund der Verkehrsimmissionen durch das BLDAM, Abt. Denkmalpflege zugestimmt.</li> <li>2. Aus Sicht des BLDAM, Abt. Denkmalpflege wird in Höhe der nördlichen Bestandsgebäude eine transparente Ausführung (Glas/Plexiglas) präferiert.</li> <li>3. Die Lärmschutzwand sollte ohne einen wie in der Planzeichnung zum B Plan Nr. 65 dargestellten „Rücksprung“, sondern in einer geraden Linie realisiert werden.</li> </ol> <p>Da eine transparente Ausführung nach Pkt. 2 aus immissionsschutztechnischen nicht möglich und nicht wirtschaftlich darstellbar ist, kann die Transparenz langfristig nicht gesichert werden (Verschmutzung, Bepflanzung der Rückseite etc.). Eine transparente Ausführung kann zudem Anreize für erhöhten Vandalismus geben. In einer weiteren Abstimmung mit dem BLDAM wurde sich darauf verständigt, dass die Lärmschutzwand als ein „technisch charakterisiertes Bauteil“ erkennbar sein muss, Sichtmauerwerk ist hier jedoch bereits „historisch besetzt“.</p> <p>Auf den Rücksprung der Lärmschutzwand kann nicht verzichtet werden, da dieser aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen für einen Geh- und Radweg an der Pappelallee im Rahmen der Schulwegsicherung für die 2. Grundschule mit Hort im Bornstedter Feld an der Pappelallee erforderlich ist. Weitere Abstimmungen zur Gestaltung der Lärmschutzwand erfolgt im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Erteilung der denkmalpflegerischen Erlaubnis.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

# **Bebauungsplan Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“**

## **erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen**

(Stand: Dezember 2011)

Die folgenden Seiten umfassen das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bereiche der Stadtverwaltung zur erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“ in der Fassung vom April 2008.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 65 erfolgte vom 11.08. bis zum 15.09.2008.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Bereiche der Stadtverwaltung wurden mit Schreiben vom 05.08.2008 am Verfahren beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme von 5 Wochen gesetzt. Beteiligt am Verfahren waren 16 Bereiche der Stadtverwaltung und 17 Behörden. Es liegen von 9 Bereichen und 10 Behörden Stellungnahmen vor.

Die Texte der Einwender geben die Originalstimmungen wieder, soweit sie nicht zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und/oder gekürzt wurden.

Mit einem Teil der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bereiche der Stadtverwaltung haben vor der formellen Beteiligung Abstimmungen stattgefunden.

Bebauungsplan Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“  
erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen

Inhalt

Öffentlichkeit	1
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	32
Bereiche der Stadtverwaltung Potsdam	46

## Öffentlichkeit

Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>Öffentlichkeit 1: 14 Anwohnerfamilien der Schmiedegasse und Reitbahnstraße, 14469 Potsdam (August 2008)</p> <p><b>Betroffenheit durch Regulierungen des B-Plan-Entwurfs</b></p> <p>Am 04.06.2008 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs Nr. 65 nach § 3 BauGB. Diese Auslegung ermöglicht eine Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung, wovon wir hiermit Gebrauch machen.</p> <p>Als Bewohner der Ruinenberg-Kaserne sind wir direkt von den geplanten und bereits realisierten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets betroffen.</p> <p>Wir haben uns bewusst für das Leben innerhalb eines Denkmals respektive eines Denkmalbereiches entschieden. Wir fühlen uns der Erhaltung und Entwicklung des historischen Ensembles verpflichtet. Deshalb möchten wir unsere persönliche Stellungnahme auch als gestaltendes Element verstanden wissen. Wir sind an einer gelungenen Umsetzung des Planungsziels des B-Plans interessiert. Wir würden uns sehr freuen, wenn uns die entsprechenden behördlichen Stellen als Partner wahrnehmen.</p> <p>Als Bewohner eines Denkmals nehmen wir bewusst die damit verbundenen Beschränkungen in Kauf. Hierzu zählt u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- dass Einfriedungen verboten sind. Bei den vielen kleinen Kindern ist das nicht immer leicht, zumal vor der Haustür kein Gehsteig ist und die Kinder z.B. sofort auf der Fahrbahn der Schmiedegasse stehen.</li><li>- dass Garagen und Carports nicht gestattet sind.</li><li>- dass Außenjalousien und Markisen nicht angebracht werden dürfen, was vor allem im Sommer das Einschlafen der Kinder erschwert.</li><li>- dass darüber hinaus jede Art von baulichen Maßnahmen ohnehin nur eingeschränkt möglich und im Voraus mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist.</li></ul> <p>Trotz dieser Einschränkungen haben wir uns für ein Leben innerhalb der Ruinenberg-Kaserne in Potsdam entschieden und sind deshalb hierher gezogen. Ausschlaggebend für den Ortswechsel war, selbst ein Teil des gesellschaftlichen und öffentlichen Entwicklungsprozesses in Potsdam sein zu können. In der bis 1989 von Mauern und Stacheldraht stark zerstückelten Stadt werden in einem aufregenden Prozess wieder sukzessive die historischen Orte und Gebäude revitalisiert. Beispielhaft sind hierfür zu nennen: die Glienicker Brücke, das Belvedere auf dem Pfingstberg, die verbotene Stadt mit der Villa Quandt, das Schloss und der Park Babelsberg, die Meierei, das Krongut Bornstedt, das Belvedere auf dem Klausberg, die historische Mühle, das Schloss und Park Sacrow mit der Heilandskirche und dem-</p>	

<p>nächst die Speicherstadt und das Stadtschloss.  Als wir von der Gelegenheit erfuhren, uns in der Ruinenberg-Kaserne engagieren zu dürfen, haben wir nicht lange gezögert. Wir waren und sind von dem sehr ambitionierten Entwicklungskonzept für die Ruinenberg-Kaserne fasziniert. Die Erhaltung der wertvollen historischen Bebauung und der prägenden Freiräume, ergänzt um eine, sich dem historischen Bestand unterordnende Neubebauung, stellt eine große Herausforderung dar. Bei erfolgreicher Realisierung des Projektes gewinnt Potsdam ein einzigartiges, repräsentatives Wohngebiet, in dem in vorbildlicher Weise die Konvertierung von einer militärischen in eine zivile Nutzung unter Wahrung der historischen Gegebenheiten gezogen wurde. Eine weitere Aufwertung der Stadt und ihrer Ausstrahlung würde erfolgen.</p>	<p><b>Fazit:</b>  Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich</p>
<p><b>Öffentlichkeit 1</b>  <b>Verfehlung der Planungsziele des B-Plans</b></p> <p>Der Ruinenberg-Kaserne kommt u.a. besondere Bedeutung zu, „weil die Konzeption der Kaserne architektonisch in ästhetisch ansprechender Weise umgesetzt wurde. Die Gestaltung der Einzelgebäude differiert jeweils nach der inhaltlichen Funktion. Nicht nur die unterschiedliche Höhenentwicklung, sondern auch die schlichte Form der Pferdeställe lassen gegenüber der prunkvollen Gestaltung des Hauptgebäudes eine absichtsvolle Hierarchisierung der Bauten erkennen. Die besonders reichhaltige Durchbildung des Hauptgebäudes mit der Zurschaustellung seiner „gotischen“ Stufengiebel dokumentiert die Anspruchshaltung und das Selbstverständnis des Militärs in der Wilhelminischen Ära. Die konsequente Durchgestaltung jedes architektonischen Teils dieser ausgedehnten Anlage bei gleichzeitiger Wahrung höchster Funktionalität ist als eine besondere künstlerische Leistung zu werten. Der Anblick, der mit sparsamsten Mitteln geschmückten, leicht rhythmisierten Backsteinfassaden erzielt einen ästhetischen Gesamteindruck, welcher nur noch von der Faszination der Weite der Anlage übertroffen werden kann.“ (Gutachtliche Äußerung zum Denkmalwert, 10.02.1995, S. 8)</p> <p>Die im Plangebiet geschaffenen Tatsachen und die weiteren Planungen lassen jedoch befürchten, dass das ambitionierte städtebauliche Planungsziel verfehlt wird.</p>	<p><b>Fazit:</b>  Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich</p>
<p><b>Öffentlichkeit 1:</b></p> <p><b>B.1</b>  Die strenge Orthogonalität der 1891 fertig gestellten Gesamtanlage mit der Weite des hofartigen Stallgevierts und ihren prägenden Innen- und Außenflächen ist das Charakteristikum der Ruinenberg-Kaserne als Denkmalbereich und droht durch die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2 bis 1.5, WA 2.2, 2.3 sowie WA 3 errichteten respektive geplanten Neubauten schon heute weitgehend zerstört zu werden.</p>	<p><b>Abwägung und Ergebnis der Stellungnahme B.1, B.2 und B.3</b></p> <p>Der B-Plan Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“ mit den darin zur Festsetzung vorgesehenen städtebaulichen Zielstellungen wurde in enger Abstimmung mit den zuständigen städtischen Fachbehörden erarbeitet. Gem. § 17 Abs. 4 BbgDSchG ist die Denkmalfachbehörde in das Verfahren als Träger öffentlicher Belange eingebunden. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege (BLDAM), als Denkmalfachbehörde in</p>

<p>Die funktional und gestalterisch klar strukturierte Gesamtanlage des Denkmalbereiches mit ihrer historischen Bebauung droht zu einem auf engen Raum geschaffenen Konglomerat von Alt- und ausdruckschwachen Neubauten herabzusinken.</p> <p>Eine Unterordnung der Neubebauung unter dem Gesamtcharakter des Denkmalbereiches respektive die als Einzeldenkmale unter Schutz gestellten historischen Gebäude ist nicht erkennbar. Vielmehr dominieren die im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 bis WA 1.5 errichteten Neubauten den hofartigen Innenbereich der südlichen Stallgebäude. Die Neubauten harmonisieren mit ihren überwiegend hellen Fassaden und den weißen Fensterrahmen in keiner Weise mit dem roten Klinkermauerwerk der denkmalgeschützten umgebenden Stallgebäude. Von der Erfüllung einer städtebaulich, architektonisch und historisch geforderten qualitätvollen Lösung kann nicht die Rede sein. Vielmehr verliert das Ensemble durch die kleinteilige Anordnung und die heterogene Ausführung der Neubauten sowie die Kleinstparzellierung der Freiflächen deutlich an Aussagekraft. Der notwendige Umgebungsschutz zu den historischen Stallgebäuden ist nicht gegeben. Die Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der benachbarten Denkmale durch die Neubauzeilen bezieht sich im B-Plan lediglich auf die Firshöhe.</p> <p>Die Neubebauung soll die denkmalgeschützten Gebäude lediglich nicht überragen. Weitergehende Gebäudekriterien, die sich aus dem Charakter des Denkmalbereiches ableiten, sind laut B-Plan nicht zu erfüllen. In diesem Zusammenhang fehlen Vorgaben, z.B. zur Dachneigung, Fassadengestaltung sowie zur Einarbeitung denkmalbereichstypischer Architekturelemente. Auch grundlegende Aussagen zu den denkmalbereichstypischen Gebäudedimensionen der Neubauten hinsichtlich der Relation von Gebäudehöhe zu -länge und -tiefe werden im B-Plan nicht festgelegt. Vielmehr wird den jeweiligen Investoren die gestalterische Umsetzung der Neubebauung überlassen.</p> <p>Im direkten Widerspruch zu dem städtebaulich und denkmalrechtlich bedenklichen Gestaltungsspielraum der Investoren stehen die Bestimmungen des B-Plans z.B. hinsichtlich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baumpflanzungen (je 150 qm Freifläche ein Hochstammgehölz)</li> <li>- Begrüpfungspflicht der Nebenanlagen</li> <li>- Umfassung der Stellplätze mit Hecken</li> <li>- Heckenpflanzdichte (4 Pflanzen je 1 m)</li> <li>- Heckenhöhe (140 cm)</li> <li>- Art der Heckenpflanzen (detaillierte Pflanzliste)</li> <li>- Verbot von straßenseitigen Einfriedungen und Hecken</li> </ul> <p>Hier sind die Vorgaben zahlreich und eindeutig. Wir verlangen, dass der B-Plan um konkrete denkmalbereichstypische architektonische Anforderungskriterien hinsichtlich der Neubebauung ergänzt wird.</p>	<p>seiner Stellungnahme vom 15.09.2008 sowie die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg in ihrer Stellungnahme vom 10.09.2008 haben den B-Plan Nr. 65 in der im August und September 2008 öffentlich ausgelegten Fassung vom April 2008 bestätigt (Grundsätzlich ist hierbei und im Folgenden jedoch zu beachten, dass die Stiftung generell nur bei den in ihrem Vermögen befindlichen baulichen und gärtnerischen Anlagen zuständig ist; dies ist hier nicht der Fall!); das BLDAM hat sich einzig gegen das Neubaupotential im WA 3 ausgesprochen. Somit ist grundsätzlich festzuhalten, dass der B-Plan Nr. 65 mit seinen vorgesehenen Festsetzungen nicht den Belangen des Denkmalschutzes entgegensteht.</p> <p>Eine Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BbgBO). Baugenehmigungen, mit denen die Änderung eines Denkmals verbunden ist, werden im Benehmen mit der Denkmalschutzbehörde erteilt (§ 20 BbgDSchG). Da für die in der Stellungnahme kritisierten Vorhaben (Wohnungsbau im WA 2.2, ehem. Casino, ehem. Verheiratetenhaus) Baugenehmigungen erteilt worden sind, ist auch hier grundsätzlich festzuhalten, dass diese Einzelvorhaben nicht den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehen.</p> <p>Die Gutachterliche Äußerung zum Denkmalwert vom 10.02.1995 ist kein städtebauliches Ziel im Sinne der Bauleitplanung, sondern war seinerzeit Grundlage der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung im damals geltenden konstitutiven Denkmalschutzsystem. Aufgrund dessen eine Verfehlung des „ambitionierten städtebaulichen Planungsziels“ zu konstatieren, ist damit unzutreffend. Städtebauliche Ziele unterliegen vielmehr dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.</p> <p>Auf Gestaltfestsetzungen als Vorgaben z.B. zur Dachneigung, Fassadengestaltung oder denkmaltypischer Architekturelemente ist bewusst verzichtet worden, da eine Form der Denkmalpflege auch ist, eine Architektursprache zuzulassen, die sich gänzlich von dem Denkmal abhebt, um eine eindeutige Unterscheidung zwischen Alt und Neu zu ermöglichen. Dazu ist die Denkmalfachbehörde wie durch § 17 Abs. (4) BbgDSchG vorgeschrieben als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Zudem werden Baugenehmigungen nur im Benehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erteilt.</p> <p>Festsetzungen zur Gebäudedimensionierung im WA 1 waren nicht erforderlich, da die dem B-Plan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption Grundlage für die vorgesehenen Festsetzungen im WA 1.1 – WA 1.6 war. Die Konzeption ist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt.</p>
<p><b>Öffentlichkeit 1</b></p>	<p>Mit den zuständigen städtischen Fachverwaltungen</p>

## B 2.

Die Ruinenberg-Kaserne ist „ein wichtiges Glied einer Kette von Verteidigungseinrichtungen im Potsdamer Norden und damit als Bestandteil einer für die Garnisonsstadt Potsdam charakteristisch städtebaulichen Struktur zu werten. ... Die Kaserne des I. Garde-Ulanen-Regiments nimmt in diesem Kontext einen wichtigen Platz ein und belegt unter anderem die administrativen Bestrebungen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, die größeren Kasernenanlagen in den Vororten zu errichten und sie zumindest optisch in das Stadtbild zu integrieren.“ (Gutachtliche Äußerung zum Denkmalwert, 10.02.1995, S. 1,7)

„Von wissenschaftlicher Bedeutung ist die Kaserne am Ruinenberg, weil sie ein nahezu vollständig erhaltenes idealtypisches Kasernement des ausgehenden 19. Jahrhunderts darstellt. In der typologischen Entwicklung der Potsdamer Kasernenbauten legt sie Zeugnis von einer wichtigen Periode ab, in der versucht wurde, durch die Verbindung des „Vaubanschen Systems“ mit dem Linearsystem – unter Verwendung einer repräsentativen historisierenden Architektursprache – die Qualität des Kasernenbaus zu verbessern. Das daraus resultierende strenge axialsymmetrische Prinzip, die Geschlossenheit der gesamten Anlage sowie ihre bis heute erhaltene Komplexität stellen dabei neben der Kaserne in der Jägerallee eine Besonderheit für Potsdam dar.“ (Gutachtliche Äußerung zum Denkmalwert, 10.02.1995, S. 8)

Deshalb wird die Ruinenberg-Kaserne im B-Plan auch als Gesamtanlage bzw. Denkmalbereich gem. § 9 Abs. 6 BauGB ausgewiesen. Somit steht das gesamte Ensemble unter Denkmalschutz, die Freiflächen eingeschlossen. Der weitläufige Charakter der Ruinenberg-Kaserne ist ein prägendes Merkmal des Denkmalbereichs und muss – wie im Planungsziel auch gefordert – entsprechend behutsam bei der Revitalisierung behandelt werden. Der B-Plan gibt dies in S. 6 als generelles Planungsziel sogar vor. Durch die bereits realisierte und geplante Neubebauung wird dieses Merkmal unterlaufen und das Gesamtbild des Denkmalbereichs zerstört. Das Planungsziel wurde bereits vorbildlich in der angrenzenden Ulanenkaserne an der Jägerallee umgesetzt. Hier sind die historischen Freiflächen nahezu vollständig erhalten. Die Neubebauung wurde schonend nur in einem peripheren Randbereich, am Brentanoweg, in Form von vier Studentenwohneinheiten realisiert.

### Forderung:

Wir verlangen, dass der B-Plan hinsichtlich der räumlichen Positionierung und Dimensionierung der geplanten Neubebauung konkrete Vorgaben macht. Vorrang muss hierbei die strenge Umsetzung des generellen Planungsziels haben: „Erhalt der historisch wertvollen Bebauung und den prägenden Freiraumstrukturen mit einer das historische Raumgefü-

abgestimmtes städtebaulich-denkmalspflegerisches Grundkonzept für das Stallgeviert (WA 1 und WA 4) ist, die Dimensionierung des Innenhofs erlebbar zu machen sowie eine Unterordnung der Neubebauung im WA 1.2 – WA 1.5 sowie in den Neubaupotentialen im WA 3 und WA 4 gegenüber den denkmalgeschützten Stallgebäuden. Dem entsprechend werden die Ausdehnungen des Innenhofs des Stallgevierts durch die Anordnung der Kurt-von-Plettenberg-Straße und Reitbahnstraße mit deren Verlängerung im WA 4 nachvollziehbar. Die Unterordnung bezieht sich allein auf die Firsthöhe. Des Weiteren sei angemerkt, dass auch die Fensterbänder in den Dachgeschossen der denkmalgeschützten Stallgebäude nicht historisch sind, jedoch von den Denkmalschutzbehörden als verträglich eingestuft wurden.

Eine Diskussion, ob von einer städtebaulich, architektonisch und historisch qualitätvollen Lösung die Rede sein kann, ist nicht Inhalt der bauleitplanerischen Abwägung. Im Übrigen waren die städtebauliche Konzeption sowie die Architektur vor Erwerb bekannt, eine nachträgliche Kritik daran ist vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar.

Von den erwähnten textlichen (Grün-) Festsetzungen steht einzig die textliche Festsetzung Nr. 19 im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz, mit Einschränkungen auch die textliche Festsetzung Nr. 12 bzgl. der Heckenpflanzungen. Die übrigen Festsetzungen gehören zum Kanon der Grünfestsetzungen, der weitgehend in allen B-Plänen für das Bornstedter Feld Anwendung findet. Sie dienen vorwiegend, wie die Rechtsgrundlage verdeutlicht, dem Umwelt- und Naturschutz und nicht dem Denkmalwert des Ensembles.

Im Herbst 2003 ist der nicht erhaltenswerte Gebäudebestand abgerissen worden. Dazu zählen im Wesentlichen durch die NVA errichtete Fahrzeughallen, Tankstellen und Lagerplätze z.B. für Kohlen, einher damit ging eine Dekontaminierung verunreinigter Böden im Bereich der Tankstelle und der Lagerplätze.

Ein Abriss des ehem. Casinos und des ehem. Verheiratetenhauses war nie Gegenstand der Planungen und ist auch seitens keiner Fachbehörde je gefordert worden. Beide Gebäude sind zwar keine Einzeldenkmale, jedoch integraler Bestandteil der Ruinenberg-Kaserne. Die Infragestellung dieser Gebäude sowie die implizierte Forderung nach deren Abriss sind in keiner Weise nachvollziehbar. Insbesondere gilt das für die Argumentation, dass alles zu tilgen sei, was nicht dem Denkmalschutz unterfällt und die Denkmalliste folglich festlege, was „rückzubauen“ sei.

Die Anmerkung, dass 2003 ohne sachlichen Grund der nordwestliche Stallflügel, die westliche Reithalle und der Wagenschuppen abgerissen worden sind, trifft nicht zu. Der abgerissene nordwestliche Stallflügel ist durch die NVA errichtet worden, die den Ursprungsbau abgerissen hatte, die westliche Reithalle war 1996 bis auf die Grundmauern niedergebrannt und der Wagenschuppen war durch Farb- und Lackeinsatz der NVA irreparabel kontaminiert.

ge würdigen Neubebauung. Neubauten in den Randbereichen werden als Solitäre in den Freiraum gesetzt. Innerhalb des Stallgevierts sollen Neu- bzw. Ergänzungsbauten die strenge Orthogonalität aufnehmen.“ (Begründung B-Plan Nr. 65, S. 6)

### **Öffentlichkeit 1**

#### **B3**

Die Ruinenberg-Kaserne wird durch ihre historische Bebauung im Zusammenhang mit den typischen Freiflächen einer Kavalleriekaserne und die umgebenden Park- und Landschaftsstruktur geprägt. Ihre exponierte Lage im Spannungsfeld mit dem bereits im Jahre 1844 entstandenen Lennéschen Bandparks zeigt, dass der Charakter der Ruinenberg-Kaserne wesentlich durch seine Umgebung bestimmt wird. Von überragender Bedeutung ist dabei die gesamte Freifläche entlang der denkmalgeschützten östlichen Umfassungsmauer mit dem dahinter liegenden Bandpark der Schlegelstraße. Die trichterförmige Ausweitung dieses Grünzuges im Bereich Schmiedegasse, Schlegelstraße und Pappelallee ist durch das sogenannte Wohnhaus für Verheiratete (WA 3) bereits empfindlich gestört. Ohne Rücksicht auf das historische Umfeld wurde dieses Gebäude in den Jahren 1929/1930 für verheiratete Unteroffiziere der Reichswehr errichtet. Das Gebäude war schon damals eine Bausünde. Der Baukörper des Gebäudes wirkt aufgrund seiner 4 Vollgeschosse, der die denkmalgeschützten Stallgebäude um 2 Vollgeschosse respektive 4,38 m überragenden Firsthöhe, seiner atypischen Architektur sowie der Lage im Südteil der östlichen Umfassungsmauer (am Beginn des Parktrichters) wie ein Fremdkörper. Folgerichtig fand das Einzelgebäude auch keine Aufnahme in die Denkmalliste des Landes Brandenburg und der Stadt Potsdam. Umso erstaunlicher ist die Tatsache, dass dieses Gebäude nicht im Zuge der Entkernung des Kasernenareals abgetragen wurde.

Im Herbst 2003 erfolgte der Rückbau aller nicht erhaltenswürdigen Gebäude. Obwohl der Umfang dieser Maßnahme durch die Denkmalliste festgelegt ist, wurde hier ohne sachlichen Grund der Schutzstatus auf den Erhalt des Verheiratetenhauses und das Offizierskasino faktisch erweitert. Im Entwurf des B-Planes Nr. 65 werden die Gebäude nunmehr als Bestand ausgewiesen und durch Baugrenzen gesichert.

Zwischenzeitlich erfahren die vorgenannten Gebäude sogar eine Art faktischen Denkmalschutz. Das Verheiratetenhaus im WA 3 wurde z.B. aufwendig rekonstruiert und soll jetzt sogar noch durch ein Pendant in nördlicher Richtung dupliziert werden. Die neuen Baugrenzen entsprechen den Baugrenzen des Altbaus. Für diesen Neubau wird sogar „aus Gründen des Denkmalschutzes über den üblichen Festsetzungskanon hinaus die Traufhöhe, die sich in ihrer Höhe am ehemaligen Wohnhaus für Verheiratete orientiert sowie die Dachform Walmdach, festge-

Das Neubaupotential im WA 3 wurde erstmals in die Planfassung April 2008 aufgenommen. Somit ist es irreführend, hier die Stellungnahme der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg vom 24.11.2005 zu zitieren, da sich diese Stellungnahme auf eine überbaubare Grundstücksfläche im jetzigen WA 4 bezieht und nicht auf das WA 3. Wie oben erwähnt, stehen gem. der Stellungnahme der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg vom 10.09.2008 dem B-Plan Nr. 65 in der Fassung vom April 2008 keine denkmalpflegerischen Belange entgegen. Auch hat die Untere Denkmalschutzbehörde in einer Stellungnahme klargestellt, dass die in Rede stehende Teilfläche des WA 3 nicht Bestandteil der Lennéschen Bandparks entlang der Schlegelstraße war, sondern innerhalb der Kasernenmauer als Reitplatz diente. Das BLDAM äußert in seiner Stellungnahme vom 15.09.2008 ebenfalls keine Bedenken gegen die Stellplatzanlage GSt2.

Des Weiteren hat das OVG Berlin-Brandenburg in einem Beschluss vom 06.12.2010 die Bewertung der Vorinstanz bestätigt, dass die Stellplatzanlage GSt2 weder denkmalunverträglich noch baurechtlich rücksichtslos sei.

Daher besteht kein Erfordernis, hinsichtlich der Stellplatzanlage GSt2 die Planung zu ändern.

Hinsichtlich der Entwicklung von Grundstücken muss jedem Grundstückseigentümer das Recht eingeräumt werden, sein Grundeigentum in einer für ihn zumutbaren Art und Weise nutzen und in seinem Interesse verwerten zu können. Das Interesse des Grundeigentümers ist hier, das Grundstück entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans einer baulichen Entwicklung und Verwertung zuzuführen. Sein Interesse ist nicht, hier eine private oder öffentliche Grünfläche anzulegen. Im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird daher auf das Baurecht für dieses Neubaupotential nicht verzichtet.

Ein Verzicht auf das Baurecht im WA 3 würde für die Finanzierungsbilanz der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld eine Mindereinnahme von ca. 208.000 € bedeuten, da diese Fläche ohne Baurecht nicht anderweitig veräußerbar ist. Auch kann die Herstellung und Pflege der Grünfläche nicht aus Treuhandsmitteln finanziert werden, da diese nicht zu den Entwicklungszielen der Entwicklungsmaßnahme gehört; dies wäre dann durch den städtischen Haushalt zu tragen.

Die Forderung nach einer öffentlichen parkähnlichen Freizeit- und Erholungszone im Bereich des WA 3 (und im WA 4) in Verbindung mit dem Baumbestand entlang der Schlegelstraße ist aufgrund der Rahmenbedingungen nicht umsetzbar. Da sich das Grundstück für die Stellplatzanlage GSt2 in Privateigentum befindet, steht dieses nicht zur Verfügung, damit würde im WA 3 eine Restfläche von 1.266 m<sup>2</sup> für eine öffentliche parkähnliche Freizeit- und Erholungszone bleiben, die zusätzlich durch die denkmalgeschützte Umfassungsmauer

legt“. (Begründung B-Plan Nr. 65, S. 9)  
Eine Gefährdung des Denkmalschutzbereiches ist hier insofern zu besorgen, als dass Gründe des Denkmalschutzes nicht wirklich betroffen sind, sondern nur pauschal als plakative Rechtfertigung angeführt werden. Die Firsthöhe des Verheiratetenhauses liegt mit 2 Vollgeschossen bzw. 4,38 m weit über der Firsthöhe der denkmalgeschützten, umgebenden Stallgebäude. Keines der denkmalgeschützten umgebenden Gebäude weist die Dachform Walmdach auf. Diese Dachform steht auch im direkten Widerspruch zum neogotischen Baustil der denkmalgeschützten Gebäude sowie zur mehrfach im B-Plan zitierten strengen Orthogonalität des Denkmalsbereichs.  
Selbst im B-Plan wird zu dem geplanten Neubau im direkten Widerspruch argumentiert. Zum einen wird das WA 3 als „eng“ bezeichnet. (Begründung B-Plan Nr. 65, S. 3) Zum anderen wird „darüber hinaus [...] den Belangen des Denkmalschutzes dahingehend Rechnung getragen, dass auf eine Neubebauung östlich der Schmiedegasse im WA 3 und im nördlichen Wohngebiet östlich der Fläche a verzichtet wurde, um die trichterförmige Ausdehnung des Bandparks entlang der Schlegelstraße zu gewährleisten.“ (Begründung B-Plan Nr. 65, S. 23)  
Eine derartige Neubebauung würde auch das noch vorhandene Panorama der Ausdehnung der Reitstallanlage sowie der sie umgebenden großzügigen Reit- und Exerzierflächen zerstören.

#### Fazit:

Das ehemalige Verheirateten-Wohnhaus, welches kein Einzeldenkmal ist, ist als eine „Bausünde“ der Vergangenheit zu werten. Eine zweite Auflage davon ist nicht nur entbehrlich sondern, den o.g. Zielen abträglich. Darüber hinaus ist jede Neubebauung innerhalb des sensiblen Areals WA 3 zu verbieten. Gleiches gilt für die geplante Stellplatzanlage GSt2, die den Bandpark großflächig zerschneiden und die Fläche versiegeln würde. Die Anlage würde dadurch unkenntlich gemacht.

Im Übrigen weisen wir auf folgende Aspekte besonders hin:

- Wir verweisen hierbei auf die von der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten bereits festgestellte Schutzwürdigkeit dieses Bereichs. Die gesamte Fläche des Bandparks ist betroffen und somit auch das WA 3. Nur durch den Erhalt des gesamten Flächentrichters nördlich und südlich der Kurt-von-Plettenberg-Straße und durch die Wiederherstellung der Parklandschaft ist ein Erleben des parkähnlichen Charakters und ihr Hineinwirken in die ansonsten introvertiert angelegte Ruinenberg-Kaserne noch möglich.  
„Die Schlegelstraße wie auch der Voltaireweg sind ab 1842 von Peter Joseph Lenné landschaftlich in der Weise gestaltet worden, dass die Wege seitlich unterschiedlich dicht gepflanzt

der Ruinenberg-Kaserne von der Schlegelstraße abgetrennt ist. Die vorgeschlagene Verbindung durch die erwähnte Pforte in der Umfassungsmauer ist nicht möglich, da diese auf dem Privatgrundstück des ehem. Verheiratetenhauses liegt. Auch besteht kein Zugriff auf die ggf. benötigten Flächen im WA 4, da sich diese ebenfalls in Privateigentum befinden. Vor diesem Hintergrund wäre einzig eine Art Pocketpark im WA 3 möglich. Dies steht aber den im B-Plan Nr. 65 manifestierten Planungszielen der Stadt entgegen.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Bebauung im Wesentlichen um gartenbezogene Eigentumsmaßnahmen handelt und in fußläufiger Entfernung der Ruinenberg und der Volkspark im Bornstedter Feld erreichbar sind, ist eine optimale wohnungsnah – fußläufige – Freiflächenversorgung für das Areal der Ruinenberg-Kaserne gegeben. Ein derartiger öffentlicher Pocketpark nicht durchsetzbar, da aufgrund der angespannten Haushaltslage weder zur Errichtung noch zur Pflege dieser Grünfläche die benötigten Finanzmittel zur Verfügung stehen.

te Laubgehölze begleiteten und die damaligen Ackerflächen räumlich fassten. Dadurch entstand am Rand der offenen Flächen eine Gehölzkulisse mit parkartigem Charakter. (...) Für die verbindenden Landschaftselemente an den Wegen zur russischen Kolonie und zum Bornstedter Feld sind keine weiteren baulichen Einengungen verträglich, weil der freie Raum neben den Pflanzungen weiter verengt würde und die beabsichtigte Wirkung umgekehrt.“ (Stellungnahme der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg vom 24.11.2005 zur Planfassung Juli 2005)

- Die Überbauung steht zudem im Widerspruch zu weiteren Festlegungen des B-Plans. „Um den Charakter der Kasernenanlage zu wahren, sollen die historischen Grün- und Freiflächen soweit wie möglich in ihrem Bestand erhalten werden.“ (Begründung B-Plan Nr. 65, S. 11)
- Die vom Bereich Umwelt und Natur festgestellten Naturschutzbelange stellen fest, dass im Wohnquartier Ruinenberg-Kaserne eine „Platzsituation mit Aufenthalts- und Freiraumcharakter für Anwohner und Besucher des Kasernengeländes“ fehlt. In der Abwägung wird explizit auf die Aufenthaltsqualitäten des Lennéschen Bandparks verwiesen. (Stellungnahme des Bereichs Umwelt und Natur vom 25.11.2005 zur Planfassung Juli 2005)
- Lage, Größe, und Zuschnitt der Häuser und Wohnungen im Wohnquartier haben bereits eine Vielzahl überdurchschnittlich großer Familien angezogen. Es steht zu erwarten, dass dieser Trend anhält. Nach Fertigstellung der rund 350 Wohnungen bis Mitte 2009 werden schätzungsweise 300 Kinder hier leben. Es bietet sich die Chance in Zusammenhang mit den erforderlichen Grünfestsetzungen zur Parkgestaltung eine kinderverträgliche Lösung mit Freizeitwert auch für die Bewohner und Besucher der Anlage zu gestalten.

#### Fazit:

Hinsichtlich der noch vorhandenen Freiflächen im WA 3 ist eine Kumulation von drei schutzwürdigen öffentlichen Interessen festzustellen: Zum einen die Erhaltung der Freifläche und die Wiederherstellung des Lennéschen Bandparks. Zum anderen die Wahrung der besonderen Charakteristik der Ruinenberg-Kaserne und zum dritten die Schaffung einer öffentlichen parkähnlichen Freizeit- und Erholungszone für Anwohner und Publikum. Alle drei Anliegen lassen sich in aufeinander abgestimmter Form wahren und realisieren.

#### Forderung:

Schutz der noch verbleibenden Freifläche im WA 3 östlich der Schmiedegasse als trichterförmige Ausweitung des Lennéschen Bandpark mittels Aufweisung und Umwandlung in einen öffentlichen Park.

<p>Bevorzugt sollte dieser Park dem Erholungsbedürfnis der Anwohner dienen und auch mit Spielelementen für die zahlreichen Kinder versehen sein.</p> <p><u>Gestaltungsvorschlag:</u>  Eine optimale Erschließung dieser Parkanlage wäre z.B. mittels eines öffentlichen Weges gegeben, dessen Wegführung im noch zu gestalteten Bandpark an der Schlegelstraße beginnt, dann die Umfassungsmauer durch die Pforte beim Verheiratetenhaus passiert, geschwungen der Umfassungsmauer respektive dem Trichterpark folgend die Kurt-von-Plettenberg-Straße quert und auf den südlichen Gehweg der Pappelallee mündet. Mittels einer geschickten Bepflanzung würden sich hier interessante Blickwinkel und spannende Perspektiven auf die Ruinenberg-Kaserne ergeben. Darüber hinaus wäre das generelle Planungsziel der „Öffnung der Ruinenberg-Kaserne und ihre Integration in den neuen Stadtteil Bornstedter Feld“ (Begründung B-Plan Nr. 65, S. 6) durch diese Wegführung hervorragend und charmant erfüllt. Anwohner der umliegenden Wohngebiete könnten diesen Weg als sichere und erholbare Strecke von der Pappelallee in Richtung Innenstadt und umgekehrt nutzen. Auswärtigen Besuchern würde das Erleben der konvertierten Kasernenanlage unaufdringlich ermöglicht.</p>	<p><b>Fazit B.1, B.2 und B.3:</b>  In der dargestellten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander wird den Forderungen zu Pkt. B.1, B.2 und B.3 der Stellungnahme nicht gefolgt. Eine Änderung der Planung aus diesen Gründen erfolgt nicht.</p>
<p><b>Öffentlichkeit 1:</b></p> <p>Kritik an den Bereits realisierten Baumaßnahmen im WA 2.2</p> <p><b>C.1</b>  Die direkte Nachbarschaft zum angrenzenden UNESCO-Welterbe macht z.B. das Areal des ehem. Offiziersgartens im WA 2.2 besonders wertvoll. Ähnlich wie im WA 3, das direkt an den Lennéschen Bandpark grenzt, hätte die Freifläche, die ursprünglich als parkähnlicher Offiziersgarten angelegt war, erhalten werden müssen. Denn genau an dieser Stelle öffnet sich – wie im WA 3 – die sonst introvertiert wirkende Kaserne zur begrünten Umgebung und erwirkt ein Verschmelzen respektive Korrespondieren mit der angrenzenden Parklandschaft. Dieser integrierende Charakter ist im WA 2.2 durch die dreigeschossige Bebauung vernichtet worden. Der introvertierte Charakter der Kaserne wird durch die Außenmauer und die sie überragenden Hochbauten deutlich verstärkt.</p>	
<p><b>C.2:</b>  Von einer, dem Bestand sich unterordnenden Neubebauung kann nicht mehr gesprochen werden. Auch ist die Platzierung von vier dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit jeweils 11 Wohnungen nicht –wie im B-Plan grundsätzlich gefordert– als „solitäre, das historische Raumgefüge würdigende Bebauung“ (Begründung B-Plan Nr. 65, S. 6) anzusehen.</p>	
<p><b>C.3</b></p>	

<p>Des Weiteren existiert ein Gebäude, im Denkmalbereich der Ruinenberg-Kaserne, das ebenfalls eine Art faktischen Denkmalschutz genießt. Hierbei handelt es sich um das ehemalige Offizierscasino, das in den 1930er Jahren im Bereich des ehemaligen Offiziersgartens errichtet wurde und auch nicht Bestandteil der Denkmalschutzliste ist.</p> <p>Anstatt dieses Gebäude bei der Entkernung der Ruinenberg-Kaserne zu entfernen, wurde dieses ebenfalls ohne sachlichen Grund als erhaltenswert im Bestand belassen und vor kurzem mit diversen Wohneinheiten versehen.</p> <p>Über der Eingangstür wurde zudem der Wehrmachtsadler des Naziregimes wieder freigelegt. Die öffentliche Zurschaustellung dieser verfassungsfeindlichen Symbolik durch die „Prinz von Preussen AG“ in einer Kaserne der ehemaligen Hauptstadt Preußens zu einem Zeitpunkt, wo in Potsdam erste Gedenk-Pflastersteine für ermordete Juden gesetzt werden, ist auch in politischer Hinsicht äußerst fragwürdig. Vor diesem Hintergrund ist es völlig unverständlich, dass der Verursacher diese Maßnahme auch noch öffentlich in einer überregionalen Zeitung publiziert.</p> <p><u>Forderung:</u> Sofortige Entfernung des 2 m großen Wehrmachtsadlers über dem Eingang des nicht denkmalgeschützten Offizierskasinos im WA 2.3. Hinsichtlich der Neubebauung verweisen wir auf die Forderungen B1. und B2. dieser Stellungnahme.</p>	
<p><b>Öffentlichkeit 1</b> <b>D: Maximale Gewinnbestrebungen oder Denkmalschutz</b></p> <p>Betrachtet man die zahlreichen Änderungen des B-Plans in der jüngsten Vergangenheit, entsteht der Eindruck, dass gar kein historischer Gestaltungswille umgesetzt wird, sondern das Areal vielmehr verfahrenswirksam den betriebswirtschaftlich orientierten Absichten und Interessen der jeweiligen Investoren untergeordnet wurde. Die vollständige Vermarktung sämtlicher denkmalgeschützter Freiflächen zur allgemeinen Gewinnoptimierung scheint hierbei Vorrang vor dem Schutz des Denkmalbereiches zu haben.</p> <p>Dies wird sogar von den Development-Unternehmen öffentlich in den Medien bestätigt. Die „Prinz von Preussen AG“ klassifiziert in einem Zeitungsartikel anlässlich der Baufertigstellung im WA 2.3 die Situation wie folgt: „Für Wohnungskäufer ist Potsdam eine sichere Bank. Als „hervorragend“ bezeichnet Vertriebsleiter Bruno Stollwerk die Situation für klassische Kapitalanleger in der Landeshauptstadt Potsdam sei der gefragteste Standort in ganz Deutschland.“ (PNN vom 25.05.2008, S. 11) Bei einer solchen Goldgräberstimmung streben Developer-Unternehmen eine maximale Ausbeutung der Fläche an. Dies steht im direkten Widerspruch zur Erhaltung</p>	<p><b>Abwägung und Ergebnis der Stellungnahme: C.1-</b></p>

<p>allgemeiner Güter wie die denkmalgeschützter Freiflächen.</p> <p>Bei strenger Umsetzung des denkmalschutzrechtlichen Postulates und des Planungsziels des B-Plans, nämlich dass „grundsätzlich die vorhandenen markanten und schlichten Strukturelemente des Freiraumes zu sichern und zu stärken und in Verbindung mit Neubebauung weiterzuentwickeln und zu interpretieren sind“ (Begründung B-Plan Nr. 65, S. 6), dürfte lediglich die Wiedererrichtung der verloren gegangenen Gebäude sowie partielle Neubebauung gestattet werden. Hierzu zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der vierte Stallflügel im Nordwesten der Reitbahn,</li> <li>- die 1996 abgebrannte dritte Reithalle im Westen,</li> <li>- der Wagenschuppen neben dem Mannschaftsgebäude,</li> <li>- die flankierende Neubebauung entlang der Kurt-von-Plettenberg-Straße.</li> </ul> <p><u>Forderung:</u> Wir fordern, dass der B-Plan den Development-Unternehmen enge Grenzen bei der Umsetzung des von Denkmalschutz dominierten Planungsziels setzt. Wir ermutigen die Stadt, die Belange des Denkmalschutzes mit höchster Priorität zu behandeln und zu verhindern, dass die Konvertierung der Ruinenberg-Kaserne unter der Prämisse maximaler Gewinnoptimierung vollzogen wird.</p>	<p><b>C.3, D</b> Die diffamierend wirkende Stellungnahme gegenüber dem Investor Prinz von Preussen AG und gegenüber dessen Vorhaben entspricht weder Art noch Weise einer Beteiligung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung von Bauleitplänen, in Teilen gilt gleiches für die Anregungen und Hinweise zum ehem. Verheiratetenhaus im WA 3. Die Stellungnahme muss daher in diesen Teilen zurückgewiesen werden.</p> <p>Die Forderungen nach Entfernung des Ornaments über der Eingangstür und nach engen Grenzen für Development-Unternehmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Das BauGB bietet keinerlei Rechtsgrundlage für derartige Forderungen; hinsichtlich der Zulässigkeit der Vorhaben im WA 2.2 siehe zu Pkt. B. der Abwägung.</p> <p>Im Übrigen grenzt das WA 2.2 nicht an eine Parklandschaft: Im Norden und Osten befindet sich der Gebäudebestand der Ruinenberg-Kaserne, im Westen grenzen die Gebäude der Bebauung an der Ruinenberg-Straße und im Süden Kleingärten an. Ferner überragen alle Gebäude der Ruinenberg-Kaserne die Umfassungsmauer.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Forderungen zu den Pkt. C.3 und D sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.</p>
<p><b>Öffentlichkeit 1:</b> <b>E Verbesserung des Müllkonzepts</b> Durch die dichte Besiedelung fällt in der Ruinenberg-Kaserne auch entsprechend viel Hausmüll an. Für das südliche Stallgeviert sind entlang der Kurt-von-Plettenberg-Straße zwei Müllplätze vorhanden. Die optische Umsetzung dieser Anlage ist gelungen. Die Mülltonnen befinden sich in Holzumfassungen, die den Außenanlagen farblich und kubisch entsprechen. Hiervon abweichend ist für die Müllentsorgung des ehemaligen Verheiratetenhauses im WA 3 gar keine Anlage geplant. Die Mülltonnen stehen direkt an der Schmiedegasse. Hierdurch wird der Eindruck des denkmalgeschützten Ensembles empfindlich gestört und das Gesamtniveau der Wohnanlage herabgesetzt.</p> <p><u>Forderung:</u> Wir fordern die Entwicklung eines einheitlichen Müllkonzepts für die gesamte Ruinenberg-Kaserne dahingehend, dass sämtliche Müllplätze ähnlich der Anlagen in der Kurt-von-Plettenberg-Straße gestaltet werden.</p>	<p><b>Abwägung und Ergebnis der Stellungnahme E:</b> Die Erarbeitung eines einheitlichen Müllkonzepts ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Hinsichtlich der Gestaltung von Müllstandort wird die Anregung aufgegriffen. Es wird eine zusätzliche Örtliche Bauvorschrift formuliert, die gestalterisch die Einhausung von Müllstandorten vorschreibt.</p> <p><b>Ergebnis:</b> Der Forderung zu Pkt. E wird gefolgt. Es wird eine örtliche Bauvorschrift, die gestalterisch die Einhausung von Müllstandorten vorschreibt, in den B-Plan übernommen.</p>
<p><b>Öffentlichkeit 1:</b> <b>F Verkehrssituation</b></p>	
<p><b>F 1</b> Als ein weiteres akutes Problem der Ruinenberg-Kaserne ist bereits heute absehbar, dass die Anzahl der durch die Neubebauung benötigten Kfz-Stellplätze zu hoch für die vorhandene Fläche ist. Der Verlust weiterer kostbarer denkmalgeschützter Frei-</p>	

<p>räume bzw. die nachhaltige Zerstörung der Struktur der Freiflächen sind die Folge. Besonders offenbar wird dies bei den neu ausgewiesenen Stellplätzen im WA 3. Hier sollen die Anwohner der südlichen Reithalle ihre Fahrzeuge abstellen. Zum einen ist die große Entfernung zwischen Wohnort und Stellplatz den Anwohnern der Reithalle kaum zumutbar – insbesondere den älteren Mitbürgern. Die Zuordnung dieser Stellplätze zu der südlichen Reithalle stellt aufgrund der großen Distanz keine praktikable Lösung dar. Entsprechende Stellplätze könnten, in größerer Nähe zur Reithalle im WA 1.7 gelegen, im südlichen Teil des WA 2.1 bzw. westlich des Heizhauses ausgewiesen werden.</p> <p><u>Forderung:</u> Wir fordern die Ausweisung der Stellplätze für die südliche Reithalle im näher gelegenen WA 2.1 anstatt im WA 3.</p>	
<p><b>F 2</b> Das gesamte Areal der Ruinenberg-Kaserne ist als flächige Tempo 30-Zone ausgewiesen. Ebenso wurde im nahe gelegenen Neubaugebiet Bornstedter Feld verfahren. Darum bietet sich ein direkter Vergleich der verkehrstechnischen Umsetzung in diesem Wohngebiet an.</p> <p><u>I. Straßen- und Verkehrsregelung im Bornstedter Feld</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>generelles Tempolimit: 30 km/h</li> <li>bautechnische Verkehrsberuhigung: Alle Kreuzungen und Straßeneinmündungen sind mit Granit gepflastert. Regelmäßig wurde hierbei das Fahrbahnniveau auf die Höhe der Randbegrenzung von ca. 10 cm – 20 cm angehoben. Dies beruhigt den Verkehr, da die Autofahrer an jeder Kreuzung zum Abbremsen gezwungen werden.</li> <li>öffentlicher Spielplatz: H.-Mattern-Promenade neben der Kita</li> <li>Spielstraßen: Alle Straßen ohne Gehsteig sind Spielstraßen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Herta-Hammerbach-Straße</li> <li>- Hermann-Göriz-Straße</li> <li>- Walter-Funcke-Straße (von Erich-Mendelsohn-Straße bis H.-Mattern-Promenade, in denen keine Kita ist)</li> </ul> </li> </ol> <p><u>II. Straßen- und Verkehrsregelung in der Ruinenberg-Kaserne</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>generelles Tempolimit: 30 km/h</li> <li>bautechnische Verkehrsberuhigung: Alle Kreuzungen und Straßeneinmündungen sind mit Granit gepflastert. Diese Areale weisen jedoch keine Niveauerhöhungen auf. Dies zwingt die Autofahrer auch nicht zum Abbremsen. Der Verkehr wird nicht beruhigt. Vielmehr führt das Granitpflaster zu erhöhten Rollgeräuschen der Reifen auf diesem Untergrund.</li> <li>öffentlicher Spielplatz: keiner</li> </ol>	<p><b>Abwägung und Ergebnis der Stellungnahme F1 und F2:</b></p> <p>In einem B-Plan können u.a. lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden; die Beschilderung und die Ausbaustandards sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Der direkte Vergleich der verkehrstechnischen Umsetzung zwischen der Ruinenberg-Kaserne und dem „Neubaugebiet Bornstedter Feld“ ist nicht zielführend. In der Stellungnahme wird lediglich Bezug auf die Situation in der Südlichen Gartenstadt genommen, die keine denkmalgeschützte ehem. Kasernenanlage ist, sondern ein reines Neubaugebiet. Somit herrschten unterschiedliche Voraussetzungen zur Entwicklung des öffentlichen Straßenraumes. Abschließend ist anzumerken, dass die Situation in der Orville-Wright-Straße, Herta-Hammerbacher-Straße und der Hermann-Göriz-Straße nicht korrekt dargestellt ist. Die Orville-Wright-Straße verfügt nicht über wechselseitige Pflanzinseln, die Herta-Hammerbacher-Straße ist keine Spielstraße ohne Gehweg und die Hermann-Göriz-Straße hat keinen Gehweg. Auch gibt es im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen nicht flächendeckend Aufpflasterungen mit einer Höhe von ca. 10 – 15 cm.</p> <p>Ist im Bebauungsplan eine öffentlichen Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung festgesetzt, liegt die Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen (u.a. Ausbaustandard der Straße) im Ermessen der Straßenverkehrsbehörde. Die Beschilderung/Ausweisung der betreffenden Straßen als Spielstraße mit Schritttempo wurde durch die zuständigen städtischen Fachbehörden geprüft. Zahlreiche und intensive Diskussionen mit den Anwohnern wurden vor Ort geführt.</p> <p>Die Schmiedegasse, Reitbahnstraße und Sattlerstraße sind im B-Plan Nr. 65 als öffentliche Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung zur Festsetzung vorgesehen.</p>

- d. Spielstraßen: Straßen ohne Gehsteig (z.B. die Schmiedegasse) sind keine Spielstraßen. Dagegen ist z.B. der Brentanoweg inklusive Ulanenweg (bis zur Mündung auf die Jägerallee) eine Spielstraße. Obwohl hier keine Wohnbebauung vorhanden ist, die – die ähnlich wie in der Schmiedegasse – von der Haustür direkt und ungehindert auf die Fahrbahn führt.
- e. Auch die Verkehrsflächen des Areals der Stadtverwaltung haben den Status einer Spielstraße. Ein entsprechendes Verkehrsschild befindet sich in der Zufahrt an der Hegelallee.

Neben dem vorstehenden Vergleich verdeutlichen die im Folgenden ausgeführten Sachverhalte, dass die Verkehrsregelung im B-Plan völlig unzureichend ist. Maßgeblich hierfür ist, dass die Einfahrt der Tiefgarage für das Mannschaftsgebäude direkt auf die Schmiedegasse führt. Eine häufige Abkürzung des Fahrweges durch die Schmiedegasse auf die Pappelallee ist ebenfalls zu erwarten. Zu beachten ist, dass alle Hauseingänge des parallel zur Schmiedegasse verlaufenden südöstlichen Stallgebäudes direkt auf die Schmiedegasse führen. Es existiert auch kein Gehsteig, der insbesondere die Kinder von der Fahrbahn fernhält. Die Errichtung von Zäunen und Toren ist aus denkmalschutzrechtlichen Gründen verboten. D.h. es gibt kaum Möglichkeiten, Kinder am Betreten der Fahrbahn zu hindern. Die Hauseingänge führen über wenige Meter Distanz geradewegs auf die Straße in den Autoverkehr. Eltern haben auf diesem kurzen Weg keine Chance, ihre Kinder zurückzuhalten. Umgekehrt können Autofahrer bei dieser Geschwindigkeit plötzlich auftauchende Kinder nicht rechtzeitig bemerken. Die Schmiedegasse sollte daher als Spielstraße markiert werden, da hier der im Sicherheitsinteresse wichtige Trennungsgrundsatz der Verkehrsarten nicht gewährleistet ist. Aus diesem Grund verlangen wir außerdem zusätzlich die Sperrung der Schmiedegasse für den Durchgangsverkehr. Eine geeignete Maßnahme sollte dergestalt erfolgen, dass zwischen Haus Nr. 17 und Nr. 19 ein Pfeiler mittig in die Fahrbahn eingelassen wird. Radfahrer und Fußgänger können diese Sperrung ungehindert passieren. Der Pfeiler sollte mit einem Viereck o.ä. abschließbar sein, so dass die Feuerwehr in Notfall passieren kann. Damit wäre die Schmiedegasse komplett verkehrsberuhigt und als Mischverkehrsfläche in Verbindung zu der baulichen Ausführung der anliegenden Wohngebäude nur für die Anwohner nutzbar.

Die schnurgerade Ausrichtung der Kurt-von-Plettenberg-Straße verleitet Autofahrer immer wieder zur Überschreitung des Tempolimits. Der Fahrbahnrand ist durch die mit Autos belegten Stellplätze schwer einsehbar. Diese insbesondere für die Kinder gefährliche Situation kann durch die Vorstreckung eines Teils der schon auf den Stellplätzen vorhandenen Pflanzinseln entschärft werden. Wir verweisen diesbezüglich auf die im Bornstedter Feld und in der nahen Umgebung bewährte Praxis: In der Orville-

Die betreffenden Straßen sind mit einem einheitlichen Straßenquerschnitt ohne Trennung in Fahrbahn, Seitenstreifen und Gehwege. Diese Gestaltung des Straßenraumes soll den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Rolle einnimmt. Somit liegen die bautechnischen Voraussetzungen für eine Beschilderung als verkehrsberuhigte Bereiche mit Schritttempo vor. Die Straßen in der Ruinenberg-Kaserne sind nicht Bestandteil des überörtlichen Straßennetzes, so dass es in der Ruinenberg-Kaserne keine Durchgangsverkehre gibt.

Das Ermessen der Verkehrsbehörde zur Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche setzt bei neutraler Betrachtung die verkehrliche Notwendigkeit dazu voraus. Eine Analyse der Ist-Situation ergab jedoch, dass eine Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche nicht die Lösung der eigentlichen Probleme vor Ort gebieten würde.

Die eigentlichen Probleme lägen nicht in einer angeblich zu hohen Geschwindigkeit, sondern im – unberechtigten – „wildem“ Parken, auch durch die Nichtinanspruchnahme regulärer Stellplätze z.B. in der Tiefgarage, sowie in der Freihaltung von Sichtbeziehungen. Die Straßen hätten in dem Sinne keine Aufenthaltsqualität für einen verkehrsberuhigten Bereich. Die betreffenden Straßen seien zudem bei der Polizei hinsichtlich Geschwindigkeitsüberschreitungen etc. nicht als Schwerpunktbereiche bekannt.

Die Erfahrungen der Straßenverkehrsbehörde zeigen ferner, dass von Aufpflasterungen für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und vor allem für Radfahrer Gefährdungen und Behinderungen ausgehen. Das ist besonders in den Wintermonaten, wo die Schneeräumung behindert wird und die Aufpflasterungen nicht mehr oder schlecht erkennbar sind, der Fall. Ferner bemängeln betroffene Anwohner wiederholt die von den Aufpflasterungen ausgehenden Lärmbelästigungen durch das Abbremsen, Überfahren der Aufpflasterung und wieder Beschleunigen. Daher werden Aufpflasterungen von der Straßenverkehrsbehörde kritisch gesehen. Auch zeigen die Erfahrungen aus anderen denkmalgeschützten Quartieren, dass das alleinige Ausweisen von verkehrsberuhigten Bereichen zu einer Geschwindigkeitsreduzierung führt.

Mit der geforderten Abpollerung würde die Schmiedegasse zu einer Privatstraße werden, welches nicht Ziel des B-Plans ist. Ferner ist eine Abpollerung nicht zulässig, da die Schmiedegasse im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche zur Festsetzung vorgesehen und mit öffentlichen Mitteln hergestellt worden ist.

Das im B-Plan zur Festsetzung als Fläche a vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht schließt einen Durchgangsverkehr aus, da das Fahrrecht ausschließlich zugunsten der Anlieger der anliegenden Baugrundstücke im WA 4 gilt. Da es sich hier um eine Privatstraße handelt, ist hier eine Abpollerung zur Vermeidung von Durchgangsverkehren zulässig. Der Nachweis der notwendigen – privaten – Stellplätze

<p>Wright-Straße ist eine Tempo 30-Zone mit wechselseitigen Pflanzinseln kombiniert.</p> <p><u>Forderung:</u> Wir fordern für die Ruinenberg-Kaserne, dass alle mit Granit gepflasterten Areale in ihrem Niveau erhöht werden und so eine bautechnische Verkehrsberuhigung erfolgt. Für die Schmiedegasse fordern wir die unbedingte Umsetzung der bautechnischen Maßnahme, dass lediglich eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Pappelallee erfolgt. Darüber hinaus fordern wir analog zu der Umsetzung im Bornstedter Feld, dass sämtliche Straßen ohne separaten Bürgersteig (Schmiedegasse, Reitbahnstraße, entsprechende Abschnitte der Sattlerstraße) als Spielstraßen ausgewiesen werden. Wegen des zu erwartenden Durchgangsverkehrs aufgrund der Tiefgaragenausfahrt fordern wir, die Schmiedegasse zwischen Haus Nr. 17 und Nr. 19 durch einen abschließbaren Poller für den Autoverkehr zu sperren. Die Kurt-von-Plettenberg-Straße soll bautechnisch durch wechselseitige Vorstreckungen der vorhandenen Pflanzinseln zusätzlich verkehrsberuhigt werden.</p>	<p>richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam in seiner aktuellen Fassung, des Weiteren sind in der Kurt-von-Plettenberg-Straße seitens der zuständigen Fachbehörde geforderte öffentliche Stellplätze vorgesehen. Der Stellplatzbedarf wird im Quartier nachgewiesen. Insofern ist die Argumentation nicht nachvollziehbar, „dass die Anzahl der durch die Neubebauung benötigten Stellplätze zu hoch für die vorhandene Fläche ist“.</p> <p><b>Ergebnis:</b> In der dargestellten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander wird den Forderungen zu Pkt. F.1 und F.2 der Stellungnahme nicht gefolgt. Eine Änderung der Planung aus diesen Gründen erfolgt nicht.</p>
<p><b>Öffentlichkeit 1</b> <b>G</b> <b>Lärminderungsmaßnahmen</b></p> <p>Die Pappelallee ist eine Haupteerschließungsstraße im Bornstedter Feld. Sie ist umgeben von Wohngebieten mit stetig steigender Einwohnerzahl. Mit einer Zunahme der Verkehrsbelastung von derzeit ca. 14.600 – 17.460 Kfz/24h muss aufgrund des dynamischen Anwachsens der umgebenden Wohnbevölkerung gerechnet werden. Im Lärmaktionsplan der Landeshauptstadt Potsdam (LAP) wird das Wohngebiet Ruinenberg-Kaserne als Beispiel für eine nicht lärmoptimierte Bauweise vorgestellt. (LAP, Stand 30.05.2008, S. 50) Das Landesumweltamt Brandenburg, Bereich Immissionsschutz hat die Prüfung vorrangig aktiver Lärmschutzmaßnahmen schon empfohlen, als das WA 4 noch als Mischgebiet geplant war. Umso mehr gilt das Gebot der Ergreifung von lärmindernden Maßnahmen insbesondere im Hinblick auf die geplante Umwandlung zu einem Allgemeinen Wohngebiet.</p> <p>Um die Attraktivität des gesamten Wohnumfeldes im südlichen Bornstedter Feld zukunftssicher herzustellen und nachhaltig zu bewahren, ist die Errichtung von Baulücken schließenden Lärmschutzeinrichtungen beiderseits der Pappelallee erforderlich.</p> <p>Als begleitende, den Verkehrsfluss verstetigende Maßnahmen erwähnt der LAP eine Intensivierung der Straßenrandbegrünung, die Einrichtung von Nachts-Tempo-30-Zonen und die Anordnung Geschwindigkeitsdämpfender Querungseinrichtungen (Fahrbahnteiler). (LAP, a.a.O., S. 61) Letztere sollte im Bereich der Einmündung Schlegelstraße angeordnet werden. Diese Maßnahmen empfehlen sich insbesondere für den geplanten Schulstandort Pappelallee sowie die</p>	<p><b>Abwägung und Ergebnis der Stellungnahme G</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der B-Plan trifft Festsetzungen zum Immissionsschutz im WA 4. Die Einrichtung einer Tempo 30-Zone auf der Pappelallee vor dem WA 4 ist Bestandteil des Lärmaktionsplanes der Landeshauptstadt Potsdam sowie des Schulwegesicherungskonzeptes für die 2. Grundschule im Bornstedter Feld.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung aufgrund der Stel-</p>

<p>Wohnnutzung des Gebiets der ehem. Ruinenberg-Kaserne, und zwar nicht nur im WA 4.</p>	<p>lungnahme ist nicht erforderlich.</p>
<p>Wir möchten abschließend darauf hinweisen, dass wir aufgrund unserer denkmalschutzrechtlichen Bedenken im Zusammenhang mit den Ausweisungen des B-Plans auch im Kontakt mit dem Landesdenkmalschutzamt stehen, das im Rahmen der Aufstellung des B-Plans ebenfalls zu beteiligen ist.</p> <p>(Der Stellungnahme liegt ein Anhang mit 7 Abbildungen und 8 Fotos zur Visualisierung der o.g. Anregungen bei.)</p>	<p><b>Ergebnis:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

<p><b>Stellungnahme</b></p>	<p><b>Abwägung und Ergebnis</b></p>
<p><b>Öffentlichkeit 2 (Anett und Ralph Müller, Schmiedegasse 25, 14469 Potsdam)</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 13.09.2008</u></p> <p>Wir möchten wie folgt Stellung nehmen, da wir durch die Errichtung eines geplanten Hauses auf der Freifläche des WA 3 unmittelbar vor unserem Haus Schmiedegasse in weitergehenden Rechten unmittelbar beeinträchtigt werden.</p> <p>Als wir im August des Jahres 2007 unser Haus in der Schmiedegasse erwarben, war die Mikrolage des Hauses, insbesondere wegen der Freifläche direkt vor unserem Haus, sehr Ausschlag gebend. Der unserem Kaufvertrag beigefügte Bebauungsplan Nr. 65 (Stand: März 2006) wies dieses Areal für immer als Freifläche aus. Weder Baulinien noch andere Kennzeichnungen ließen erkennen, dass hier noch Baumaßnahmen durchgeführt würden. Im Gegenteil: Man versicherte uns, dass gerade diese Freifläche erhalten werden muss, insbesondere aufgrund von Erwägungen des Denkmalschutzes.</p> <p>Wie für unsere direkten Nachbarn war auch für uns ein wichtiger Grund für den Erwerb des Hauses in der Schmiedegasse, dass die Fläche nach vorn zur Schmiedegasse hin, eine Freifläche ist. Wir wollten damit sicherstellen, dass zumindest nach einer Seite unseres Hauses Räume vorhanden sind, die durch Beschattung von Nachbargebäuden betroffen sind. Wir lebten bisher in Bayern auf einem ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Diese Weitläufigkeit für unsere drei Kinder zumindest indirekt zu erhalten, war uns sehr wichtig. Eine betretbare / beispielbare Fläche, die direkt an unser Haus angrenzt, war deshalb auch eine zwingende Bedingung für den Hauskauf. Wie bereits beschrieben, bestätigte dies – neben Denkmalschutzaspekten und verbalen Aussagen seitens des Verkäufers – zum damaligen Zeitpunkt auch der B-Plan. Das der freie Blick von unserem Haus in die Anlage des Lennéschen Parks führt, bestärkte unseren Kauf zusätzlich.</p> <p>Das im WA 3 geplante Gebäude zerstört die für unsere Kinder wichtige Freifläche und nimmt uns darüber hinaus im erheblichen Maße Licht. Der freie Blick auf den Lennéschen Park ist uns komplett genommen.</p> <p>Darüber hinaus wollten wir mit der Wahl des Hauses</p>	

Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>in der Schmiedegasse ebenfalls unsere Privatsphäre schützen. Durch die davor liegende Freifläche wollen wir sicherstellen, dass zumindest eine Seite unseres Hauses vor neugierigen Einblicken durch Nachbarn geschützt ist.</p> <p>Unser Haus hat hierbei eine Sonderstellung. Als einziges Haus des südöstlichen Stallgebäudes verfügt unser Haus über eine doppelflügelige Glas-tür, die von der Küche direkt auf die Schmiedegasse führt. Die daraus resultierende durchgängige Glas-front ist ca. 1,7 m breit und hat eine Höhe von ca. 4 m.</p> <p>Wir haben uns bewusst für diese Bauausführung entschieden, da so ausreichend Tageslicht unser Haus erhellt und neugierige Blicke von Fußgängern etc. bis zu einer Höhe von ca. 2 m mittels Scheiben-gardinen und Rollos geschickt verhindert werden können. Die darüber liegende Fensterfläche bleibt offen. Der Lichteinfall wird hier nicht behindert. Die freundliche Atmosphäre des Wohnraumes bleibt erhalten.</p> <p>Kritisch wird es hingegen, wenn neugierige Blicke nicht ebenerdig, sondern aus gegenüberliegenden Geschossen auf unser Haus treffen. Ein Beobachter hat von dieser erhöhten Position ungehinderten Ein-blick tief in unser Haus. Da wir weder eine Galerie noch ein Zwischengeschoss über unserer Küche haben, geht der Blick von einer erhöhten Position ungehindert durch unser Haus hindurch. Eine Privat-sphäre existiert dann für uns nicht mehr.</p> <p>Verhüllungen – mittels Rollos etc. – sind nur sehr schwer durchführbar. Darüber hinaus wären diese Maßnahmen auch sehr kostenintensiv, da alle Instal-lationen in einer Höhe ab 2 m bis 4 m (und darüber hinaus) erfolgen müssten. Rollos müssen in dieser Höhe elektronisch betrieben werden. Entsprechende Leitungen etc. sind nicht vorhanden. Auch das Auf-hängen, Abnehmen und Bedienen von Gardinen ist in dieser Höhe sehr gefährlich, wenn nicht unmög-lich. Außerdem würde der Lichteinfall in unser Haus dadurch sehr gedämpft werden. Eine starke Ver-schlechterung unserer Lebensqualität wäre das Re-sultat. Auch eine Wertminderung bei etwaiger Wei-terveräußerung unseres Eigentums ist hierdurch zu befürchten.</p> <p>Mit der Errichtung eines Gebäudes im WA 3 wäre unsere Privatsphäre zerstört. Etwaige Nachbarn hätten ungehinderten Einblick bis tief in unser Haus. Voyeurismus wäre ungehindert möglich.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, sich unsere Situation vorzu-stellen: Eine Familie hat drei Kinder, davon zwei Mädchen. Der Vater arbeitet in Hamburg und ist deshalb fast nur an den Wochenenden zu Hause. Wie soll einer Mutter und Frau zugemutet werden, dass sie in der ständigen Ungewissheit lebt, ob ihr nicht gerade ein Fremder ungehindert bei ihren Tä-tigkeiten zuschaut?</p> <p>Eine Alternative wäre das Verhüllen der oberen Fenster. Dann wäre unser Haus aber ständig in ein Halbdunkel gehüllt, dass durch den Schatten des nahen massiven Gebäudes nur verstärkt würde. Eine</p>	<p>Hinsichtlich der Entwicklung von Grundstücken muss</p>

Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>depressive Lebensatmosphäre ist dann das Resultat. Hierfür sind wir nicht nach Potsdam in die Schmiedegasse gezogen und es war uns extrem wichtig, dass dies auch niemals geschieht. Wir wussten um die angrenzende Bebauung im Innenbereich des Stallgevierts und akzeptierten die hieraus entstehende Beeinträchtigung durch die Einsichtnahme der dort lebenden Nachbarn. Die Höhe und die Distanz dieser Häuser und auch die Baugestaltung unseres Hauses zu dieser Seite machen hier die Situation erträglich.</p> <p>Aber wir verlangten – und mussten anhand der uns vorgelegten Planungen auch davon ausgehen – dass wir zur Schmiedegasse hin keine Beeinträchtigungen unserer Privatsphäre befürchten müssen. Denn an dieser Seite unseres Hauses ist die Beeinträchtigung unserer Privatsphäre elementar und nicht tolerierbar.</p> <p>Durch das geplante Gebäude werden wir sowohl unmittelbar in unserem Eigentumsrecht als auch in unserem allgemeinen Persönlichkeitsrecht beeinträchtigt. Wir verlangen deshalb die Streichung der Planungsmaßnahmen im WA 3 aus dem B-Plan und eine Rückführung des B-Plans auf den Sachstand vom März 2006. Auf dieser Grundlage haben wir unser Eigentum erworben. Die aus dem damaligen Stand des B-Plans ablesbare Erhaltung unserer Privatsphäre war ein wesentlicher Aspekt für unsere Kaufentscheidung.</p>	<p>jedem Grundstückseigentümer das Recht eingeräumt werden, sein Grundeigentum in einer für ihn zumutbaren Art und Weise nutzen und in seinem Interesse verwerten zu können. Das Interesse des Grundeigentümers ist hier, das Grundstück entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans einer baulichen Entwicklung und Verwertung zuzuführen. Sein Interesse ist nicht, hier eine private oder öffentliche Grünfläche anzulegen. Im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird daher auf das Baurecht für dieses Neubaupotential nicht verzichtet.</p> <p>Ein Verzicht auf das Baurecht im WA 3 würde für die Finanzierungsbilanz der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld eine Mindereinnahme von ca. 208.000 € bedeuten, da diese Fläche ohne Baurecht nicht anderweitig veräußerbar ist. Auch kann die Herstellung und Pflege der Grünfläche nicht aus Treuhandsmitteln finanziert werden, da diese nicht zu den Entwicklungszielen der Entwicklungsmaßnahme gehört; dies wäre dann durch den städtischen Haushalt zu tragen.</p> <p>Klarstellend sei angemerkt, dass die in Rede stehende Teilfläche des Baufeldes WA 3 nicht Bestandteil der Lennéschen Bandparks entlang der Schlegelstraße war, sondern innerhalb der Kasernenmauer als Reitplatz diente (Klarstellung der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 16.06.2009).</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p><b>Öffentlichkeit 3 (Dres. Susanne und Dirk Weber, Schmiedegasse 23, 14469 Potsdam)</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 10.09.2008</u></p> <p>Wir möchten wie folgt Stellung nehmen, da wir durch die Errichtung eines geplanten Hauses auf der Freifläche unmittelbar vor unserem Haus in der Schmiedegasse in weitergehenden Rechten unmittelbar beeinträchtigt werden.</p> <p>Als wir uns am Anfang 2006 für den Erwerb unseres Hauses in der Schmiedegasse entschieden hatten, haben wir dies u.a. auch deshalb getan, weil in der Mikrolage direkt vor unserem Haus eine Freifläche besteht und wir von einer geplanten Bebauung nichts wussten. Im Gegenteil: Man versicherte uns, dass diese Freifläche erhalten werden soll/muss, insbesondere aufgrund von Erwägungen des Denkmalschutzes.</p> <p>Wir zählen zu den ersten Erwerbern der WEG Gardekarree und haben uns aus unterschiedlichen Gründen bewusst für unser heutiges Haus entschieden – zum damaligen Zeitpunkt wäre es auch möglich gewesen, in den Bereichen Häuser zu erwerben, die auf gegenüber liegenden Flächen eine Bebauung aufweisen. Ein Grund für den Erwerb unseres Hauses war es, dass die Fläche nach vorne eine Freifläche ist. Wir wollten damit sicherstellen, dass zumindest nach einer Seite unseres Hauses Räume vorhanden sind, die weder durch Beschattung von</p>	<p>Hinsichtlich der Entwicklung von Grundstücken muss jedem Grundstückseigentümer das Recht eingeräumt werden, sein Grundeigentum in einer für ihn zumutbaren Art und Weise nutzen und in seinem Interesse verwerten zu können. Das Interesse des Grundeigentümers ist hier, das Grundstück entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans einer baulichen Entwicklung und Verwertung zuzuführen. Sein Interesse ist nicht, hier eine private oder öffentliche Grünfläche anzulegen. Im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird daher auf das Baurecht für dieses Neubaupotential nicht verzichtet.</p> <p>Ein Verzicht auf das Baurecht im WA 3 würde für die Finanzierungsbilanz der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld eine Mindereinnahme von ca. 208.000 € bedeuten, da diese Fläche ohne Baurecht nicht anderweitig veräußerbar ist. Auch kann die Herstellung und Pflege der Grünfläche nicht aus Treuhandsmitteln finanziert werden, da diese nicht zu den Entwicklungszielen der Entwicklungsmaßnahme gehört; dies wäre dann durch den städtischen Haushalt zu tragen.</p> <p>Klarstellend sei angemerkt, dass die in Rede stehende Teilfläche des Baufeldes WA 3 nicht Bestandteil der Lennéschen Bandparks entlang der Schlegelstraße</p>

Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>Nachbargebäuden betroffen sind, noch der freie Blick in die parkähnliche Anlage des Lennéschen Parkgürtels beeinträchtigt ist. Das geplante Gebäude nimmt uns im erheblichen Maße Licht und der freie Blick ist uns komplett genommen.</p> <p>Darüber hinaus wollten wir mit der Wahl des Hauses in der Schmiedegasse unsere Privatsphäre schützen. Durch die davorliegende Freifläche wollen wir sicherstellen, dass zumindest auf der einen Seite unseres Hauses vor neugierigen Einblicken durch Nachbarn geschützt sind. Unser Wohn-/Fernsehbereich sowie unser Schlafzimmer haben wir bewusst so gewählt, dass sie nach vorne rausgehen. Dies ist uns sehr wichtig. Wir wussten um die angrenzende Bebauung in dem Innenbereich des Gardekarrees und akzeptierten die Beeinträchtigung durch die Einsichtnahme der dort lebenden Nachbarn. Aber wir gingen davon aus, dass wir dennoch zu der anderen Seite vor solchen Beeinträchtigungen in der Privatsphäre geschützt sind.</p> <p>Durch das geplante Gebäude werden wir sowohl unmittelbar in unserem Eigentumsrecht als auch in unserem allgemeinen Persönlichkeitsrecht beeinträchtigt.</p>	<p>war, sondern innerhalb der Kasernenmauer als Reitplatz diente (Klarstellung der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 16.06.2009).</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p><b>Öffentlichkeit 4 (Nicole Michel &amp; Frank Lenz, Schmiedegasse 33, 14469 Potsdam)</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 04.09.2008</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Teil A, 3.4 Infrastrukturausstattung, Versorgung im Grundschulbereich</li> </ul> <p>Der Schulstandort Pappelallee ist aufgrund der jüngsten Entwicklungen in Frage gestellt. Der Schulstandort Pappelallee ist zu erhalten und mit geeigneten Maßnahmen schulgeeignet herzurichten (siehe auch unter 4.).</p> <p>Begründung:</p> <p>Im FNP wurde unter Annahme der Bevölkerungsentwicklung bis 2020 die Notwendigkeit eines Schulstandorts im südlichen Bornstedter Feld nachgewiesen: „Bis zum Jahr 2015 sollen weitere 4.000 Wohnungen errichtet werden – damit ist das Bornstedter Feld deutlicher Schwerpunkt des Wohnungsbaus in Potsdam.“</p> <p>Dieser Umstand erfordert eine baldige Lösung des Problems. Frühere Planungsalternativen sind bereits gescheitert. Ein Wechsel auf einen Alternativstandort in die Nähe der Biosphäre würde der Baubeigeordneten Elke von Kuick-Frenz (SPD) zufolge zwei Jahre benötigen. Weitere jahrelange Planungsverzögerungen stellen für die Anwohner des Gebiets und insbesondere deren Kinder eine nicht hinnehmbare Belastung dar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Teil B, 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, östlicher Bereich (WA 3)</li> </ul> <p>Nördlich des ehem. Wohnhauses für Verheiratete soll eine überbaubare Grundstücksfläche für einen Neubau ausgewiesen werden. Nördlich dieser Flä-</p>	<p>zu Teil A, 3.4 Infrastrukturausstattung</p> <p>Die Entwicklung der 2. Grundschule mit Hort im Bornstedter Feld ist nicht in Frage gestellt. Die Schule mit Hort soll im 1. Halbjahr 2012 eröffnet werden. Hierzu ist der B-Plan Nr. 42.2 „Kaserne Pappelallee“, 1. Änderung „Schul- und Hortstandort Pappelallee“ seit August 2009 in Kraft gesetzt.</p> <p>zu Teil B, 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Die Denkmalfachbehörde ist gem. § 17 Abs. 4 BbgDSchG aufgrund des Denkmalschutzes für die Ruinenberg-Kaserne in das Verfahren eingebunden. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmal-</p>

Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>che soll eine Stellplatzanlage mit 24 Plätzen zum Nachweis der Stellplätze für die ehem. südliche Reithalle im WA 1.7 ausgewiesen werden.</p> <p>Als Bewohner des Kopfhauses Schmiedegasse/Kurt-von-Plettenberg-Straße lehnen wir die Planung einer Stellplatzanlage in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohnhaus ab.</p> <p>Begründung: Eine Stellplatzanlage mit 24 Pkw-Stellplätzen sowie die weiteren für den geplanten Neubau anzulegenden Stellplätze bedeuten für uns als unmittelbare Anwohner eine unzumutbare Lärmbelastung. Wir befürchten aufgrund der geplanten Stellplatzanlage eine erhöhte Lärmbelastung durch die Vielzahl der ab- und anfahrenden Pkw sowie das damit verbundene häufige Türenschiagen, Motorenanlassen etc. Zudem ist durch die ungünstige Zuordnung der geplanten Stellplatzanlage zu der südlichen Reithalle aufgrund großer Distanz ein erhöhtes Pendelverkehrsaufkommen zwischen jeweiliger Wohnung und zugehörigem Stellplatz zu erwarten. Auch dadurch entstünde zusätzlicher vermeidbarer Lärm. Dies stellt keine praktikable Lösung dar. Als Alternative zu dieser Planung wären die für die Reithalle in WA 1.7 vorzusehenden Stellplätze im südlichen Teil des WA 2.1 sowie westlich des Heizhauses nachweisbar. (Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Erfahrung mit der Müllstandfläche in unmittelbarer Nähe unseres Kopfhauses: Viele Anwohner fahren zur Müllentsorgung mit dem Auto an.)</p> <p>Zusätzlich besteht die Möglichkeit gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Potsdam, die Zahl der notwendigen Stellplätze zu reduzieren, wenn sich in nicht mehr als 300 m Fußweg-Entfernung Haltestellen des regelmäßig verkehrenden ÖPNV befinden. Zwei nächstliegende Bus-Haltestellen befinden sich am Voltaireweg und an der Pappelallee in ca. 200 m Entfernung.</p> <p>Aufgrund des übergeordneten Planungsziels der Wiederherstellung der Parklandschaft (Lennéscher Bandpark) und den betreffenden Rechtsgrundlagen im Bereich der Potsdamer Kulturlandschaft, gem. Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt der UNESCO, kann weiteren Neubauten und Flächenversiegelungen in diesem Bereich nicht zugestimmt werden.</p> <p>Begründung: 1. Wir verweisen auf die von der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten bereits festgestellte Schutzwürdigkeit dieses Bereichs. Die gesamte Fläche des Bandparks ist betroffen, somit auch der Bereich WA 3. Nur durch den Erhalt dieser Flächen und die Wiederherstellung der Parklandschaft ist ein Erleben des parkähnlichen Charakters und ihr Hineinwirken in die ansonsten introvertiert angelegte Ruinenberg-Kaserne möglich.</p> <p>„Die Schlegelstraße wie auch der Voltaireweg sind ab 1842 von Peter Joseph Lenné landschaftlich in der Weise gestaltet worden, dass die Wege seitlich unterschiedlich dicht gepflanzte Laubgehölze begleiteten und die damaligen Ackerflächen räumlich fass-</p>	<p>pflüge (BLDAM) als Denkmalfachbehörde in seiner Stellungnahme vom 15.09.2008 sowie die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg in ihrer Stellungnahme vom 10.09.2008 haben den B-Plan Nr. 65 in der im August und September 2008 öffentlich ausgelegten Fassung vom April 2008 bestätigt; das BLDAM hat sich einzig gegen das Neubaupotential im WA 3 ausgesprochen. Somit ist grundsätzlich festzuhalten, dass der B-Plan Nr. 65 mit seinen vorgesehenen Festsetzungen nicht den Belangen des Denkmalschutzes entgegensteht. Die Wiederherstellung des Lennéschen Bandparks entlang der Schlegelstraße ist kein übergeordnetes Planungsziel des B-Plans Nr. 65, da die Schlegelstraße nicht im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65 liegt. Der Bandpark entlang der Schlegelstraße gehört nicht zum UNESCO-Weltkulturerbe.</p> <p>Die Denkmalschutzbehörden haben keine Bedenken gegen die Festsetzung der Stellplatzanlage GSt2 geäußert. Auch hat das OVG Berlin-Brandenburg in einem Beschluss vom 06.12.2010 festgestellt, dass die Stellplatzanlage GSt2 als denkmalverträglich anzusehen ist. Somit steht die GSt2 den Belangen des Denkmalschutzes nicht entgegen.</p> <p>Ferner hat die Untere Denkmalschutzbehörde in einer Stellungnahme klargestellt, dass die in Rede stehende Teilfläche des WA 3 nicht Bestandteil der Lennéschen Bandparks entlang der Schlegelstraße war, sondern innerhalb der Kasernenmauer als Reitplatz diente. Die Stellplatzanlage GSt2 dient dem Stellplatznachweis für die südliche Reithalle im WA 1.7; nach den gegenwärtigen Planungen sind hierfür nunmehr 18 Stellplätze erforderlich. Da der Stellplatznachweis nach den Vorschriften des Bauordnungsrechts zu beurteilen ist, trifft der B-Plan keine Festsetzungen zur Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze. Die Möglichkeit, gem. Stellplatzsatzung der Stadt Potsdam die Zahl der notwendigen Stellplätze zu reduzieren, wird durch den B-Plan Nr. 65 nicht außer Kraft gesetzt und bleibt somit erhalten. Die Erwähnung der geplanten Stellplatzzahl dient lediglich als Hinweis zur Dimensionierung der Stellplatzanlage GSt2.</p> <p>Da die notwendigen Stellplätze für die südliche Reithalle aufgrund der gegebenen örtlichen Verhältnisse nicht direkt auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden können, ist ein Nachweis an anderer Stelle erforderlich. Unter Beachtung dessen wurde die Stellplatzanlage GSt2 direkt am Eingang zum Quartier Ruinenberg-Kaserne verortet. Somit besteht die Möglichkeit zur Vermeidung von Verkehren im Quartier, die entstehen, wenn die Stellplatzanlage, wie vorgeschlagen, im Bereich des WA 2.1 angeordnet werden würde. Die Argumentation, dass durch die Verortung der GSt2 im WA 3 zusätzliche Pendelverkehre erzeugt werden würden, greift nicht, da auch eine Anordnung der GSt im WA 2.1 zusätzliche Pendelverkehre hervorrufen würde.</p> <p>Die Stellplatzanlage führt unvermeidlich zu Geräuschimmissionen, die jedoch zufolge einer Stellungnahme des Landesumweltamtes, RW 4.1 Immissionsschutz vom 16.09.2008 durch die Anwohner hinzunehmen</p>

Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>ten. Dadurch entstand am Rand der offenen Flächen eine Gehölzkulisse mit parkartigem Charakter. (...) Für die verbindenden Landschaftselemente an den Wegen zur russischen Kolonie und zum Bornstedter Feld sind keine weiteren baulichen Einengungen verträglich, weil der freie Raum neben den Pflanzungen weiter verengt würde und die beabsichtigte Wirkung umkehrt.“</p> <p>Das ehemalige Verheirateten-Wohnhaus, welches kein Einzeldenkmal ist, ist als eine „Bausünde“ der Vergangenheit zu werten, steht aber unter Bestandsschutz; eine 2. Auflage davon ist nicht nur entbehrlich, sondern den o.g. Zielen abträglich. Gleiches gilt für die geplante Stellplatzanlage GSt2, die den Bandpark großflächig zerschneiden und die Fläche versiegeln würde. Die Anlage wäre dadurch unkenntlich gemacht.</p> <p>2. Die ausgewiesene Überbauung steht im Widerspruch zu weiteren Festlegungen des Bebauungsplans. Gem. 2.2.4 „Grün- und Freiflächen“ ist der Charakter der Kasernenanlage zu wahren, indem die historischen Grün- und Freiflächen soweit wie möglich in ihrem Bestand erhalten werden.</p> <p>Die Festlegung zum Denkmalschutz im Teil C, Schutzgut Kultur- und Sachgüter, wird durch die ausgewiesene Überbauung verletzt. Hier ist ausdrücklich der Verzicht auf eine Neubebauung östlich der Schmiedegasse festgelegt.</p> <p>Eine solche würde das noch vorhandene Panorama der beeindruckenden Ausdehnung der Reitstallanlage sowie der sie umgebenden großzügigen Reitflächen zerstören.</p> <p>3. Wir verweisen auf die vom Bereich Umwelt und Natur festgestellten Naturschutzbelange. Im Wohnquartier Ruinenbergkaserne fehlt eine „Platzsituation mit Aufenthalts- und Freiraumcharakter für Anwohner und Besucher des Kasernengeländes“. In der Abwägung wird explizit auf die Aufenthaltsqualitäten des Lennéschen Bandparks verwiesen.</p> <p>Lage, Größe und Zuschnitt der Häuser und Wohnungen im Wohnquartier haben bereits eine Vielzahl überdurchschnittlich großer Familien angezogen. Es steht zu erwarten dass dieser Trend anhält. Nach Fertigstellung der rund 350 Wohnungen bis Mitte 2009 werden schätzungsweise 300 Kinder hier leben. Es bietet sich die Chance in Zusammenhang mit den erforderlichen Grünfestsetzungen zur Parkgestaltung eine kinderverträgliche Lösung mit Freizeitwert auch für die Bewohner und Besucher der Anlage zu gestalten.</p> <p>Fazit: Im WA 3 stehen dem Verwertungsinteresse des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld, das sich weder mit den Belangen des Denkmalschutzes, noch des Landschafts- und Naturschutzes, noch dem Erholungs- und Spielbedürfnis der hier lebenden Kinder in Einklang bringen lässt, drei sich überschneidende, schutzwürdige öffentliche Interessen gegenüber:</p> <p>Zum einen die Erhaltung der Freifläche und Wiederherstellung des Lennéschen Bandparks. Zum anderen die Wahrung der besonderen Charakteristik der</p>	<p>sind, weil jeder Bewohner auch Mitverursacher dieser Immissionen ist. Bei Stellplätzen und Gemeinschaftsstellplatzanlagen bedarf es laut LUA keiner (Lärm-)Festsetzungen.</p> <p>Die erforderlichen öffentlichen siedlungsnahen Grünflächen werden mit dem 60 ha großen Volkspark nachgewiesen (Entfernung ca. 850 m). Damit werden im Entwicklungsbereich, zu dem auch die Ruinenberg-Kaserne gehört, die siedlungsnahen und überörtlichen Bedarfe nachgewiesen. Ein darüber hinausgehender Nachweis ist nicht erforderlich, zumal auch der Ruinenberg in unmittelbarer Nähe gelegen ist.</p> <p>Der Nachweis der wohnungsnahen Spiel- und Freizeitangebote erfolgt entsprechend der Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam. Da jedoch z.B. die Wohnungen im WA 1 als Reihenhausscheibe mit einer Wohneinheit gelten, ist auch kein Nachweis an Spielplätzen zu führen. Dennoch besteht im WA die Möglichkeit, in Privatinitiative Spiel- und Freizeitflächen anzulegen, ggf. ist dafür Grunderwerb notwendig.</p> <p>Ferner ist die Forderung nach einer öffentlichen parkähnlichen Freizeit- und Erholungszone im Bereich des WA 3 (und im WA 4) in Verbindung mit dem Bandpark entlang der Schlegelstraße aufgrund der Rahmenbedingungen nicht umsetzbar. Da sich das Grundstück für die Stellplatzanlage GSt2 in Privateigentum befindet, steht dieses nicht zur Verfügung, damit würde im WA 3 eine Restfläche von 1.266 m<sup>2</sup> für eine parkähnliche Freizeit- und Erholungszone bleiben, die zusätzlich durch die denkmalgeschützte Umfassungsmauer der Ruinenberg-Kaserne vom Bandpark entlang der Schlegelstraße abgetrennt ist. Die vorgeschlagene Verbindung durch die erwähnte Pforte in der Umfassungsmauer ist nicht möglich, da diese auf dem Privatgrundstück des ehem. Verheiratetenhauses liegt. Auch besteht kein Zugriff auf die ggf. benötigten Flächen im WA 4, da sich diese ebenfalls in Privateigentum befinden. Vor diesem Hintergrund wäre einzig eine Art Pocketpark im WA 3 möglich.</p> <p>Hinsichtlich der Entwicklung von Grundstücken muss jedem Grundstückseigentümer das Recht eingeräumt werden, sein Grundeigentum in einer für ihn zumutbaren Art und Weise nutzen und in seinem Interesse verwerten zu können. Das Interesse des Grundeigentümers ist hier, das Grundstück entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans einer baulichen Entwicklung und Verwertung zuzuführen. Sein Interesse ist nicht, hier eine private oder öffentliche Grünfläche anzulegen. Im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird daher auf das Baurecht für dieses Neubaupotential nicht verzichtet.</p> <p>Ein Verzicht auf das Baurecht im WA 3 würde für die Finanzierungsbilanz der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld eine Mindereinnahme von ca. 208.000 € bedeuten, da diese Fläche ohne Baurecht nicht anderweitig veräußerbar ist. Auch kann die Herstellung und Pflege der Grünfläche nicht aus Treuhandmitteln finanziert werden, da diese nicht zu den Entwicklungszielen der Entwicklungsmaßnahme ge-</p>

Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>Ruinenberg-Kasernen und zum dritten die Schaffung einer parkähnlichen Freizeit- und Erholungszone für Anwohner und Publikum. Alle drei Anliegen lassen sich in aufeinander abgestimmter Form wahren und realisieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teil B, 2.2.3. Verkehr, Öffentliche Straßen und Fahrrechte</li> </ul> <p>Die Kurt-von-Plettenberg-Straße bildet die Hauptschließung des Wohngebiets Ruinenberg-Straße. Alle anderen Straßen sind Mischverkehrsflächen. Das ganze Gebiet weist eine Tempo 30-Zone auf. Die Fläche a soll Fußgängern und Radfahrern als Wegeverbindung zwischen der Pappelallee und der nördlich anschließenden Georg-Hermann-Allee sowie der Schmiedegasse dienen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Um den Verkehrsfluss in der Kurt-von-Plettenberg-Straße zu verlangsamen, soll diese mit beiderseitigen Pflanzinseln versehen werden. Zur Unterstützung der Bremswirkung und zur Lärmeindämmung sind die Granitpflasterungen im Bereich der Einmündungen zur Schmiedegasse und zur Reitbahnstraße um 10 – 15 cm anzuheben, sowie die vorhandenen beidseitig zur Straße angeordneten Pflanzinseln wechselseitig um ca. 75 – 100 cm in den Straßenraum vorzustrecken.</li> <li>2. Die Kurt-von-Plettenberg-Straße, die Schmiedegasse und die Reitbahnstraße sind als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) auszuschildern.</li> <li>3. Im Straßenbereich der Schmiedegasse zwischen der Gemeinschaftsstellfläche GSt1 und dem südlich davon im Abstand von ca. 10 m gelegenen denkmalgeschützten Altgebäude sollen in der Fahrbahnmitte zwei Poller aufgestellt werden, die das Durchfahren nur in Notfällen zulassen. Für die Fläche a muss Planungsrecht hergestellt werden, das verhindert, dass diese Fläche zu einer Durchgangsstraße ausgebaut werden könnte.</li> </ol> <p>Begründungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die schnurgerade Ausrichtung der Kurt-von-Plettenberg-Straße verleitet Autofahrer immer wieder zur Überschreitung des Tempolimits. Der Fahrbahnrand ist durch die mit Autos belegten Stellplätze schwer einsehbar. Diese insbesondere für die Kinder gefährliche Situation kann durch die Vorstreckung eines Teils der schon auf den Stellplätzen vorhandenen Pflanzinseln entschärft werden.</li> </ol> <p>Die bereichsweisen Granitpflasterungen bspw. vor dem Zwerchhaus Schmiedegasse oder im Bereich Kreuzung Schmiedegasse/Kurt-von-Plettenberg-Straße bilden bei Tempo 30 eine erhebliche Lärmbelästigung, da der Verkehr ungebremst darüber hinweg fährt. Insbesondere im Bereich der Kopfhäuser beiderseits der Kurt-von-Plettenberg-Straße bilden sich durch den ostwärts aus dem Wohngebiet ausfahrenden Verkehr erhebliche Lärmspitzen, da das Rollgeräusch bis zum Erreichen der Kreuzung von den Gebäuden abgeschattet wird und sich dann plötzlich sprunghaft zu einem Donnern verstärkt.</p>	<p>hört; dies wäre dann durch den städtischen Haushalt zu tragen.</p> <p>zu Teil B, 2.2.3. Verkehr</p> <p>Die Ausbildung der Straßenquerschnitte, die Beschilderung und die Ausbaustandards sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Darstellungen dienen lediglich als Hinweis zur Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>Der direkte Vergleich der verkehrstechnischen Umsetzung zwischen der Ruinenberg-Kaserne und den nahe gelegenen Neubaugebiet Bornstedter Feld (hier Südliche Gartenstadt) erscheint nicht zielführend, da die Südliche Gartenstadt keine ehem. denkmalgeschützte Kasernenanlage ist, sondern ein reines Neubaugebiet. Somit herrschten unterschiedliche Voraussetzungen zur Entwicklung des öffentlichen Straßenraumes.</p> <p>Die Straßen in der Ruinenberg-Kaserne sind nicht Bestandteil des überörtlichen Straßennetzes, so dass es in der Ruinenberg-Kaserne keine Durchgangsverkehre gibt. Ferner gibt es im Bereich der Ruinenberg-Kaserne keine Unfallauffälligkeiten und die vorgebrachten Sicherheitsaspekte werden durch die Tempo 30-Zone abgedeckt.</p> <p>Die Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche liegt bei öffentlichen Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung im Bebauungsplan mit dem entsprechenden Ausbaustandard als Mischverkehrsfläche im Ermessen der Straßenverkehrsbehörde. Die Beschilderung/Ausweisung der betreffenden Straßen als Spielstraße mit Schritttempo wurde durch die zuständigen städtischen Fachbehörden geprüft. Zahlreiche und intensive Diskussionen mit den Anwohnern vor Ort wurden geführt.</p> <p>Die Schmiedegasse, Reitbahnstraße und Sattlerstraße sind im B-Plan Nr. 65 als öffentliche Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung zur Festsetzung vorgesehen. Die betreffenden Straßen sind mit einem einheitlichen Straßenquerschnitt ohne Trennung in Fahrbahn, Seitenstreifen und Gehwege. Diese Gestaltung des Straßenraumes soll den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltswirkung überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Rolle einnimmt. Somit liegen die bautechnischen Voraussetzungen für eine Beschilderung als verkehrsberuhigte Bereiche mit Schritttempo vor. Die Straßen in der Ruinenberg-Kaserne sind nicht Bestandteil des überörtlichen Straßennetzes, so dass es in der Ruinenberg-Kaserne keine Durchgangsverkehre gibt.</p> <p>Das Ermessen der Verkehrsbehörde zur Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche setzt bei neutraler Betrachtung die verkehrliche Notwendigkeit dazu voraus. Eine Analyse der Ist-Situation ergab jedoch, dass eine Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche nicht die Lösung der eigentlichen Probleme vor Ort bieten würde.</p> <p>Die eigentlichen Probleme liegen nicht in einer angeblich zu hohen Geschwindigkeit, sondern im – unrechtmäßigen – „wildem“ Parken, auch durch die Nichtin-</p>

Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>Eine Abbremsung des Verkehrs findet nicht statt, da die Aufpflasterung mit der Asphaltbahn niveaugleich ausgeführt ist.</p> <p>Wie im gesamten Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld bereits bewährt, sollten die Aufpflasterungen um ca. 10 – 15 cm über die Asphaltfläche erhöht werden. Dadurch würde der fahrende Verkehr wirksam abgebremst, die Lärmemission deutlich reduziert und die Fußgänger geschützt.</p> <p>2. Die Schmiedegasse und die Reitbahnstraße haben keine Bürgersteige. In der Schmiedegasse führen die Hauseingänge über wenige Meter Distanz geradewegs auf die Straße in den mit Tempo 30 fahrenden Autoverkehr. Eltern haben auf diesem kurzen Weg keine Chance, ihre Kinder zurückzuhalten. Umgekehrt können Autofahrer bei dieser Geschwindigkeit plötzlich auftauchende Kinder nicht rechtzeitig bemerken. Diese Situation ist unhaltbar. Die genannten Straßen sollten als Spielstraßen markiert werden, da hier der im Sicherheitsinteresse wichtige Trennungsgrundsatz der Verkehrsarten nicht gewährleistet ist.</p> <p>Wir verweisen diesbezüglich auf die im Bornstedter Feld und in der nahen Umgebung bewährte Praxis: In der Orville-Wright-Straße ist eine Tempo 30-Zone mit wechselseitigen Pflanzinseln kombiniert. Sämtliche Nebenstraßen ohne Bürgersteige sind als Spielstraßen markiert, teilweise sogar Straßen mit Bürgersteig (Hermann-Görizt-Straße). Im Brentanoweg existiert eine Spielstraße, obwohl die Distanz zwischen Fahrbahn und Hauseingängen deutlich größer ist als in der Schmiedegasse.</p> <p>Die Ribbeckstraße mit beiderseitigen, sehr breiten Bürgersteigen sowie auf der Fahrbahn markierten Stellplätzen ist als Spielstraße beschildert. Das gleiche gilt über sehr weite Strecken für die Eichenallee.</p> <p>3. Ein möglicher Ausbau der Fläche a zu einer Durchgangsstraße durch das Wohngebiet stünde im Widerspruch zu den Immissionsschutzbelangen des Wohngebiets und würde zudem die beschriebene Gefährdung der schwachen Verkehrsteilnehmer verschärfen. Deshalb muss diese Möglichkeit planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Dem gleichen Zweck dient die Aufstellung von (durch Feuerwehr und Rettungsdiensten entfernbaren) Pollern zwischen GS11 und der Tiefgarageneinfahrt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teil B, 2.2.5 Immissionsschutz, Verkehrsemissionen von der Pappelallee</li> </ul> <p>Von der Pappelallee gehen erhebliche Verkehrsemissionen aus. Die Verkehrsbelastungen führen zu Pegelüberschreitungen im Außenwohnbereich von bis zu 15 dB am Tag und der Nacht. Beiderseits der Pappelallee sind – vorrangig aktive –</p>	<p>anspruchnahme regulärer Stellplätze z.B. in der Tiefgarage, sowie in der Freihaltung von Sichtbeziehungen. Die Straßen haben nicht die für die verkehrsrechtliche Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs erforderliche Aufenthaltsqualität. Die betreffenden Straßen sind zudem bei der Polizei hinsichtlich Geschwindigkeitsüberschreitungen etc. nicht als Schwerpunktbereiche bekannt.</p> <p>Die Erfahrungen der Straßenverkehrsbehörde zeigen jedoch auch, dass von Aufpflasterungen für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und vor allem für Radfahrer Gefährdungen und Behinderungen ausgehen. Das ist besonders in den Wintermonaten der Fall, in denen die Schneeräumung behindert wird und die Aufpflasterungen nicht mehr oder schlecht erkennbar sind. Ferner bemängelten betroffene Anwohnern wiederholt die von den Aufpflasterungen ausgehenden Lärmbelästigungen durch das Abbremsen, Überfahren der Aufpflasterung und wieder Beschleunigen. Daher werden Aufpflasterungen von der Straßenverkehrsbehörde kritisch gesehen.</p> <p>Auch zeigen die Erfahrungen aus anderen denkmalgeschützten Quartieren, dass das alleinige Ausweisen von verkehrsberuhigten Bereichen zu keiner Geschwindigkeitsreduzierung führt.</p> <p>Mit der geforderten Abpollerung würde die Schmiedegasse zu einer Privatstraße werden. Dies ist nicht zulässig, da die Schmiedegasse im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche zur Festsetzung vorgesehen und mit öffentlichen Mitteln hergestellt worden ist. Das im B-Plan zur Festsetzung als Fläche a vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht schließt einen Durchgangsverkehr aus, da das Fahrrecht ausschließlich zugunsten der Anlieger der anliegenden Baugrundstücke im WA 4 gilt. Da es sich hier um eine Privatstraße handelt, ist hier eine Abpollerung zur Vermeidung von Durchgangsverkehr zulässig. Abschließend ist anzumerken, dass die Situation in der Orville-Wright-Straße und der Hermann-Görizt-Straße nicht korrekt dargestellt ist. Die Orville-Wright-Straße verfügt nicht über wechselseitige Pflanzinseln und die Hermann-Görizt-Straße hat keinen Gehweg. Auch gibt es im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen nicht flächendeckend Aufpflasterungen mit einer Höhe von ca. 10 – 15 cm.</p> <p>zu Teil B, 2.2.5 Immissionsschutz Der B-Plan trifft Festsetzungen zum Immissionsschutz im WA 4. Diese Festsetzungen werden ergänzt und weiter konkretisiert. Die Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes und der Lärmaktionsplan der Landeshauptstadt Potsdam sehen u.a. die Einrichtung einer Tempo 30-Zone in der Pappelallee vor der Grundschule mit Hort vor.</p>

Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>Lärminderungsmaßnahmen festzusetzen. Begründung: Wie bereits beschrieben, ist die Pappelallee eine Haupterschließungsstraße im Bornstedter Feld. Sie ist umgeben von Wohngebieten mit stetig steigender Einwohnerzahl. Mit einer Zunahme der Verkehrsbelastung von derzeit ca. 14.600 – 17.460 Kfz/24 h ist aufgrund des dynamischen Anwachsens der umgebenden Wohnbevölkerung zu rechnen. Im Lärmaktionsplan der Stadt Potsdam wird das Wohngebiet Ruinenberg-Kaserne als Beispiel für eine nicht lärmoptimierte Bauweise dargestellt. Das Landesumweltamt Brandenburg, Bereich Immissionsschutz, hat die Prüfung vorrangig aktiver Lärmschutzmaßnahmen schon empfohlen als das WA 4 noch als Mischgebiet geplant war. Umso mehr gilt das Gebot der Ergreifung von lärmindernden Maßnahmen jetzt, wo dieses Gebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet umgewandelt werden soll. Um die Attraktivität des gesamten Wohnumfeldes im südlichen Bornstedter Feld zukunftssicher herzustellen und nachhaltig zu bewahren, ist die Errichtung baulückenschließender Lärmschutzeinrichtungen beiderseits der Pappelallee erforderlich. Auch eine Tieferlegung der Straße auf ca. 350 m Länge um 2 – 3 m unter Geländeniveau wäre zu prüfen, auch wenn dies eine sehr aufwendige Lösung darstellt. Als begleitende, den Verkehrsfluss verstetigende Maßnahmen erwähnt der LAP eine Intensivierung der Straßenrandbegrünung, die Einrichtung von Nachts-Tempo-30-Zonen und die Anordnung geschwindigkeitsdämpfender Querungseinrichtungen (Fahrbahnsteiler). Letztere sollte im Bereich der Einmündung Schlegelstraße angeordnet werden. Diese Maßnahmen empfehlen sich insbesondere im Hinblick auf den geplanten Schulstandort Pappelallee sowie die Wohnnutzung des Gebiets der ehemaligen Ruinenberg-Kaserne und zwar nicht nur im WA 4. Sie haben darüber hinaus einen allgemein standortverbessernden Effekt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teil F, Integrierte örtliche Bauvorschriften, lfd. Nr. 19, Einfriedungen Einfriedungen dürfen nicht straßenseitig errichtet werden. Einfriedungen im Bereich der bürgersteiglosen Straßen sind ausnahmsweise zulässig. Begründung: Im Sicherheitsinteresse der hier lebenden Kinder und um die Trennung der Aufenthaltsräume der spielenden Kinder und fahrenden Autos zu gewährleisten, sollen Durchblick gewährende, nicht wandartige Einfriedungen, bspw. Hecken, Zäune und dergleichen, zulässig sein.</li> </ul>	<p>zu Teil F, Integrierte örtliche Bauvorschriften Die straßenseitige Einfriedung ist aus Gründen des Denkmalschutzes nicht zulässig und können daher auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Des Weiteren weist der FB Ordnung und Sicherheit in seiner Stellungnahme vom 29.08.2008 darauf hin, dass bei der Anpflanzung von Hecken zur Einfriedung der Grundstücke darauf zu achten wäre, dass durch diese nicht die für den Verkehrsablauf notwendigen Sichtbeziehungen (rechtzeitige Erkennbarkeit von Kindern) behindert werden.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p><b>Öffentlichkeit 5: 43 Anwohnerfamilien der Ruinenbergstraße, 14469 Potsdam</b> <u>Stellungnahme vom 12.09.2008</u> Die bereits ausgeführte Bebauung im an die Ruinenbergstraße angrenzenden WA 2.2 sowie die im Wei-</p>	<p>Der B-Plan Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“ mit den darin zur Festsetzung vorgesehenen städtebaulichen Ziel-</p>

Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>teren durch den B-Plan vorgesehene Erschließung des Geländes der Ruinenberg-Kaserne verfehlt nicht nur die Ziele des Denkmalschutzes der Ruinenberg-Kaserne selbst, sondern beeinträchtigt zudem in hohem Maße den Erhalt des historischen Charakters des ebenfalls unter Denkmalschutz gestellten Gebäudeensembles in der Ruinenbergstraße. Die Unterzeichnenden sind als Bewohner der an die Ruinenberg-Kaserne angrenzenden Ruinenbergstraße unmittelbar betroffen.</p> <p>Die genossenschaftliche Siedlung in der Ruinenbergstraße wurde im Geiste der Gartenstadt-Idee bewusst architektonisch und städteplanerisch in das spezifische Umfeld des Ruinenbergs und der angrenzenden Kaserne eingegliedert. Der weitläufige und gartenumhegte Charakter der Siedlung wird durch eine weitere engmaschige und unmittelbar an die Mauer der Ruinenberg-Kaserne angrenzende Bebauung verloren gehen.</p> <p>Die Unterzeichnenden fordern den Stopp der geplanten Neubebauung auf dem Gebiet der Ruinenberg-Kaserne und die Ausweisung denkmalbereichstypischer Freiflächen im B-Plan, um den Zielen des Denkmalschutzes der Ruinenberg-Kaserne sowie der Ruinenbergstraße gerecht zu werden.</p>	<p>stellungen wurde in enger Abstimmung mit den zuständigen städtischen Fachbehörden erarbeitet. Damit sind aufgrund des Denkmalschutzes für die Ruinenberg-Kaserne auch die Obere und Untere Denkmalschutzbehörde in das Verfahren eingebunden. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege als Obere Denkmalschutzbehörde in seiner Stellungnahme vom 15.09.2008 sowie die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg in ihrer Stellungnahme vom 10.09.2008 haben den B-Plan Nr. 65 in der im August und September 2008 öffentlich ausgelegten Fassung vom April 2008 für das in Rede stehende WA 2 bestätigt. Dies bestätigt, dass der B-Plan Nr. 65 mit seinen vorgesehenen Festsetzungen den Belangen des Denkmalschutzes nicht entgegensteht.</p> <p>Eine Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (§ 67 Abs. 1 BbgBO). Baugenehmigungen in einem Denkmalbereich werden im Benehmen mit der Denkmalschutzbehörde erteilt (§ 20 BbgDSchG). Da für den in der Stellungnahme kritisierten Wohnungsbau im WA 2.2 Baugenehmigungen erteilt worden sind, ist auch hier grundsätzlich festzuhalten, dass diese Einzelvorhaben nicht den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehen.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p>

<p><b>Öffentlichkeit 6 (Holger Pabst für 43 Anwohner der Ruinenbergstraße, 14469 Potsdam)</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 12.09.2008</u></p> <p>Der Lücken füllende B-Plan und die bereits erfolgte Bebauung im WA 2.2 widersprechen dem Denkmalschutz der Ruinenberg-Kaserne und der Siedlung Ruinenbergstraße. Ich fordere eine Ausweisung denkmalbereichstypischer Freiflächen, insbesondere für den an die Ruinenbergstraße angrenzenden Abschnitt WA 2.1.</p>	<p>Der B-Plan Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“ mit den darin zur Festsetzung vorgesehenen städtebaulichen Zielstellungen wurde in enger Abstimmung mit den zuständigen städtischen Fachbehörden erarbeitet. Damit sind aufgrund des Denkmalschutzes für die Ruinenberg-Kaserne auch die Denkmalfachbehörde und die untere Denkmalschutzbehörde in das Verfahren eingebunden. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege in seiner Stellungnahme vom 15.09.2008 sowie die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg in ihrer Stellungnahme vom 10.09.2008 haben den B-Plan Nr. 65 in der im August und September 2008 öffentlich ausgelegten Fassung vom April 2008 für das in Rede stehende WA 2 bestätigt. Dies bestätigt, dass der B-Plan Nr. 65 mit seinen vorgesehenen Festsetzungen nicht den Belangen des Denkmalschutzes entgegensteht.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p><b>Öffentlichkeit 7 (Ingrid Irmischer, Ruinenbergstraße, 14469 Potsdam)</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 10.09.2008</u></p> <p>Wir alle wussten zwar, dass gebaut wird (waren logi-</p>	<p>Der B-Plan Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“ mit den darin zur Festsetzung vorgesehenen städtebaulichen Ziel-</p>

Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>scherweise davon nicht sehr erbaut, aber tolerant), aber dass solche Klotzhäuser im WA 2.2 genehmigt würden, die das Gesamtbild des Denkmals Ruinenberg-Kaserne und im Verbund mit der Ruinenbergstraße zerstören, hat nicht nur die Anwohner, sondern auch zufällige Touristen, empört. Die Häuser an sich sind in Ordnung. Aber sie passen einfach nicht hierher. „Meinem Nachbarn“ im 2. Haus kann ich beim Grillen im Garten schnell mal ein Würstchen überreichen auf den Balkon. Die Menschen, die Parterre einziehen, schauen 3 – 4 m weiter auf die Mauer. Die Häuser stehen so dicht und lassen für evtl. Grün kaum Platz, da ja auch Wege und Parkplätze vonnöten sind.</p> <p>Für Kinder gibt es überhaupt keine Spielfläche. Als Stadt Potsdam sollte gerade das eine Rolle spielen, wenn wir keine Greisenstadt werden wollen. Hier gibt es weniger Rasenfläche, als mitten in der Stadt mit seinen begrünten Innenhöfen. Der Ruinenberg und das BUGA-Gelände sind im täglichen Leben keine Alternative, zumal ein Betreten der Wiesen- und Waldflächen des Ruinenbergs lt. Stiftung Schlösser und Gärten das Weltkulturerbe zerstört. Wer über die Wiese läuft und von der „Schlösserpolizei“ erwischt wird, muss eine empfindliche Geldbuße zahlen. Wenn eine Bebauung nicht verhindert werden kann, dann sollte bei der Planung evtl. der Bereich der Reitbahnstraße Pate stehen (Einfamilien- und Doppelhäuser), auf keinen Fall der sog. Offiziersgarten. Gut gelungen ist m.E. die Sanierung des Küchengebäudes (Casino).</p> <p>Angesichts der Möglichkeit, dass in dem gesamten Areal von vielleicht 400 Wohneinheiten nicht nur Leute mit Hund und Katze, sondern auch mit Kindern einziehen, sollte ein annähernd ausreichender Platz für Kinder zum Spielen und zum Bolzen geschaffen werden. Die Fläche WA 2.1 an der Mauer zur Ruinenbergstraße eignet sich hervorragend dazu. Und man muss auch keine gesunden Bäume vernichten, wie im Offiziersgarten. Ich weiß, die Stadt braucht Geld. Aber die Kinder sorgen dafür, dass die Stadt erhalten bleibt, nicht das Geld.</p>	<p>stellungen wurde in enger Abstimmung mit den zuständigen städtischen Fachbehörden erarbeitet. Damit sind aufgrund des Denkmalschutzes für die Ruinenberg-Kaserne auch die Obere und Untere Denkmalschutzbehörde in das Verfahren eingebunden. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde in seiner Stellungnahme vom 15.09.2008 sowie die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg in ihrer Stellungnahme vom 10.09.2008 haben den B-Plan Nr. 65 in der im August und September 2008 öffentlich ausgelegten Fassung vom April 2008 für das in Rede stehende WA 2 bestätigt. Dies bestätigt, dass der B-Plan Nr. 65 mit seinen vorgesehenen Festsetzungen nicht den Belangen des Denkmalschutzes entgegensteht.</p> <p>Eine Baugenehmigung zu erteilen ist, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (§ 67 Abs. 1 BbgBO). Baugenehmigungen in einem Denkmalbereich oder für ein Denkmal bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 19 BbgDSchG), die durch die Untere in Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde erteilt wird. Da für den in der Stellungnahme kritisierten Wohnungsbau im WA 2.2 Baugenehmigungen erteilt worden sind, ist auch hier festzuhalten, dass diese Einzelvorhaben nicht den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehen. Die vorgesehenen Festsetzungen für das WA 2.1 lassen eine dreigeschossige, aufgelockerte (GRZ 0,3), freiflächenverbundene Bebauung zu.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p><b>Öffentlichkeit 8 (Hans-Reiner Beckert, Ruinenbergstraße 5, 14469 Potsdam)</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 11.09.2008</u></p> <p>Von der Bebauung des Areals der Kaserne am Ruinenberg ist auch der unmittelbar hinter der Klinkermauer angrenzende Anwohnerbereich in der Ruinenbergstraße betroffen. Als Wählervertreter der Wohnungsbaugenossenschaft PWG 1956 spreche ich mich gegen die beabsichtigte Art der Bebauung aus, wie sie im B-Plan vorgesehen ist. Hierzu trage ich besonders aus der Sicht von Anwohnern folgende Gesichtspunkte vor:</p> <p>1. Der B-Plan sieht eine lückenlose Bebauung nahezu der gesamten an die Ruinenbergstraße grenzenden Fläche vor. Im schlimmsten Fall entspricht dies einer Bebauung, die bereits im Bereich der Ruinenberg-</p>	<p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie haben jedoch keine Auswirkungen auf das Bauleitplanverfahren.</p>

Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>straße 1 – 13 realisiert wurde.  In dieser realisierten und weiter vorgesehenen Bebauung wird eine nachteilige Entwicklung unseres Wohnumfeldes gesehen. Der Blick von hier auf Betonmauern und –flächen und von jenseits der Mauer auf die Kuchenteller der im Garten Sitzenden beendet den bisherigen Abschnitt des Wohngebietes – nämlich ein ruhiges und lärmarmes Wohnen im Grünen. Ich denke, dass ich dies als jemand, der mehr als 40 Jahre hier wohnt, beurteilen kann. Die bereits abgeschlossenen Bauvorhaben so nahe an den Genossenschaftsgrundstücken und die geplante Entwicklung stehen der ursprünglichen Absicht der Gründungsväter unserer Wohnsiedlung – ein Wohnen im Grünen zu schaffen – diametral entgegen. Zu Beginn der Existenz unserer Wohnsiedlung wurde die architektonische und städteplanerische Leistung des Wohnens im Grünen noch in einer deutschen Bauzeitung als vorbildlich herausgestellt. Offensichtlich sind diese historischen Zielstellungen den Planern nichts mehr wert oder sie wissen gar nichts davon.</p> <p>Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung besteht auch die Gefahr, dass der finanzielle Wert der Grundstücke beeinträchtigt wird.</p> <p>2.  Entsprechend dem B-Plan ist für das gesamte Areal eine Bebauung in hoher Dichte vorgesehen. Da bleibt kaum Raum für Grün- und Spielflächen, Bäume und Sträucher. So steht die Frage, ob</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.06.2008, der auch der Natur im Wohngebiet einen gebührenden Platz einräumt, ausreichend umgesetzt wird,</li> <li>- für Kinder junger Familien genügend Freiraum zum Spielen ermöglicht wird.</li> </ul> <p>3.  Ausgehend von den bisher errichteten 4 quaderförmigen Wohnblöcken kann vermutet werden, dass weitere entlang der Mauer in ähnlicher Bauweise geplant sind.  Mir ist natürlich bewusst, dass auch Architekten sich streiten, inwieweit Wohnobjekte in ihrer Gestaltung zwischen denkmalgeschützten Bauten den prägenden Objekten anzugleichen sind. Was gegenwärtig sichtbar ist, konterkariert jedoch den Gesamtcharakter, der von den denkmalgeschützten Bauten ausgeht. Dem könnte besser durch die Einbeziehung von Klinkerelementen Rechnung getragen werden.</p> <p>4.  Mit dem o.g. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung soll mit der öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs eine Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung ermöglicht werden.  Wie soll das gewährleistet sein, wenn teilweise bereits durch realisierte Bauprojekte vollendete Tatsachen geschaffen worden sind – z.B. durch Errichtung der 4 Wohnbauten am vorderen Teil der Ruinenbergstraße?  Alles in allem beeinträchtigen die bisherigen Planun-</p>	<p>zu 2.  Der B-Plan Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“ steht dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.06.2008 mit den darin zur Festsetzung vorgesehenen städtebaulichen Zielstellungen nicht entgegen, da der B-Plan Grundlage des Auslegungsbeschlusses vom 04.06.2008 war. Der Nachweis der wohnungsbezogenen Spielplätze erfolgt entsprechend der Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p>zu 3.  Die vorgesehenen Festsetzungen für das WA 2.1 lassen eine dreigeschossige, aufgelockerte (GRZ 0,3), freiflächenverbundene Bebauung zu.</p> <p>zu 4.  Der B-Plan Nr. 65 lag bereits im November/Dezember 2005 und im Juli/August 2006 öffentlich aus. Bereits die im Juli/August 2006 öffentlich ausgelegte Fassung enthielt nahezu die jetzigen Festsetzungen für das WA 2.2.  Der B-Plan wurde in enger Abstimmung mit den zuständigen städtischen Fachbehörden erarbeitet. Damit sind aufgrund des Denkmalschutzes für die Ruinenberg-Kaserne auch die Denkmalfachbehörde und die untere Denkmalschutzbehörde in das Verfahren ein-</p>

Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>gen sowohl den historischen Charakter des Geländes der Ruinenbergkaserne, als auch den Charakter der unter Denkmalschutz stehenden und ehemals als Gartenstadt-Siedlung angelegten Ruinenbergstraße. Deshalb wird zusammenfassend gefordert,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Bebauung des WA 2.1 weiter von der Grundstücksgrenze unserer Wohngrundstücke zurückzunehmen, auch wenn bisher schon die gesetzlich festgelegten Abstände eingehalten werden.</li> <li>- die Bebauungsdichte zugunsten von mehr Grünheiten zu verringern,</li> <li>- die noch vorgesehenen Bauten architektonisch so zu gestalten, dass der Gesamtcharakter des Wohngebietes Ruinenbergkaserne mit den prägenden denkmalgeschützten Objekten in einer besseren Weise gewahrt wird.</li> </ul>	<p>gebunden. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde in seiner Stellungnahme vom 15.09.2008 sowie die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg in ihrer Stellungnahme vom 10.09.2008 haben den B-Plan Nr. 65 in der im August und September 2008 öffentlich ausgelegten Fassung vom April 2008 für das in Rede stehende WA 2 bestätigt. Dies bestätigt, dass der B-Plan Nr. 65 mit seinen vorgesehenen Festsetzungen nicht den Belangen des Denkmalschutzes entgegensteht.</p> <p>Eine Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (§ 67 Abs. 1 BbgBO). Zu diesen öffentlich-rechtlichen Vorschriften gehört auch die Erlaubnispflichtigkeit von Veränderungen eines Denkmals. Über die denkmalrechtliche Erlaubnis für diese Veränderungen wird unter Einbeziehung der Denkmalbehörden im konzentrierten Baugenehmigungsverfahren entschieden (§ 67 Abs. 1 Satz 2 BbgBO, § 20 Abs. 1 BbgDSchG). Da für den in der Stellungnahme kritisierten Wohnungsbau im WA 2.2 Baugenehmigungen erteilt worden sind, belegt das, dass diese Einzelvorhaben nicht den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehen.</p> <p>Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Wohngebäude an der Ruinenberg-Straße vom Geländeniiveau z.T. deutlich über der Ruinenberg-Kaserne liegen und im nördlichen Bereich aufgrund des Grundstückszuschnitts in ausreichender Entfernung zu den Wohngebäuden an der Ruinenberg-Straße stehen.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p><b>Öffentlichkeit 9 (RA Severin für Lorenz Bruckner Grundstücks GmbH, Knesebeckstraße 59-61, 10719 Berlin)</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 15.09.2008</u></p> <p>Wir beziehen uns auf die öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs Nr. 65. Folgende Punkte sind aus unserer Sicht änderungs- bzw. verbesserungsbedürftig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vorgesehene Festsetzung 1</b> Die vorgesehene Festsetzung 1 schließt die im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässige Nutzung – Anlagen für sportliche Zwecke – aus. Es ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund dieser Ausschluss erfolgt. Eine nähere diesbezügliche Begründung findet sich nicht. Im Begründungsentwurf heißt es lediglich apodiktisch: Anlagen für sportliche Zwecke wären mit dem besonderen denkmalgeschützten Charakter der Ruinenberg-Kaserne nicht vereinbar. Dies mag dann der Fall sein, wenn größere Sportplätze oder ähnliches eingerichtet werden sollten, es ist aber nicht ersichtlich, dass jede gemeinschaftsbezogene Sportanlage ausgeschlossen werden müsste. So ist insbesondere nicht ersichtlich, aus wel-</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur vorgesehenen Festsetzung 1 Der Anregung zur vorgesehenen Festsetzung 1 wird dahingehend gefolgt, dass nur nicht gedeckte Sportanlagen nicht zulässig sind. Gedeckte Sportanlagen, insbesondere die in der Stellungnahme erwähnten Einrichtungen wie z.B. Fitnessstudios, Studios für Jazzgymnastik, Aerobic oder Wellness etc., sollen nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein. Dabei ist zu beachten, dass die Gebietsverträglichkeit gem. § 15 BauNVO gewahrt bleibt.</li> </ul>

Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>chem Grunde etwa auch Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen sein sollten, die in Innenräumen stattfinden und an der Grenze zur Anlage für gesundheitliche Zwecke liegen, wie etwa Fitnessstudios, Studios für Jazzgymnastik, Aerobic oder Wellness etc. Eines kategorischen Ausschlusses von Sportanlagen bedarf es unserer Ansicht nach nicht, da jede sportliche Anlage ohnehin gebietsverträglich sein muss.</p> <p>Selbst wenn dies nicht genügen sollte, bedarf es keines vollständigen Ausschlusses von sportlichen Anlagen; es würde als leichterer Eingriff in jedem Fall genügen, wenn etwa nach § 1 Abs. 5 BauNVO die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke festgesetzt würde oder wenn nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt würde, dass nur bestimmte Arten der im Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vorgesehene Festsetzung 5</b> Der Entwurf des B-Plans sieht weiter vor, dass in dem WA 4 Terrassen bis zu einer Länge von 4,0 m und einer Tiefe bis zu 3,0 m sowie Balkone und Freitreppen bis zu einer Länge von jeweils 3,50 m und einer Tiefe bis zu 2,0 m über die Baugrenzen bzw. Baulinien hervortreten dürfen. Um für Eindeutigkeit zu sorgen, sollte die Formulierung der Festsetzung für Terrassen einerseits bzw. Balkone und Freitreppen andererseits gleich erfolgen. Der Begriff „jeweils“ müsste also bei beiden baulichen Anlagen erscheinen, so dass es wie folgt heißen müsste: „Ein Vortreten von Terrassen bis zu einer Länge von jeweils 4,0 m und einer Tiefe bis zu 3,0 m sowie Balkonen und Freitreppen bis zu einer Länge von jeweils 3,50 m und einer Tiefe bis zu 2,0 m zu den Baugrenzen ist zulässig.“ Außerdem sollte das Hervortreten dieser baulichen Anlage im WA 4 nicht nur im Bereich des nordöstlichen Stallflügels und der nördlichen Reithalle- also im Bereich des Bestands- zugelassen werden, sondern auch im Bereich des „Neubaupotentials“ des WA 4.</li> <li>• <b>Vorgesehene Festsetzungen 9, 14</b> Die beabsichtigte Festsetzung 9 sieht vor, dass in den Baugebieten mit Ausnahme WA 2.2, WA 3 und WA 4 Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den mit „St“ bzw. „GSt“ und „TGA“ gekennzeichneten Flächen zulässig sowie Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den festgesetzten Flächen N1 bis N6 zulässig sind. Wir gehen davon aus, dass für das WA 4, für das diese Beschränkung nicht gilt, demnach § 12 BauNVO bzw. § 14 BauNVO gelten sollen, wonach Stellplätze bzw. andere bauliche Nebenanlagen – wie etwa die in der Planung vorgesehenen Gartenhäuschen – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Als Anlage fügen wir einen Entwurf unserer Planung bei, aus denen sich die Erschließung, die Stellplätze sowie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>zur vorgesehenen Festsetzung 5</b> Der Anregung zur vorgesehenen Festsetzung 5 wird, obwohl das „jeweils“ immanent ist und ein anderes Verständnis der Festsetzung unverständlich wäre, dahingehend gefolgt, dass das „jeweils“ an der vorgeschlagenen Stelle eingefügt wird. Der Anregung, dieses Hervortreten auch im Bereich des Neubaupotentials für den nordwestlichen Stallflügel im WA 4 zuzulassen wird nicht gefolgt. Die historischen Stallflügel haben eine Tiefe von ca. 11,5 m, die überbaubare Grundstücksfläche für den nordwestlichen Stallflügel verfügt über eine Tiefe von 19,0 m, so dass hier genügend Flexibilität zum Nachweis der Terrassen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gegeben ist. Im Übrigen gilt § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.</li> <li>• <b>zu den vorgesehenen Festsetzungen 9, 14</b> Die vorgesehene Festsetzung 9 wird dahingehend konkretisiert, dass das Planungsziel deutlich wird, dass auch Gebäude als Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 3 und WA 4 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, die Beschränkung auf Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO wird gestrichen. Mit dieser Klarstellung sind auch die erwähnten Zufahrten und Wege außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme planungsrechtlich zulässig. Der vorgeschlagenen Änderung der vorgesehenen Festsetzung 14 wird nicht gefolgt. Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau bedeutet, dass eine Vollversiegelung durch Asphalt- oder Betondecke sowie eine vergleichbarer Unterbau ausgeschlossen ist. Heutige Standards und Techniken erlauben die Herstellung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, die auch für schwere Fahrzeuge (wie z.B.</li> </ul>

Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>die vorgesehenen Gartenhäuschen ersehen lassen. So oder ähnlich könnte das Bauvorhaben realisiert werden, soweit der Grundstückskaufvertrag vollständig vollzogen wird.</p> <p>Aus der beigefügten Planung ergibt sich, dass sowohl die wesentlichen Erschließungsanlagen wie auch die Stellplätze teilweise außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, so dass eine Beschränkung von Stellplätzen auf überbaubare Grundstücksflächen im WA 4 nicht möglich wäre – was ja auch nicht vorgesehen ist. Zu beachten ist aber, dass unsere Mandantin neben den eigentlichen Stellplätzen auch Zufahrten zu den Stellplätzen, Wendehammer etc. und die eigentliche Erschließung des Innenbereichs des WA 4 schaffen muss und dass die Erschließungswege außerhalb der gegenwärtig als überbaubar bezeichneten Flächen angelegt werden müssen.</p> <p>Nun lässt § 12 BauNVO bekanntlich auch die erforderlichen Zufahrten zu Stellplätzen zu, weil diese bauplanungsrechtlich regelmäßig dem Stellplatz zuzuordnen sind und entsprechend hinsichtlich ihrer Zulässigkeit zu beurteilen sind (BVerwG Beschluss vom 19.09.1995 – 4 NB 24.94). Falls an diesem Umstand wegen des Ausmaßes der außerhalb der eigentlichen Baugrenzen zu realisierenden Erschließungswege Zweifel bestehen, sollte dies klar gestellt werden, damit sicher gestellt ist, dass die erforderlichen Erschließungsanlagen auch außerhalb der Baugrenzen bzw. Baufelder realisiert werden können.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist weiter darauf hinzuweisen, dass die vorgesehene Festsetzung 14 für die eigentlichen Erschließungswege innerhalb des WA 4 nicht gelten kann. Die dort anzulegenden Straßen, die sich in der Ausführung an den öffentlich gewidmeten Erschließungsstraßen orientieren werden und die auch von schweren Fahrzeugen befahren werden können müssen (etwa Möbellastern, Müllabfuhr etc.), können – anders als die eigentlichen Stellplätze – nicht in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau ausgeführt werden. Die entsprechende Grünfestsetzung ist mithin dahin klarzustellen, dass nur Stellplätze und Wege nicht aber Zufahrten und neu anzulegende Straßen im WA 4 über einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau verfügen müssen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorgesehene Festsetzung 11</li> </ul> <p>Die vorgesehene Festsetzung 11, dort der 1. Absatz, lautet wie folgt:</p> <p><i>„Entlang der Pappelallee müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster der nördlichen Reithalle und des nordöstlichen Stallflügels....“</i></p> <p>Diese Festsetzung versteht unsere Mandantin- vom Sinn und Zweck der Regelung her so, dass die aufgestellte Schallschutzanforderung nur für die Außenbauteile der nördlichen Reithalle und des nordöstlichen Stallflügels gilt, die zur Pappelallee hin gewandt sind, also gerade nicht auf Außenbauteile Anwendung findet, die nach Süden (zum Innenhof) hin ausgerichtet sind. Um die Festsetzung insoweit unmiss-</p>	<p>Möbellaster, Müllabfuhr etc.) geeignet sind. Ferner ist zu beachten, dass diese Fläche auch mit einem Leitungsrecht belastet ist. Somit wäre im Havariefall bei einem nicht wasser- und luftdurchlässigen Aufbau eine Aufnahme des Straßenbelags mit weit größeren Folgen verbunden als bei einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur vorgesehenen Festsetzung 11</li> </ul> <p>Die vorgesehene Festsetzung 11 ist vom Sinn und Zweck der Regelung her so zu verstehen, wie in der Stellungnahme dargestellt. Die vorgesehene Festsetzung 11 wird entsprechend klar gestellt. Ferner wird eine Nebenzeichnung in die Planzeichnung übernommen, die verdeutlicht und klar stellt, welche bewerteten Schalldämmmaße in welchen Fasadenseitenabschnitten einzuhalten sind.</p>

Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>verständlich zu machen, sollte sie wie folgt lauten:  <i>„Entlang der Pappelallee müssen die zur Pappelallee gewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster der nördlichen Reithalle und des nordöstlichen Stallflügels.....“</i>  Gleiches gilt für die vorgesehene Festsetzung im 2. Absatz. Auch diese ist nicht eindeutig formuliert. Um eindeutig zu sein, muss sie wie folgt heißen:  <i>„Entlang der Pappelallee müssen die zur Pappelallee gewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster des Neubaupotentials.....“</i>  Der 3. Absatz der vorgesehenen Festsetzung 11 ist ebenfalls missverständlich. Offenbar besteht die Idee der Absätze 1 bis 4 der vorgesehenen Festsetzung 11 darin, die Lärmschutzanforderungen dergestalt zu staffeln, dass sie mit steigender Entfernung von der Immissionsquelle, hier vornehmlich der Pappelallee, gesenkt werden. Hier besteht allerdings das Problem, dass der jeweilige Regelungsgegenstand nicht eindeutig bestimmt wird, weil nur mit den unbestimmten Begriffen „nördlicher Fassadenabschnitt“, (3. Absatz) bzw. „mittlerer Fassadenabschnitt“ (4. Absatz) gearbeitet wird. Um hier Klarheit zu schaffen, sind der 3. Absatz und 4. Absatz dahin klarzustellen, dass jeweils Angaben in Metern angegeben werden, die eindeutig bestimmen, bis zu welchem Punkt die jeweilige Lärmschutzanforderung reicht.  Die Darstellung in der Begründung zum Lärmschutz ist außerdem insoweit unvollständig, als dass den Festsetzungen zugrunde liegende Lärmgutachten nicht berücksichtigt, dass im Norden der Pappelallee auf dem gegenüberliegenden beabsichtigten Schulstandort (B-Plan Nr. 42.2) folgende neue textliche Festsetzung 6.4 erfolgen soll:  <i>„In der Fläche Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ist in einer Entfernung von 15 m zur Straßenbegrenzungslinie der Pappelallee und der Georg-Hermann-Allee eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.“</i>  Die Errichtung einer Lärmschutzwand auf der nördlichen Seite der Pappelallee und die damit ggf. einhergehenden Lärmreflexionen sind im Lärmgutachten des B-Plans Nr. 65 nicht berücksichtigt. Die Festsetzung 6.4 des B-Plans Nr. 42.2 ist also entweder so zu fassen, dass die Lärmschutzwand im nördlichen Bereich vorzugsweise lärmabsorbierend, jedenfalls aber reflexionsfrei herzustellen ist bzw. alternativ sind die Auswirkungen einer derartigen Lärmschutzwand auf der Nordseite der Pappelallee auf das WA 4 zu untersuchen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorgesehene Festsetzung 18  Die beabsichtigte Festsetzung 18 sieht vor, dass Außenwände von Nebenanlagen, die nicht auf einer Grundstücksgrenze stehen, mit Kletter- und Rankpflanzen zu bepflanzen sind. Es wird angeregt, von dieser Festsetzung abzusehen.</li> <li>• Vorgesehene Festsetzung 19  Zu berücksichtigen ist hinsichtlich der vorgesehenen Festsetzung 19, dass schon aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten die Umfassungsmauer der Ruinenberg-Kaserne wieder hergestellt werden soll.</li> </ul>	<p>Die textlichen Festsetzungen im B-Plan Nr. 42.2, 1. Änderung werden dahingehend erweitert, dass die Lärmschutzwand des Schul- und Hortstandortes auf der der Pappelallee zugewandten Seite lärmabsorbierend herzustellen ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur vorgesehenen Festsetzung 18  Die vorgesehenen Festsetzung 18 kann aus Gründen des Umweltschutzes bzgl. der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht gestrichen werden.</li> <li>• zur vorgesehenen Festsetzung 19  In der vorgesehenen Festsetzung 19 ist die Umfassungsmauer eindeutig von den getroffenen Regelungen ausgenommen. Dennoch erfolgt eine Klarstellung.</li> </ul>

Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>Mit einer vorgesehenen Höhe von 2,3 m hat diese Mauer zumindest erdgeschossig eine gebäudegleiche Wirkung.</p> <p>Dass die Errichtung dieser Mauer zulässig sein soll, ergibt sich, auch wenn es zeichnerisch nicht zu erkennen ist, für uns jedenfalls aus der vorgesehenen Festsetzung 19, die die Umfassungsmauer also ausdrücklich von dem Verbot straßenseitiger Einfriedungen ausnimmt.</p> <p>Für uns ist allerdings nicht eindeutig, dass sich die Höhenvorgabe für Einfriedungen nicht auch auf die Umfassungsmauer erstreckt. Dieser Umstand – die Nichtgeltung der maximalen Höhe von 1,4 m für Einfriedungen auch für die Umfassungsmauer, die 2,3 m hoch sein wird – und die Zulässigkeit ihrer Errichtung sollte klar gestellt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sonstiges/Planzeichnung</li> </ul> <p>Weiter ist darauf hinzuweisen, dass der ausgelegte B-Plan insoweit unvollständig ist, als im nordwestlichen Bereich der Kurt-von-Plettenberg-Straße die Stellplatzbezeichnung „St“ angrenzend an die gewidmete Stellplatzanlage fehlt.</p> <p>Außerdem wird im Bereich der Kurt-von-Plettenberg-Straße dort jeweils ganz im Norden direkt angrenzend an den Bereich, in dem die Markierung St fehlt, ein Teil des von uns erworbenen Grundstücks als öffentliches Straßenland ausgewiesen. Konkret geht es um das von uns erworbene Flurstück mit der aktuellen Bezeichnung 1617.</p> <p>Zu beachten ist weiterhin, dass wir erwägen, das Bauvorhaben mit Erdwärme zu versorgen. Hierzu müssten entsprechende Erdwärmesonden – nach dem gegenwärtigen Planungsstand – in den ganz nordöstlich gelegenen Bereich des WA 4, für den keinerlei Baufeld ausgewiesen worden ist, eingebracht werden. Hier gehen wir davon aus, dass eine derartige bauliche Anlage auch außerhalb der Baufelder als Nebenanlage zulässig wäre. Sofern dies nicht der Fall sein sollte, müsste der B-Plan dieses Vorhaben unserer Mandantin berücksichtigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sonstiges/Planzeichnung</li> </ul> <p>Die fehlende Stellplatzbezeichnung „St“ wird nachgetragen.</p> <p>Die Festsetzung des Flurstücks 1617 als öffentliche Verkehrsfläche beinhaltet keine Aussage zu den Eigentumsverhältnissen, sondern zu deren Widmung. Auch Flächen in Privateigentum können öffentlich gewidmet werden.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Begründung und die Planzeichnung werden wie in der Abwägung dargestellt, klarstellend konkretisiert.</p>

**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>1.</p> <p>1a.</p>	<p><b>Landesumweltamt Brandenburg (LUA)</b>  <u>Stellungnahme vom 16.09.2008</u></p> <p><b>Belange des besonderen Artenschutzes, RW7</b></p> <p>Das LUA nimmt im Rahmen der Behördenbeteiligung in Bauleitplanverfahren die Belange des besonderen Artenschutzes wahr mit Ausnahme der besonders geschützten Arten bzw. Artengruppen, für die die Zuständigkeit mit der Artenschutzzuständigkeitsverordnung (ArtSchZV) vom 14.05.2007 auf die Unteren Naturschutzbehörden übertragen wurde.</p> <p>Seit der letzten Stellungnahme vom LUA, RW7 im Jahr 2005 sind am 18.12.2007 Änderungen zum Artenschutz nach dem BNatSchG in Kraft getreten, die auch bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, insbesondere § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Demnach gelten die Zugriffsverbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG für nach den Vorschriften des BauGB zulässige Vorhaben i.S.d. § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.</p> <p>Die im Jahr 2005 erfolgte Zustimmung zur im B-Plan vorgeschlagenen Verfahrensweise (s. S. 23 Fauna), Behandlung des besonderen Artenschutzes auf der Baugenehmigungsebene, kann aufgrund der neuen gesetzlichen Regelungen, die eine Behandlung/Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bereits auf der Bauleitplanebene verlangt, nicht mehr aufrechterhalten werden.</p> <p>Nach Durchsicht des Umweltberichtes ist einzuschätzen, dass die auf der Bauleitplanebene zu behandelnden artenschutzrechtlichen Fragestellungen nicht in dem Maße betrachtet wurden, wie es erforderlich wäre.</p> <p>Auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern (Mauersegler, Schwalben) wird auf S. 20 zwar hingewiesen, es erfolgt jedoch keine Verortung der Bestände. Darüber hinaus fehlt die Beurteilung des Vorliegens der Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bzw. die Einschätzung ob und wie mögliche Konflikte auf der Baugenehmigungsebene lösbar sind.</p> <p>Die Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG gelten erst auf der Ebene der Zulassung des einzelnen baulichen Vorhabens. Sollten die auf dem B-Plan basierenden Vorhaben wegen eines Verbots nach § 42 Abs. 1 BNatSchG jedoch nicht genehmigungsfähig sein, stellt sich der B-Plan in einem solchen Fall als vollzugsunfähig und damit unwirksam dar. Die Stadt muss daher bereits auf der Planungsebene die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 42 Abs. 1 BNatSchG behandeln und die Möglichkeit der Lösung von Konflikten</p>	<p>Für die Bauvorhaben in WA 1, mit Ausnahme der südlichen Reithalle im WA 1.7, WA 2.2. und WA 2.3 sind die jeweiligen Baugenehmigungen vor dem 18.12.2007 erteilt worden. Für die übrigen Bestandsgebäude, wiederum mit Ausnahme der südlichen Reithalle im WA 1.7, wurden mittlerweile ebenfalls die Baugenehmigungen erteilt. Für die untergeordneten Nebengebäude ehem. Pferdelazarett im WA 3 und ehem. Latrine im WA 1.8 liegt auch noch keine Baugenehmigung vor. Alle genehmigten Vorhaben, Ausnahme des Stallflügels im WA 4, befinden sich in der Realisierung bzw. sind fertig gestellt.</p> <p>Aufgrund der Hinweise des LUA liegt nunmehr ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, in dem die Fledermaus- und Avifauna untersucht und bewertet sind. Im Ergebnis konnten Fledermausquartiere nicht bestätigt werden. Hinsichtlich der Avifauna können durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden und Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1, 5 und 6 BNatSchG nicht vorliegen. Bei den Ersatzmaßnahmen handelt es sich die Schaffung von 2 Ersatzniststätten für den Hausrotschwanz.</p> <p>Weiter ist anzumerken, dass es sich beim Innenhof des WA 4 um eine ehemals voll versiegelte Betonfläche handelte, die im 1. Quartal 2008 entsiegelt wurde, die übrigen Freiflächen im WA 4 „entstanden“ ebenfalls durch Abriss von Bestandsgebäuden und Entsiegelung teilweise kontaminierter Flächen. Gleiches gilt für das WA 2.1. Das WA 2.1 wird seit Einsetzen der Bautätigkeiten in der Ruinenberg-Kaserne in 2005/06 intensiv durch umliegende Bautätigkeiten in Anspruch genommen (Baustelleneinrichtungen, temporäre Erdmieten etc.), so dass das WA 2.1 keinen natürlichen Lebensraum für dauerhafte Nist-, Brut- und Ruhestätten bietet. Entsprechend dieser Beurteilung liegen die Voraussetzungen der Behandlung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auf der Bauleitplanebene nicht mehr vor.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
1b.	<p>aufzeigen (z.B. Festsetzung einer Bauzeitenregelung im Rahmen der Baugenehmigung). Andernfalls bedarf es einer Ausnahme/der Inaussichtstellung einer Ausnahme gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG von den Verboten des § 42 BNatSchG durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde. Zur Beurteilung des Vorliegens der Verbote des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bedarf es neben der Aussagen zu Umfang, Zeitraum und Methodik der Erfassung folgender Angaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vorkommen im Geltungsbereich / wo exakt nachgewiesen (Text und Karte)</li> <li>2. welche geplante Handlung löst welchen Verbotstatbestand aus <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschreibung und Verortung der Handlung (Text und Karte)</li> <li>- Benennung des Verbotstatbestandes</li> </ul> </li> <li>3. in welchem Umfang ist die Art betroffen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umfang der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten</li> <li>- bei dem Störungsverbot Größe der gestörten Population</li> </ul> </li> <li>4. Möglichkeit / Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen</li> </ol> <p>Wenn die Verbotstatbestände erfüllt sind, sind für die Ausnahmeprüfung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG folgende Angaben erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ausführungen zu Alternativen</li> <li>2. Ausführungen zu den zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses</li> <li>3. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population</li> <li>4. Ausführungen zu kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (sofern vorgesehen)</li> </ol> <p>Mit Erlassen vom 10.09.2004, 30.12.2005 und 10.08.2007 wurde durch das MLUV geregelt, dass das LUA, RW 7 in Bauleitplanverfahren für den Bereich Natura 2000 und im Hinblick auf geplante, einstweilig sichergestellte, im Verfahren gem. § 28 BbgNatSchG befindliche sowie festgesetzte Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, für die das MLUV zuständig ist, Stellung nimmt.</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass keines der Gebiete von der vorliegenden Planung betroffen ist.</p> <p>Hinweis: Gem. ArtSchZV nimmt die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Potsdam die Belange des besonderen Artenschutzes für folgende in der Begründung angeführten Arten/Artengruppen wahr: Fledermäuse, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Mauersegler.</p> <p><b>Wasserwirtschaft, Hydrologie, RW5</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Plans befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes nach § 23 Abs. 2 BbgWG.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
1c.	<p>Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das LUA, RW5 zu richten.</p> <p><b>Immissionsschutzrechtliche Belange, RW4.1</b></p> <p>Der B-Plan umfasst eine 9 ha große Fläche, auf der durchgängig ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt wird, in dem lediglich die in § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO genannten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie die Handwerksbetriebe und die Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, 3 BauNVO für unzulässig erklärt, alle anderen in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten folglich zulässig sind.</p> <p>Dem WA werden sowohl wertvolle denkmalgeschützte Bestandsgebäude als auch neu zu bebauende ergänzende Baufelder angehören. Eine etwas größere Fläche im NO (rd. 6.500 m<sup>2</sup>) bleibt (neben anderen noch kleineren) offensichtlich ohne Bebauung.</p> <p>Flächen für Stellplätze oder Gemeinschaftsstellplätze werden teils in/an die neuen gebieterschließenden Straßen gelegt, teils in die WA-Flächen (z.B. WA 3) integriert. Für das WA 1.8 im S ist eine Tiefgarage mit 145 Stellplätzen (Begründung, Ziff. 2.2.3, S. 11 Mitte) mit Ein- und Ausfahrt zur Schmiedegasse (3 m Abstand zu Bestandsgebäude) vorgesehen.</p> <p>Die textliche Festsetzung (TF) Nr. 11 besteht aus 4 Absätzen und behandelt die Belange des Immissionsschutzes, wobei sich alle 4 Absätze <u>einzig</u> der Vorgabe bewerteter resultierender Schalldämmmaße (<math>R_{w,res}</math> nach DIN 4109) für unterschiedliche Fassadenabschnitte (an Bestandsgebäuden) bzw. Baufeldgrenzen widmen.</p> <p><b>1. Beurteilung</b>  <u>a) Allgemeines, Differenzen und Unklarheiten innerhalb des B-Plans</u></p> <p>1. Zunächst wird vorausgesetzt, dass der FNP an die Umplanung angeglichen wird.</p> <p>2. Die unterschiedliche Darstellung der Nutzungsausschlüsse bzw. zulässigen Nutzungen im WA soll angeglichen werden, nach Abschnitt 2.2.7, TF 1 sind neben Tankstellen und Gartenbaubetrieben auch Anlagen für sportliche Zwecke und Handwerksbetriebe im WA ausgeschlossen. Im Abschnitt 2.2.1 auf S. 7 ist jedoch für WA 1, WA 2 und WA 3 (also das gesamte WA) nur von Gartenbaubetrieben und Tankstellen die Rede.  <u>Anmerkung:</u> Auch immissionsschutzfachlich ist es zweckmäßig, solche Anlagen wie Tankstellen auszuschließen. Für den grundsätzlichen Ausschluss (kleiner) nicht störender Handwerksbetriebe (z.B. Uhrmacher, Goldschmied) gibt es allerdings keine immissionsschutzfachlichen Gründe.</p>	<p>zu 1.a) Pkt. 1 Der FNP wird angepasst.</p> <p>zu 1.a) Pkt. 2 Der Hinweis ist zutreffend; die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>3. Die Aussagen des Abschnitts 1 und 2.1 auf S. 6 der Begründung, wonach neben dem Wohnen ergänzendes nicht störendes Gewerbe (nach Abschnitt 1 „wohnverträgliches Gewerbe,“) sowie Dienstleistungen i.S. der Entwicklung eines „gemischt genutzten Quartiers“ anzustreben sind, lassen die Frage aufkommen, weshalb hier nicht doch – wie ursprünglich – nahe der Pappelallee ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO beibehalten werden konnte.</p> <p>Zahlreiche Formulierungen der Abschnitte 1 und 2.1 würden die Option eines MI weiterhin ermöglichen – wegen der hohen Lärmimmissionen entlang der Pappelallee (jedenfalls nördlich der Kurt-von-Plettenberg-Straße – eher zu rechtfertigen als ein WA).</p> <p>Das LUA RW präferiert an der Pappelallee weiterhin eine MI-Entwicklung.</p> <p>4. Im 3. Absatz der TF 11 ist die Straße „An der Einsiedelei“ genannt, im 4. Absatz ist im gleichen sachlichen Zusammenhang die Ruinenbergstraße genannt. Der Straßename muss korrigiert werden.</p> <p>In den gleichen Abschnitten sollte auch aus dem „nordöstlichen Stallflügel“ ein „östlicher Stallflügel“ gemacht werden. Der zur Schlegelstraße stehende Stallflügel ist eindeutig nach O, nicht NO ausgerichtet.</p> <p>5. Im 1. Teilsatz des 2. Satzes unter der TF 11 auf S. 15 sind konkrete Pegelüberschreitungen für das WA genannt. Hier wird nicht klar, ob Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV oder der Orientierungswerte der DIN 18005 gemeint sind. Noch unklarer wird das im 2. Teilsatz des gleichen Satzes, wo von „Immissionen“ die Rede ist, obwohl Überschreitungen gemeint sind. Dieser Satz muss klarstellend geändert werden. Der gleiche Fehler erscheint auch im Abschnitt 2.2.5, S. 12.</p> <p>6. Im 3. Absatz unter der 2. Tabelle des Abschnitts 2.2.5 wird behauptet, die Berechnung der Verkehrslärmpegel fuße auf einem LKW-Anteil von 10 % tags. Nach S. 2 Mitte des aktuellen Gutachtens wurde jedoch von nur 5 % ausgegangen. Auch die für <math>L_{m,E}</math> genannten Werte stimmen nicht mit denen des Gutachtens überein. Ich bitte um Korrektur des LKW-Anteils und des <math>L_{m,E}</math>.</p> <p><u>b) gebietsinterne Konfliktquellen</u></p> <p>1. Dem Anlageninformationssystem des LUA (AIS-I) zufolge existiert (als einzige bekannte und nicht stillgelegte Anlage) am südlichsten Ende des nordöstlichen Pferdestallbestandsgebäudes eine Ortsnetzstation der EWP. Der Abstand zu schutzwürdigen Raumnutzungen muss bei derartigen Anlagen i.d.R. zur Einhaltung der im Anhang 2 zu § 3 26. BImSchV genannten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nur 1 m betragen. Das bedarf im B-Plan keiner Festsetzung.</p>	<p>zu 1.a) Pkt. 3 Die Ruinenberg-Kaserne soll sich gem. den Zulässigkeitsvoraussetzungen eines WA gem. § 4 BauNVO unter Beachtung der TF 1 zu einem gemischten Quartier entwickeln, in dem das Wohnen dominiert. Eine Festsetzung des nördlichen Stallgevierts als MI mit höheren Orientierungs- bzw. Grenzwerten hätte keine positiven Auswirkungen auf eine zur Pappelallee ausgerichtete, im MI zulässige Wohnnutzung, da der Immissionsschutz nach der tatsächlichen Nutzung zu beurteilen ist, und nicht der im B-Plan festgesetzten Nutzung.</p> <p>zu 1.a) Pkt. 4. Der korrekte Straßename ist hier die Ruinenbergstraße. Der Straßename wird in der Begründung korrigiert. Der Anregung, den „nordöstlichen Stallflügel“ als „östlichen Stallflügel“ zu bezeichnen wird nicht gefolgt, da die Beschreibung „nordöstlich“ nicht nur der Ausrichtung, sondern auch zur Differenzierung mit dem „südöstlichen“ Stallflügel im WA 1.1 dient. zu 1.a) Pkt. 5. und 6. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird entsprechend korrigiert</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>2. Auch für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplatzanlagen, die den Wohnungen der Gebietsnutzer zugewiesen sind (wie in der Begründung, S. 9 Mitte und in der TF 10 auf S. 15 oben deutlich gemacht), bedarf es keiner Festsetzungen. Die unvermeidlichen Geräuschimmissionen sind hinzunehmen, weil jeder Bewohner auch Mitverursacher ist.</p> <p>Wenngleich das grundsätzlich auch für die Tiefgarage gilt, empfehle ich wegen der Konzentration eventuellen Konfliktpotentials auf wenige Punkte sich dennoch dieser Thematik im B-Plan anzunehmen und</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine lufthygienisch verträgliche Lösung (Abgasabführung aus der Tiefgarage) festzusetzen sowie</li> <li>- die Schallimmissionen der Ein- und Ausfahrttrampe zur Schmiedegasse (3 m neben WA-Gebäude) zu quantifizieren und</li> <li>- geeignete Festsetzungen (Einhausung?) zu treffen.</li> </ul> <p>3. Die öffentlichen Parkflächen an der Kurt-von-Plettenberg-Straße werden aufgrund ihrer geringen Größe, vor allem aber der bei öffentlichen Verkehrsflächen andersartigen (wesentlich großzügigeren) Berechnungs- und Beurteilungsmethodik nach RLS-90 keine Konflikte induzieren.</p> <p>4. Grundsätzlich anders ist die Rechtslage bei Stellplätzen, die gewerblichen oder sonstigen Anlagen (z.B. nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) zuzuordnen sind, denn sie sind als Teil der Anlage nach TA Lärm zu beurteilen, dessen Spitzenpegelkriterium (max. 60 dB(A) nachts für WA gem. Satz 2 der Ziff. 6.1) bei Nachtnutzung im WA einen Abstand zwischen Stellplatz und schutzwürdigen Immissionsorten im WA von 28 m erforderlich macht.</p> <p>Fazit: Da ein Abstand von 28 m zwischen Stellplätzen und schutzbedürftigen Immissionsorten im WA an fast keiner Stelle zu gewährleisten ist, erkläre ich, dass auch nachts genutzte, gewerblichen Betrieben (z.B. Gaststätten) oder anderen Anlagen (z.B. kulturelle Einrichtungen, Beherbergungsbetriebe) zugeordnete Stellplätze hier absehbar zu Immissionskonflikten führen werden.</p> <p><u>c) externe Konfliktquellen</u></p> <p>1. Dem AIS-I zufolge sind auch aus der näheren Umgebung keine planungsbeeinträchtigenden Immissionen aus dem Betrieb bestimmter Anlagen zu erkennen.</p> <p>2. Ebenfalls unschädlich ist die 400 m südwestlich vorbeiführende B 273.</p> <p>3. Östlich befindet sich das WA des B-Plans Nr. 59 „Lazarett“ und nördlich der Pappelallee Misch- und (jetzt neu) Gemeinbedarfsfläche (Schule). Diese Nachbarschaft ist verträglich.</p> <p>4. Nordöstlich vom WA 4 nördlich der Pappelallee befindet sich allerdings nach B-Plan Nr. 42.3 weiterhin ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO.</p>	<p>zu 1.b) Pkt. 2</p> <p>Die Hinweise zur Tiefgarage werden zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung wird nicht gefolgt, da es, wie in der Stellungnahme des LUA ausgeführt, keiner Festsetzungen bedarf, wenn die Geräuschimmissionen durch die Bewohner als Mitverursacher hervorgerufen werden. Die Nutzer der Tiefgarage sind die Bewohner des Hauptgebäudes und des südlichen Stallgebäudes.</p> <p>Da die Baugenehmigung für die Tiefgarage erteilt worden ist, ist davon auszugehen, dass die technischen Anforderungen u.a. an die Abgasabführung eingehalten werden.</p> <p>zu 1.b) Pkt. 4</p> <p>Es liegen für alle Baugebiete mit Ausnahme des WA 2.1 konkrete Planungen von Bauherren vor. Nach diesen ist davon auszugehen, dass gewerbliche oder sonstige Anlagen, insbesondere Gaststätten, kulturelle Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe, in Größenordnungen nicht geplant sind. Werden dennoch derartige Einrichtungen beantragt, sind im Baugenehmigungsverfahren deren Stellplatzanlagen nach der TA Lärm zu beurteilen. Im Übrigen ist die Bewältigung im Baugenehmigungsverfahren auch im Hinblick auf § 12 BauNVO richtig und ausreichend. Um jedoch auf diese mögliche Konfliktsituation hinzuweisen, wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p> <p>zu 1.c) Pkt. 4</p> <p>Der erwähnte B-Plan Nr. 42.3 „Kaserne Pappelallee / Fachhochschule“ ist in seiner Fassung vom</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>Dessen gewerblich nutzbarer Rand ist nur ca. 35 m vom Pferdestallbestandsgebäude im WA 4 mit Wohnnutzungsplanung entfernt.</p> <p>Nach der vorliegenden Planentwurfssfassung vom 25.05.1999 ist mit der TF 1.2 die Ansiedlung von Lagerhäusern, Lagerplätzen und „wesentlich störenden Gewerbebetrieben“ unzulässig. Demnach wären im Umkehrschluss hier nur (quasi mischgebietsverträgliche) „das Wohnen <i>nicht wesentlich</i> störende“ Betriebe und Anlagen zulässig und es handelt sich faktisch um ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (auch wegen seiner Größe von ca. 1,5 ha).</p> <p>Indem nun auch der nördliche Teil des Plangebiets zum WA entwickelt werden soll, kann ich für diese nordöstlichste Teilfläche trotz dazwischen liegender Pappelallee immissionsschutzrechtliche Grenzspannungen und kleinräumige Konflikte nicht ausschließen. Das Aneinandergrenzen von GE und WA ist immissionsschutzfachlich ungünstig. Vor einem abschließenden Votum zu diesem Punkt (GE im B-Plan Nr. 42.3) soll die Stadt erklären:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ob die TF 1.2 im B-Plan Nr. 42.3 in der Entwurfssfassung vom 25.05.1999 noch gilt oder wie sie geändert worden ist,</li> <li>- welche Nutzungen sich derzeit schon auf dieser Fläche befinden (Art und Umfang) und</li> <li>- ob Nachtbetrieb stattfindet bzw. durch Bauantrag genehmigt ist.</li> </ul> <p><u>2. Die Verkehrslärmproblematik</u></p> <p>Ich teile die Ansicht des Gutachters, dass einzig die entlang (bzw. nur knapp außerhalb) der Plangebietsgrenzen verlaufenden Straßen – insbesondere aber die Pappelallee – lärmtechnische Relevanz besitzen.</p> <p>Wie im aktuellen schalltechnischen Gutachten vom 21.07.2008 ausgewiesen, wird mit DTV = 15 000 KFZ/d (Prognose 2010), Pt = 5 %, Pn = 3 % und 50 km/h gerechnet. Die Ergebnisse basieren auf der Annahme des Bestands einer 2,3 m hohen Lärmschutzwand an der Pappelallee.</p> <p><u>Kritik 1:</u> Verkehrsmengenannahmen für 2010 sind kaum noch als „Prognosezahlen“ anzuerkennen, da das Jahr 2010 schon in 15 Monaten beginnt. Üblich sind Prognosehorizonte von &gt;10 bis &lt;15 Jahren. Es soll bei der zuständigen Stelle erfragt und dokumentiert werden, ob die DTV für das Jahr 2020 zu halten oder zu korrigieren ist.</p>	<p>17.01.2006 am 26.04.2006 in Kraft getreten. In dem B-Plan ist an der Pappelallee ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt. Gem. der TF 2.1 sind Lagerhäuser, Lagerplätze und das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe nicht zulässig. Es handelt sich somit tatsächlich um ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“. Der Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe ist damit ausgeschlossen. Das Baugebiet ist derzeit noch nicht entwickelt.</p> <p>zu 2., Kritik 1 Die bisherigen Schalltechnischen Untersuchungen für die Pappelallee im Bereich der Ruinenberg-Kaserne basieren auf einer Prognose für das Jahr 2015 von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 15.000 KFZ/d vom Dezember 2003. Nunmehr liegt eine seitens der Stadtverwaltung im Rahmen der Erarbeitung der Verkehrsentwicklungsplanung (VEP) erstellten Prognose für das Jahr 2015 vor; in dieser werden für den Abschnitt zwischen der Georg-Hermann-Allee und der Kirschallee 11.700 KFZ/d prognostiziert. Diese Reduzierung des DTV wird mit der verstärkten Förderung des ÖPNV und Fahrradverkehrs begründet. Die Ergebnisse der neuen Prognose (- 3.300 KFZ/d) dürften eine Minderung der Lärmimmissionen um ca. 1 dB bedeuten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p><u>Kritik 2:</u> Entgegen der gutachtlichen Berechnungsgrundlage, der dringenden Empfehlung des Dr. Wendt und entgegen der Abstimmungsergebnisse gemäß Vermerk zur Beratung vom 28.07.2008 ist die Lärmschutzwand nicht festgesetzt worden. Einem Verzicht würde ich nur zustimmen, wenn auch für die Neubebauung (wie im Bestand) Fenster schutzbedürftiger Räume im Erdgeschoss überall ausgeschlossen werden, wo die Orientierungswerte erheblich (&gt; 3 dB) überschritten sind.</p> <p>In der Begründung werden die z.T. sehr hohen Beurteilungspegel erwähnt (z.B. auf S. 12) und dort auch die richtigen Schlussfolgerungen (Grundrissorientierung, schallgedämmte Lüfter) angedeutet, jedoch nicht verbindlich als TF in den B-Plan übertragen. Dort bleibt es bei der alleinigen Festsetzung von Bauschalldämmmaßnahmen. Die Stadt folgt nur einer der 4 Schallschutzmaßnahmenempfehlungen des Gutachters – und zwar der schwächsten aller Lösungen. Dem Einrücken schutzbedürftiger Nutzungen in Bereiche mit partiell (IO1 + IO2 + IO7) bereits gesundheitsgefährdend hohen Beurteilungspegel (tags &gt;70dB(A), nachts &gt;60dB(A)), verbreitet (IO3 + IO4 + IO8) aber Beurteilungspegeln, die nur knapp darunter liegen und damit noch lange nicht als „gesundes Wohnen“ i.S.d. § 34 BauGB anzusprechen sind, ist nichts als ein Bauschalldämmmaß entgegengesetzt. Das ist viel zu wenig und nicht die Intention der Bauleitplanung. Das Protokoll der Beratung vom 28.07.2008 (Änderung vom 05.08.2008) weist den Weg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschluss neuer schutzbedürftiger Räume i.S.d. DIN 4109 in Bereichen mit Beurteilungspegeln von 70dB(A) tags, 60dB(A) nachts oder mehr; Ausnahmen davon nur, wenn dort keine zum Lüften zu öffnenden Fenster, sondern nur Festverglasungen vorkommen.</li> <li>- Ausrichtung von i.S.d. DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräumen) in Bereichen mit deutlichen Orientierungswertüberschreitungen (&gt; 3 dB bzw. tags &gt; 58 dB(A), nachts &gt; 48 dB(A)) auf die der Pappelallee abgewandten Seite</li> <li>- bauliche Realisierung der umgebenden Bebauung zeitlich vor der Neubebauung im Innenbereich nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Schaffung eines ruhigen Innenhofes</li> <li>- Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer, deren zum Lüften zu öffnendes Fenster im Bereich von Nachtbeurteilungspegeln &gt; 50 dB(A) liegen und die über kein 2. zum Lüften zu öffnendes Fenster auf einer ruhigeren Seite des gleichen Raumes verfügen. Das Verlegen dieser Räume auf die Pappelallee abgewandte Seite hat Vorrang. Diese TF zielt vorwiegend auf Räume, die sich im nördlichen Teil der jeweils</li> </ul>	<p>zu 2., Kritik 2 und 3</p> <p>Wie in dem erwähnten Vermerk dargestellt, war Ziel der Beratung am 28.07.2008 die Vorstellung und vorbereitende Abstimmung der Schalltechnischen Untersuchung für die Ruinenberg-Kaserne im Hinblick auf die am 11.08.2008 beginnende öffentliche Auslegung des B-Plans Nr. 65.</p> <p>Vorgestellt wurden der B-Plan mit der TF 11 sowie weitere Überlegungen, der Immissionsschutzproblematik an der Pappelallee zu begegnen. Eine Einarbeitung dieser Überlegungen in den B-Plan in der öffentlich ausgelegten Fassung vom April 2008 war jedoch nicht mehr möglich, da die SVV den Auslegungsbeschluss bereits am 04.06.2008 gefasst hatte und nachträglich Planänderungen somit nicht mehr möglich waren.</p> <p>Daher sind die folgenden, in dem Vermerk vom 28.07.2008, geändert am 05.08.2008, erwähnten und mit der Stellungnahme des LUA, RW 4.1 bestätigte Maßnahmen zum Immissionsschutz mit einem vereinfachten Änderungsverfahren im April/Mai 2009 in den B-Plan übernommen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entlang der Straßenbegrenzungslinie der Pappelallee ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 2,3 m zu errichten. Im Bereich der nördlichen Reithalle kann bei gleichwertigen Maßnahmen (z.B. Einbau festverglaster, zur Pappelallee ausgerichteter Fenster in schutzbedürftigen Räume i.S.d. DIN 4109) auf die Lärmschutzmauer verzichtet werden.</li> <li>- Schutzbedürftige Räume (Aufenthaltsräume) i.S.d. DIN 4109 in Bereichen mit deutlicher Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (über 3 dB) sind auf die der Pappelallee abgewandten Seite auszurichten. Alternativ sind der Einbau festverglaster Fenster in schutzbedürftigen Räumen oder der Einbau schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zulässig.</li> <li>- In Schlaf- und Kinderzimmern, deren zum Lüften zu öffnende Fenster im Bereich von Nachtbeurteilungspegeln über 50 dB(A) liegen und/oder die über kein zweites zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der der Pappelallee abgewandten Seite des selben Raumes verfügen, sind schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.</li> <li>- Die den Innenhof des nördlichen Stallgevierts umgebende Bebauung (nordwestlicher Stallflügel mit Anbau an die nördliche Reithalle) bzw. eine Lärmschutzwand ist zeitlich vor der Neubebauung im Innenbereich zu realisieren.</li> </ul>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>äußeren Ost- und Westseiten der Gebäude befinden (z.B. 2. OG des IO11 mit Lr,N = 51,3 dB(A) oder etwas nördlicher bis IO5 / IO8)</p> <p><u>Kritik 3:</u> Das Ergebnis der Beratung vom 28.07.08 wurde weitgehend missachtet. Die v.g. Maßnahmen zum Schallschutz sollen ergänzend verbindlich festgesetzt werden.</p> <p>Ich befürworte nach wie vor eine Tempo 30-Zone vor dem WA zur aktiven Konfliktminderung (etwa 2,5 dB Minderung). Gerade die extrem kritische gesundheitsgefährdende Zone würde damit gänzlich verschwinden. Eine Berücksichtigung kommt aber erst in Betracht, wenn ein verbindlicher Beschluss für eine Tempo 30-Zone gefasst worden ist.</p> <p>Im Übrigen ist die TF 11 in ihrem 3. und 4. Absatz zu unbestimmt: Wo endet/beginnt der beschriebene nördliche bzw. mittlere Fassadenabschnitt?</p> <p><u>Kritik 4:</u> Ende/Anfang der im 3. und 4. Absatz der TF 11 beschriebenen Fassadenabschnitte müssen eindeutig erklärt sein. Anstelle einer weiter verkomplizierenden textlichen Beschreibung empfehle ich eine einfache Nebenzeichnung zur Planzeichnung, in der die Abschnitte mit den jeweiligen Anforderungen zu <math>R_{w,res}</math> differenziert markiert sind.</p>	<p>Die Einrichtung einer Tempo 30-Zone vor dem WA 4 ist Bestandteil des Schulwegesicherungskonzepts für die 2. Grundschule im Bornstedter Feld sowie des Lärmaktionsplanes der Stadt Potsdam. Dies Konzepte bzw. Pläne können jedoch noch nicht berücksichtigt werden, da sie noch nicht durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen sind.</p> <p>zu 2., Kritik 4 Dem Hinweis wird gefolgt und eine entsprechende Nebenzeichnung in die Planzeichnung übernommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Begründung wird entsprechend der Hinweise korrigiert. Die vorgeschlagenen immissionschutzrechtlichen textlichen Festsetzungen werden in den B-Plan übernommen, ebenso die Nebenzeichnung zum Immissionsschutz in die Planzeichnung.</p>
2.	<p><b>Deutsche Telekom AG, NL 2 Potsdam</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 26.08.2008</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Herstellung der öffentlichen leitungsgebundenen Erschließung erfolgt bzw. wird durch den Entwicklungsträger Bornstedter Feld in Abstimmung auch mit der Deutschen Telekom AG erfolgen. Die weiterhin erforderlichen Abstimmungen werden rechtzeitig geführt.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
3.	<p><b>Verbundnetz Gas AG</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 22.08.2008</u></p> <p>GDMcom ist als von der VNG-Verbundnetz Gas AG (VNG) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt namens und in Vollmacht der VNG.</p> <p>Der Anfrage entsprechend teilen wir mit, dass das Vorhaben weder die vorhandenen Anlagen noch die zurzeit laufenden Planungen der VNG berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Bzgl. Leitungen und Anlagen regionaler und/ oder örtlicher Gasversorgungsunternehmen bitten wir, sich unmittelbar mit dem zuständigen Leitungsbetreiber in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
4.	<p><b>Erdgas Mark Brandenburg GmbH</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 08.08.2008</u></p> <p>Die WGI GmbH (WGI) wurde von der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH &amp; Co. KG (NBB) beauftragt, Ihre Leitungsanfrage zu prüfen und handelt namens und im Auftrag der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag u.a. der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH.</p> <p>Im Bereich der geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB.</p> <p>Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, so ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
5.	<p><b>Energie und Wasser Potsdam GmbH, EWP</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 09.09.2008</u></p> <p>Dem Bauvorhaben wird seitens der EWP grundsätzlich zugestimmt.</p> <p>WA 2.1 und WA 4 werden neu geplant. Die übrigen Teilgebiete südlich der Kurt-von-Plettenberg-Straße sowie südlich des Heizhauses sind bereits bebaut und erschlossen bzw. werden gegenwärtig erschlossen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teil A, Pkt. 3.5 Ver- und Entsorgung</li> </ul> <p>Für die Sicherung des Energie- und Trinkwasserbedarfs im WA 2.1 und WA 4 stehen derzeit ausreichende Kapazitäten in den umliegenden Netzen zur Verfügung.</p> <p>Mögliche Anschlusspunkte für Fernwärme befinden sich in der Pappelallee, Sattlerstraße in Höhe Heizhaus und im Bereich Schmiedegasse in Hö-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Herstellung der öffentlichen leitungsgebundenen Erschließung erfolgte durch die EWP in Abstimmung mit dem Entwicklungsträger Bornstedter Feld. Die weiterhin erforderlichen Abstimmungen werden rechtzeitig geführt. Dabei ist zu beachten: zu Teil A, Pkt. 3.5 Ver- und Entsorgung</p> <p>Einerseits stehen nach Aussagen der EWP ausreichende Kapazitäten zur Sicherung des Energiebedarfes für das WA 2.1 und WA 4 zur Verfügung, andererseits wird für die Niederspannungserschließung die Errichtung eines neuen Trafos gefordert. Dies ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Der Standort der neu zu errichtenden Trafostation am Knoten Kurt-von-Plettenberg-Straße / Sattler-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>he Kurt-von-Plettenberg-Straße. Die Niederspannungserschließung für die neuen Teilgebiete muss neu aufgebaut bzw. das vorhandene Netz verstärkt werden. Abhängig von der Entwicklung des Leistungsbedarfs Elektroenergie wird zusätzlich zur Trafostation Reitbahnstraße ein zweiter Standort für eine Trafostation benötigt, Platzierung vorzugsweise in Höhe WA 4/ Sattlerstraße/Ecke Kurt-von-Plettenberg-Straße. Standorte für Kabelverteiler werden mit den Investoren bzw. beauftragten Planungsbüros abgestimmt.</p> <p>Im Zuge vorangegangener Planungen wurden in den Querschnitten der öffentlichen Straßen (Kurt-von-Plettenberg-Straße, Sattlerstraße, Schmiedegasse) Freihaltetrassen für die Medientrassierung EWP (Fernwärme, 1 kV, 10 kV) mit dem Entwicklungsträger Bornstedter Feld abgestimmt, welche für die Erschließung der neuen Teilgebiete zu nutzen sind.</p> <p>Die Anschlusspunkte am Versorgungssystem und die Lage der Anschlussstrassen richten sich nach der zeitlichen und räumlichen Entwicklung der Teilgebiete und sind rechtzeitig mit der EWP abzustimmen. Erschließungen/Maßnahmen der Ver- und Entsorgung sind kostenpflichtig. Der Leistungsbedarf ist im Interesse der Antragsteller/Investoren rechtzeitig anzumelden. Dies trifft auch auf den Leistungsbedarf für die Bauphase (Baustrom/Bauwärme/ Bauwasser) zu.</p> <p>Die Schmutz-/Abwasser-Anschlusspunkte sind im Rahmen der Planfortschreibungen abzustimmen. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit Vorort zu versickern.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten EWP (Teil A, Pkt. 2.2.7 TF 7 und 8)</li> </ul> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zusätzlich zu den im Entwurf ausgewiesenen Flächen für folgende Abschnitte zugunsten EWP einzuräumen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trassenstreifen in einer Mindestbreite von 3,5 m westlich zur geplanten Bebauung im WA 4 in Verlängerung der Sattlerstraße bis zur Pappelallee; Trassen sind im Zuge der Ausführungsplanung abschließend festzulegen</li> <li>- Trassenstreifen in einer Mindestbreite von 3,5 m (Zugänglichkeit zur vorhandenen Schmutzwassergefälleleitung) zwischen Schmiedegasse und An der Einsiedelei östlich vom Mannschaftsgebäude</li> <li>- Trafostation Ecke Fläche a/Kurt-von-Plettenberg-Straße (vorhanden)</li> <li>- Trafostation im WA 4/Sattlerstraße/Ecke Kurt-von-Plettenberg-Straße (Freihaltfläche ca. 5 x 5 m zzgl. 1 m-Schutzstreifen um die Anlage herum)</li> </ul> <p>Die Anlagen der EWP dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Die einzuhaltenden Mindestabstände zu vorhandenen Anlagen der EWP sind im Zuge der weiteren Planung mit der EWP ab-</p>	<p>straße findet keine Zustimmung, da sich dieser Standort in Privateigentum befindet. Bei Notwendigkeit eines neuen Trafos ist ein neuer Standort vorzuschlagen.</p> <p>zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten EWP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trassenstreifen im WA 4 in Verlängerung der Sattlerstraße bis zur Pappelallee Fraglich ist, wofür das Leitungsrecht gesichert werden soll, wenn alle bereits existierenden Ver- und Entsorgungsanlagen ausreichend konzipiert und hergestellt sein sollen.</li> <li>- Trassenstreifen zwischen Schmiedegasse und An der Einsiedelei östlich vom Mannschaftsgebäude im WA 1.8 Da dieses Leistungsrecht die Entsorgungsleitungen für das WA 1.8 abdeckt und hierzu bereits eine Einigung mit dem Eigentümer erfolgte, ist die Notwendigkeit des Leitungsrechts zu hinterfragen.</li> <li>- Trafostation im WA 4/Sattlerstraße/Ecke Kurt-von-Plettenberg-Straße Der zukünftige Standort im Bereich des Knotens Sattlerstraße/Kurt-von-Plettenberg-Straße kann erst bei Nachweis der Notwendigkeit bestätigt werden.</li> </ul>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>zustimmen. Die Sicherung von Anlagen ist kostenpflichtig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teil A, Pkt. 2.2.3, Verkehr</li> </ul> <p>Zwischen Außenkante Baumstamm (ausgewachsener Baum) und der Medientrassen EWP (Außenkante) ist gem. Baumschutzverordnung ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Es zeichnet sich ab, dass der Mindestabstand unterschritten wird. Die Baumstandorte sind der EWP zur Bestätigung vorzulegen inkl. Lösungen, die das dauerhafte Eindringen von Wurzeln in den Bereich der Medientrassen EWP verhindern und nachträgliche Tiefbauarbeiten im Trassenbereich zu jedem Zeitpunkt möglich machen (Begrenzen von Pflanzgruben, Wurzelgräben o.ä.). Dies gilt auch für Trassen/Flächen die mit Leitungsrechten belegt sind bzw. noch zu belegen sind.</p>	<p>zu Teil A, Pkt. 2.2.3, Verkehr Sämtliche Pflanzungen im öffentlichen Raum sind bereits, auch in Abstimmung mit der EWP, erfolgt. Weitere Pflanzungen im öffentlichen Raum sind nicht vorgesehen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
6.	<p><b>E.ON edis AG</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
7.	<p><b>Stadtentsorgung Potsdam GmbH, STEP</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
8.	<p><b>Regionale Planungsstelle Havelland-Fläming</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
9.	<p><b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</b> <u>Stellungnahme vom 09.09.2008</u></p> <p>Zum Planentwurf teilen wir auf Grundlage nachstehender Erfordernisse der Raumordnung aus dem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- LEP I – Zentralörtliche Gliederung – vom 04.07.1995,</li> <li>- LEPro 2007 vom 18.12.2007,</li> <li>- LEP eV vom 02.03.1998 und</li> <li>- Entwurf des (LEP B-B) vom 21.08.2007</li> </ul> <p>mit:</p> <p>Grundsatz aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche</li> <li>- Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen</li> </ul> <p>Ziel 1.2 Abs. 3 LEP I/Ziel 4.1.4 LEP eV:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stadt Potsdam ist Oberzentrum, Zentrum im Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes und Handlungsschwerpunkt für die Erhaltung und Stärkung der polyzentrischen Siedlungsstruktur</li> </ul> <p>Ziel 1.0.1 LEP eV:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorrang von Erneuerung und Verdichtung</li> <li>- Schnellstmögliche Beplanung und Nutzung brachliegender bzw. brachgefallener Bauflächen</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>Ziel 1.0.5 LEP eV:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereitstellung ehemaliger militärisch genutzter baulicher Anlagen und Flächen im räumlichen Zusammenhang zur Ortslage für Siedlungszwecke</li> </ul> <p>Ziel 1.2.1 LEP eV:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzentration der Siedlungserweiterungen in Gemeinden mit potentielltem Siedlungsbereich</li> </ul> <p>Grundsätze 4.1.1 und 4.1.2 LEP eV:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verdichtung und Arrondierung der Brandenburger „Zentren im engeren Verflechtungsraum“ u.a. zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und Konzentration der Flächennachfrage im engeren Verflechtungsraum</li> </ul> <p>Bewertung:</p> <p>Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches in einem Zentralen Ort und Handlungsschwerpunkt sowie im Siedlungsbereich und potenziellen Siedlungsbereich nach LEP eV stehen die dargelegten Planungsabsichten in Übereinstimmung mit den o.g. Erfordernissen zur Stärkung/Entwicklung Zentraler Orte, zur Konzentration der Siedlungsentwicklung und Nutzung raumordnerisch geeigneter Konversionsflächen.</p> <p>Durch den Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.08.2007 liegen in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. Nach LEP B-B Entwurf soll die Stadt Potsdam Zentraler Ort und Gemeinde mit Gestaltungsraum Siedlung sein. Der in Rede stehende Geltungsbereich würde nach Festlegungskarte 1 LEP B-B Entwurf innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung liegen. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen wäre hier gem. Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B Entwurf möglich.</p> <p>Die Nutzung militärischer und ziviler Konversionsflächen soll künftig mittels Grundsatz der Raumordnung geregelt werden.</p> <p>Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B bleiben die Festlegungen des LEP eV verbindlich.</p>	
10.	<p><b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 17.09.2008</u></p> <p>Im Bereich des Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach den §§ 11 und 12 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg Verpflichtungen bestehen. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Hinweis auf die Vorschriften der §§ 11 und 12 BbgDSchG erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
11.	<p><b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 15.09.2008</u></p> <p>Die Bezeichnung für die genannte Planung blendet die Geschichte des Planungs- und Bauungsprozesses dieses Kasernengeländes aus. Weshalb wird hier nicht, wie sonst üblich aufgezählt, um die wievielte Änderung es sich handelt? Der Plan wäre besser erfassbar, wenn er nur darstellte, worum es neuerdings geht. Um der immer wieder begründeten Freihaltung der trichterförmig in die Landschaft geöffneten Schlegelstraße als Teil des denkmalgeschützten Bandparkes willen ist denkmalpflegerisch das Baufenster „IV WD“ nicht akzeptabel. Diese Fläche muss von Bebauung freigehalten werden.</p>	<p>Die Begründung zur Freihaltung von Teilflächen im Baufeld WA 3 (Streichung Baufenster „IV WD“) erscheint nicht nachvollziehbar, da sich die Schlegelstraße erst im Bereich des Baufeldes WA 4 nördlich der Kurt-von-Plettenberg-Straße trichterförmig zur Pappelallee öffnet. Zudem wird die Westseite der Schlegelstraße räumlich durch die denkmalgeschützte Kasernenmauer begrenzt. Somit beeinträchtigt das Neubaupotential im WA 3 nicht die trichterförmige Öffnung der Schlegelstraße zur Pappelallee.</p> <p>Die Schlegelstraße ist kein Denkmal. Die von Lenè Mitte des 19. Jahrhundert geplante Gestaltung der Landschaft ist durch die Realisierung der nunmehr denkmalgeschützten Ruinenberg-Kaserne und des Lazarets überholt und im Abwägungsprozess hinzunehmende Realität. Die die Schlegelstraße begrenzenden Mauern stehen ebenfalls unter Denkmalschutz. Diese Mauern begrenzen den Grünzug beidseitig der Schlegelstraße. Ein Verzicht auf das Baurecht im WA 3 würde für die Finanzierungsbilanz der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld eine Mindereinnahme von ca. 208.000 € bedeuten, da diese Fläche ohne Baurecht nicht anderweitig veräußerbar ist.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p>
12.	<p><b>Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 10.09.2008</u></p> <p>Unter Beachtung des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes und dem Denkmalverzeichnis des Landes Brandenburg stehen dem B-Plan Nr. 65 von Seiten der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg keine denkmalpflegerischen Belange entgegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
13.	<p><b>Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH</b></p> <p>Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
14.	<p><b>Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH</b></p> <p>Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
15.	<p><b>Industrie- und Handelskammer Potsdam, IHK</b></p> <p>Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
16.	<p><b>Kreishandwerkerschaft Potsdam</b></p> <p>Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
17.	<p><b>Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 13.08.2008</u></p> <p>Bei dem Verfahren werden die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Brandenburg (KMBD) nicht berührt.</p> <p>Erst bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf Grundlage einer vom KMBD erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.</p> <p>Die Bauträger / Bauausführenden können dann Anträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung beim KMBD stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

## Bereiche der Stadtverwaltung Potsdam

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
1.	<p><b>Bereich Wirtschaftsförderung</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 15.09.2008.</u></p> <p>Im Vorfeld der Änderung des B-Plans Nr. 65 von einem im nördlichen Bereich bisher ausgewiesenen MI in ein WA gab es im April 2008 Abstimmungen mit dem ETBF und dem Bereich Stadterneuerung. Die geplante gewerbliche Nutzung im bisherigen MI hätte sich insbesondere auf das an der Pappelallee befindliche Bestandsgebäude reduziert, in dem aufgrund der angrenzenden hochwertigen Wohnbebauung nur die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben möglich gewesen wäre.</p> <p>Die Ausweisung eines WA schließt die Ansiedlung von Gewerbe nicht grundsätzlich aus. Auch im WA können u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Das im Pkt. 2.1 beschriebene städtebauliche Konzept stellt dar, dass die Ruinenberg-Kaserne zu einem Wohnquartier ergänzt mit nicht störendem Gewerbe sowie Dienstleistungen in einem umgebenden attraktiven Grünraum entwickelt werden soll. Es wird in der Begründung zu den Festsetzungen darauf hingewiesen, dass die bisher noch weitgehend offenen Nutzungen im WA 4, einen hinreichenden Entwicklungsspielraum bieten. Die Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen im WA 4 beschränkt sich auf den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen.</p> <p>Es wird somit der im April 2008 seitens 903 gestellten Forderung, dass „ausdrücklich auch die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen grundsätzlich und die in § 4 Abs. 3 Ziffer 1 – 3 BauNVO ausnahmsweise als zulässig ausgewiesen werden“, im Wesentlichen entsprochen. 903 stimmt daher der geplanten Änderung im nördlichen B-Planbereich von MI in WA zu.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  <b>Fazit:</b> Eine Überarbeitung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
2.	<p><b>Büro für Gleichstellungsfragen</b></p> <p>Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
3.	<p><b>FB Recht, Versicherung und Regelung offener Vermögensfragen</b></p> <p>Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
4.	<p><b>Kommunaler Immobilienservice, KIS</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 14.10.2008</u></p> <p>Dem Entwurf des B-Plans wird zugestimmt. Änderungen und Ergänzungen sind nicht erforderlich. Aus dem Text, Pkt. 2.4 „Eigentumsverhältnisse“, geht hervor, dass städtische Liegenschaften offensichtlich nicht betroffen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Fazit:</b> Eine Überarbeitung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
5.	<p><b>FB Schule und Sport</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 13.08.2008</u></p> <p>Der FB Schule und Sport hat keine Änderungswünsche zu den Planungen und nimmt den Entwurf zustimmend zur Kenntnis.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Überarbeitung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
6.	<p><b>FB Ordnung und Sicherheit</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 29.08.2008</u></p> <p>Dem B-Plan wird grundsätzlich zugestimmt. Es müssen jedoch zwingend unsere folgenden Erwägungen und Hinweise in der Planung berücksichtigt und eingearbeitet werden.</p> <p>Die bereits hergestellten Mischverkehrsflächen haben eine Breite von 4,75 m und nicht 5,05 m und breiter (S. 10).</p> <p>Zur Fläche a (von Kurt-von Plettenberg-Straße zur Pappelallee) ist vermerkt, dass sie als Wegverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Wohnquartier und der Pappelallee dienen soll. Dazu muss aber auch das entsprechende Fahrrecht vorgesehen werden. Gem. TF 7 ist für die Fläche a aber nur ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger der anliegenden Baugrundstücke und ein Leitungsrecht vorgesehen. Um Fehlfahrten über die Fläche a in Richtung Pappelallee zu verhindern, sind entsprechende Absperrmaßnahmen mittels Poller oder Ähnlichem vorzusehen.</p> <p>Die im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen und zum Teil bereits fertig gestellten privaten Stellplätze sind durch die Eigentümer vor widerrechtlicher Nutzung mittels abklappbarem Bügel, Poller o.ä. zu schützen.</p> <p>Die freien Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sollten möglichst gleichmäßig im gesamten Wohnquartier und unter Berücksichtigung des normalen Besucherverkehrs vorgesehen werden. Unsere Erfahrungen haben gezeigt, dass die lt. BbgBO angesetzte Größe von einem Stellplatz pro Wohneinheit bis 100 m<sup>2</sup> unrealistisch ist. Realistisch sind 2 – 3 Stellplätze pro Wohnung. Aus diesem Grund sollte die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze auf jeden Fall erhöht und nicht wie auf S. 11 ausgeführt, gem. Anwendung der Stellplatzsatzung, um 20 % verringert werden.</p> <p>Eine Reduzierung der notwendigen Stellplatzanzahl um 20 % ist aus unserer Sicht für öffentliche Einrichtungen und nicht für reine Wohnanlagen (analog dem Ausschluss einer Mehrfachnutzung für Wohnungen) anwendbar.</p> <p>Bei der Nichtabdeckung des vorhandenen Parkbedarfes besteht die akute Gefahr, dass durch „wildes“ Parken die Außenanlagen zerstört oder durch parkende Fahrzeuge die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrsgeschehens behindert wird.</p> <p>Alternative Parkmöglichkeiten sind in akzeptabler</p>	<p>Die Hinweise zu den Straßenbreiten werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in der Begründung korrigiert.</p> <p>Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche a schließt einen Durchgangsverkehr aus, da das Fahrrecht ausschließlich zugunsten der Anlieger der anliegenden Baugrundstücke im WA 4 gilt. Die gegenwärtigen Planungen sehen vor, dass die Schmiedegasse nur für Fußgänger und Radfahrer bis zur Pappelallee verlängert wird, durchgehend jedoch nicht für den Kfz-Verkehr. Das Bauplanungsrecht kennt jedoch kein Fahrrecht zugunsten von Radfahrern im eigentlichen Sinne, diese fallen i.d.R. unter das Gehrecht.</p> <p>Der – private – Stellplatznachweis ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern Inhalt des Bauordnungsrechts. Dennoch: Der Stellplatznachweis erfolgt entsprechend der Vorschriften der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam in der aktuellen Fassung. Die Satzung trifft hinsichtlich der Reduzierung von Stellplätzen um 20 % in der Nähe öffentlicher Verkehrsmittel keine Unterscheidung zwischen privaten (Wohn-) Nutzungen und öffentlichen Einrichtungen. Die Straßenplanung ist mit den zuständigen städtischen Fachbereichen abgestimmt und durch diese genehmigt. In der Ruinenberg-Kaserne weist einzig die Kurt-von-Plettenberg-Straße einen Querschnitt mit Trennprofil auf; hier sind öffentliche Stellplätze angeordnet. Die Sicherung von privaten Stellplätzen per Poller o.ä. ist nicht Inhalt der Bauleitplanung, ebenso die Abpollerung der Schmiedegasse.</p> <p>Die Schmiedegasse würde mit der geforderten Abpollerung zu einer Privatstraße werden. Dies ist nicht zulässig, da die Schmiedegasse im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche zur Festsetzung vorgesehen und mit öffentlichen Mitteln hergestellt worden ist.</p> <p>Hinsichtlich des Hinweises zur Anpflanzung von Hecken zur Einfriedung von Grundstücken wird auf die TF 19 (neue Nummerierung) und 23 (neue Nummerierung) verwiesen, nach denen eine Einfriedungen Hecken nicht straßenseitig errichtet werden dürfen.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Begründung wird bzgl. den Angaben zu den Straßenbreiten korrigiert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>Entfernung nicht vorhanden (Schlegelstraße soll zu einem Bandpark ohne Parkmöglichkeiten umgebaut werden) und können auch in Zukunft nicht realisiert werden. Der Parkbedarf muss in jedem Fall vollständig im Gebiet selbst abgedeckt werden.</p> <p>Weiterhin sollte überlegt werden, ob im Sinne einer weiteren Verkehrsberuhigung die Schmiedegasse in Höhe der Fläche b (vor Zufahrt der Tiefgarage) abgepollert wird, um so unnötige Verkehre aus dem Wohngebiet fernzuhalten.</p> <p>Bei der Anpflanzung von Hecken zur Einfriedung der Grundstücke ist zu beachten, dass durch diese nicht die für den Verkehrsablauf notwendigen Sichtbeziehungen (rechtzeitige Erkennbarkeit von Kindern) behindert werden.</p>	
7.	<p><b>FB Jugendamt</b></p> <p>Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
8.	<p><b>FB Feuerwehr</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 03.09.2008</u></p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme vom 06.12.2005 inhaltlich ausgeführt, werden präzisierend in brandschutztechnischer Hinsicht folgende Auflagen vorgeschlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für das geplante Gebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 1.600 l/min. für mind. 2 Stunden sicherzustellen. Durch die Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein.</li> <li>2. 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. Die erste und jede zu berücksichtigende Löschwasserentnahmestelle muss eine Förderung von 800 l/min. ermöglichen. Zur Deckung der gesamt erforderlichen Löschwassermenge können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m herangezogen werden.</li> <li>3. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, sind Zu- bzw. Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen erforderlich. In max. 50 m Entfernung sind Bewegungsflächen für die Feuerwehrfahrzeuge vorzusehen.</li> <li>4. Zu- und Durchfahrten zu Objekten sowie Aufstellflächen an Gebäuden sind auch erforderlich, wenn der 2. Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten über Geräte der Feuerwehr führt und die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Gelände liegt.</li> <li>5. Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind in ihren Maßen und Anforderungen entsprechend den Vorgaben</li> </ol>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt; sie sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p><b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>zu errichten.  Es muss darauf hingewiesen werden, dass nach Pkt. 3, wenn die Anfahrtsmöglichkeit der Feuerwehr in größeren Abständen vom Objekt (Gebäude, Grundstück / max. in einer Entfernung von 50 m) endet, für mind. 3 Feuerwehrfahrzeuge jeweils eine Bewegungsfläche von 7 m x 12 m zu schaffen ist. Für ein Standardereignis „Wohnungsbrand“ wird der Löschung (mindestens 3 größere und 2 kleinere Fahrzeuge) der Feuerwehr alarmiert.</p>	
9.	<p><b>Bereich Soziales, Gesundheit und Umwelt</b>  Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
10.	<p><b>Bereich Umwelt und Natur</b>  <u>Stellungnahme vom 12.09.2008</u>  Alle Arbeitsgruppen haben keine Hinweise.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Fazit:</b> Eine Überarbeitung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
11.	<p><b>FB Kataster und Vermessung</b>  Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
12.	<p><b>Bereich Stadt- und Verkehrsentwicklung</b>  <u>Stellungnahme vom 16.09.2008</u>  Die örtlichen Bauvorschriften (TF 19 und 20) sind nicht begründet. Dies ist nachzuholen. Der Lärmschutzkonflikt wurde plausibel dargestellt. Im Übrigen ist der Entwurf (Begründung und Planzeichnung) in Ordnung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  <b>Fazit:</b> Die örtlichen Bauvorschriften werden in der Begründung begründet.</p>
13.	<p><b>Bereich Bauaufsicht</b>  Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
14.	<p><b>Bereich Grünflächen</b>  <u>Stellungnahme vom 15.09.2008</u>  Beinahe das gesamte B-Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ohne eine öffentliche oder private Grünfläche festgesetzt.  Nicht nur im Wohngebiet selbst, sondern auch im Umkreis fehlen wohnungsnah attraktive Spielangebote und Freizeitflächen für Kinder und Jugendliche (siedlungsnah Freizeitflächen sind an der Mauerstraße in der Stadtmitte, im Volkspark und in der Südlichen Gartenstadt vorhanden).  Dem Bereich Grünflächen liegen bereits die ersten Beschwerden aus der Bürgerschaft vor.  Für eine ausreichende Versorgung des B-Plangebietes wäre wünschenswert, eine 20 x 30 m große Ballspielwiese mit 2 Toren und einen 20 x 30 m (Nettospielfläche) großen Spielplatz mit Sandspielfläche und einem Kombinationsspielgerät einzurichten.</p>	<p>Die – privaten – Baugebiete verfügen insgesamt über eine Größe von ca. 84.000 m<sup>2</sup>, davon dürfen rd. 48.560 m<sup>2</sup> überbaut werden, damit gibt es ca. 35.440 m<sup>2</sup> an privaten Freiflächen, die überwiegend gärtnerisch angelegt/anzulegen sind.  Öffentliche siedlungsnah Grünflächen werden mit dem 60 ha großen Volkspark nachgewiesen. Damit werden im Entwicklungsbereich, zu dem auch die Ruinenberg-Kaserne gehört, die überörtlichen entwicklungsbedingten Bedarfe nachgewiesen. Ein darüber hinausgehender Nachweis ist damit nicht erforderlich, zumal auch der Ruinenberg in unmittelbarer Nähe zur Erholung zur Verfügung steht.  Der Nachweis der wohnungsbezogenen Spiel- und Freizeitangebote erfolgt entsprechend der Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam. Da jedoch z.B. einzelnen „Reihenhausscheiben“ im WA 1.1 als je eine Wohneinheit gelten, ist hierfür</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
		<p>kein Nachweis an Spielplätzen auf dem Grundstück zu führen. Dennoch besteht im WA die Möglichkeit, in Privatinitiative Spiel- und Freizeitflächen anzulegen, ggf. ist jedoch dafür Grunderwerb notwendig.</p> <p><b>Fazit:</b> Der Anregung, eine 20 x 30 m große Ballspielwiese mit 2 Toren und einen 20 x 30 m (Nettospielfläche) großen Spielplatz mit Sandspielfläche und einem Kombinationsspielgerät durch die öffentliche Hand herzustellen, wird nicht gefolgt (im übrigen wäre der Bereich Grünflächen für Pflege und Instandhaltung verantwortlich). Die Planung wird nicht geändert.</p>
15.	<p><b>Bereich Verkehrsanlagen</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 13.08.2008</u></p> <p>Nach Prüfung der Begründung zum Entwurf des B-Plans Nr. 65 müssen wir auf folgende Punkte hinweisen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Entgegen den uns bisher zur Beteiligung übergebenen Unterlagen ist in der Planzeichnung ein öffentlicher Weg mit einer Breite von 5,0 m dargestellt. Eine weiterführende Anbindung ist für uns nicht zu erkennen, so dass die Herstellung dieser Verkehrsanlage für uns unschlüssig ist. In den textlichen Ausführungen gibt es keine Aussagen zu dieser Verkehrsanlage, so dass auch aus diesem Grund die Nachvollziehbarkeit nicht gegeben ist.</li> <li>2. Weiterhin sind in der Kurt-von-Plettenberg-Straße Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) festgesetzt. In bisherigen Gesprächen waren in diesen Bereichen private Stellplatzflächen für die Gesamtstellplatzbilanz des Gebietes vorgesehen. Auch zu dieser Änderung gibt es im textlichen Teil keine Aussagen.</li> <li>3. Die Querschnitte der Mischverkehrsflächen weisen entgegen den Aussagen im Textteil 4,75 m (Schmiedegasse) und 6,5 m auf.</li> </ol>	<p>zu 1. Die 5,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche im Nordosten des Plangebiets dient zur Aufweitung des Straßenraums der Pappelallee. Hier, im Einmündungsbereich der Schlegelstraße in die Pappelallee, sollen aufgrund der vorhandenen Bushaltestelle der Gehweg aufgeweitet und ein Radweg angelegt werden, um für Fußgänger und Radfahrer eine adäquate Verbindung von der Schlegelstraße zur lichtsignalgesteuerten Fußgängerquerung der Kreuzung Pappelallee/Georg-Hermann-Allee zu gewährleisten.</p> <p>zu 2. Der Nachweis öffentlicher (Besucher-)Stellplätze in der Kurt-von-Plettenberg-Straße war von Anfang an Bestandteil der Planung. Die privaten Stellplatzflächen werden in den als WA festgesetzten und mit St gekennzeichneten Flächen in der Kurt-von-Plettenberg-Straße nachgewiesen.</p> <p>zu 3. Die Hinweise zu den Straßenbreiten werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in der Begründung korrigiert.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Begründung wird entsprechend ergänzt bzw. korrigiert.</p>
16.	<p><b>Bereich Untere Denkmalschutzbehörde</b></p> <p>Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	

# **Bebauungsplan Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“**

## **Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

### **Abwägung der Stellungnahmen**

(Stand: April 2007)

Die folgenden Seiten umfassen die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan 65 „Ruinenberg-Kaserne“.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden am vereinfachten Änderungsverfahren erfolgte mit Schreiben vom 25.01.2007; es wurde eine Frist von 4 Wochen zur Stellungnahme bis zum 28.02.2007 gesetzt. Insgesamt wurden ein Träger öffentlicher Belange und vier Bereiche der Stadtverwaltung am Verfahren beteiligt; von dem Träger öffentlicher Belange und drei Bereichen liegen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 vor. Seitens der Öffentlichkeit liegt eine schriftliche Stellungnahme vor.

Öffentlichkeit

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
1.	<p><b>Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH, Treuhänder der Stadt Potsdam</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 05.02.2007</u></p> <p>Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen gibt es seitens des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld folgende Anmerkungen:</p> <p>textliche Festsetzung Nr. 7 Diese textliche Festsetzung regelt für bestimmte untergeordnete Bauteile den Zulässigkeitsrahmen für das Überschreiten der Baulinien bzw. Baugrenzen. Der Zulässigkeitsrahmen für eine geringfügige Überschreitung nach § 23 Abs. 2 und 3 S. 2 BauNVO wird in der Regel unter Beachtung der Vorschriften des § 6 Abs. 7 BbgBO beurteilt. Eine Festsetzung nach § 23 Abs. 2 und 3 S. 3 BauNVO darf jedoch nur erweiternden Charakter, aber keinen einschränkenden haben. Da hier aus Gründen des Denkmalschutzes eine einschränkende Festsetzung getroffen werden soll, muss diese Einschränkung als örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit 81 Abs. 1 Nr. 1 und 9 Nr. 1 BbgBO festgesetzt werden.</p> <p>textliche Festsetzung Nr. 8 Die Rechtsgrundlage für diese textliche Festsetzung ist § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und nicht Abs. 3.</p> <p>textliche Festsetzung Nr. 10 Diese textliche Festsetzung ist dahingehend zu erweitern, dass im Baugebiet WA 3 Stellplätze für das Baugebiet WA 1.7 zulässig sind. Aufgrund der historischen Bebauungsstruktur kann der mit einer Sanierung der ehemaligen südlichen Reithalle erforderlich werdende Nachweis der notwendigen Stellplätze nicht vollständig im Baugebiet WA 1.7 erbracht werden. Somit ist es erforderlich, den Stellplatznachweis anderenorts führen zu können.</p> <p>textliche Festsetzung Nr. 12 Die hier formulierte Ausnahme muss sich auf die östlich, und nicht südlich, des Mannschaftsgebäudes gelegenen Stellplatzflächen beziehen, da im Baugebiet WA 1.8 nur östlich des Mannschaftsgebäudes Stellplätze planungsrechtlich zulässig sein sollen. Die Planstraße A heißt nunmehr Kurt-von-Plettenberg-Straße.</p> <p>textliche Festsetzung Nr. 15 Da aufgrund von Forderungen der Denkmalpflege die Freiflächen in den Baugebieten WA 1.7 und 1.8 nach historischem Vorbild wieder hergestellt werden sollen, d. h. mit Schmuckbeeten ohne Heckenpflanzungen, sind diese Baugebiete von der textlichen Festsetzung Nr. 15 auszunehmen. Die erforderlich werdenden Änderungen können im Rahmen einer Berichtigung vorgenommen</p>	<p>Die Hinweise wurden geprüft und sind zutreffend. <b>Fazit:</b> Die textlichen Festsetzungen werden im Rahmen einer Berichtigung korrigiert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	werden.	
	Weitere Stellungnahmen sind seitens der Öffentlichkeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur vereinfachten Änderung weder mündliche noch schriftliche abgegeben worden.	

## Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
1.	<p><b>Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 01.03.2007</u></p> <p>Den Veränderungen des B-Plans Nr. 65 Ruinenberg-Kaserne stehen keine denkmalpflegerischen Belange der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg entgegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

## Bereiche der Stadtverwaltung Potsdam

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
1.	<p><b>Bereich Umwelt und Natur</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 22.02.2007</u></p> <p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht gibt es folgende Hinweise: Bei der Überarbeitung des BP-Entwurfs wurden die folgenden Forderungen der UNB nicht berücksichtigt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verzicht auf Leitungsrechte im Wurzel- und Kronentraufbereich von festgesetzten Bäumen, da der beabsichtigte dauerhafte Erhalt der Bäume damit in Frage gestellt wird (WA 2.2).</li> <li>2. Erläuterung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (eine Vollentsiegelung von 1,68 ha Fläche entspricht nicht der Entsigelung von Wertstufe 5 auf 4 (5=&gt;4 ist max. eine Teilentsiegelung); die Biotopentwicklung von Wertstufe 5 auf 3 (0,86 ha) wäre ebenfalls als Entsigelung zu werten, die jedoch anhand der Tabelle S. 4 nicht nachvollzogen werden kann. Insofern kann die BP-Bilanz lediglich mit 1,68 ha in die Gesamtbilanz des Entwicklungsgebietes einfließen.)</li> </ol> <p>Zusätzlich zu bisherigen naturschutzrechtlichen Forderungen wird darauf hingewiesen, dass ein Erhalt der Baumreihe im WA 1.8 voraussetzt, Eingriffe im Wurzel- und Kronentraufbereich dieser Bäume bereits auf der planerischen Ebene auszuschließen. Hier kollidiert jedoch die Darstellung der Tiefgaragenbegrenzung in einer Entfernung von 2 m vom Stammfuß der Bäume. Beide Darstellungen – Tiefgarage und Baumerhalt – widersprechen einander. Ein Erhalt der Baumreihe kann nur bei Berücksichtigung der Bestimmungen der DIN 18920 Punkt 4.6 gewährleistet werden. Die Tiefgaragenbegrenzung ist somit entsprechend der DIN-Vorschrift zurückzusetzen. Ein weiterer Hinweis bezieht sich auf die Straßenbezeichnung südlich WA 1.8 außerhalb des Plangebietes – richtig wäre An der Einsiedelei anstelle Ruinenbergkaserne. Alle anderen Arbeitsgruppen haben keine Hinweise.</p>	<p>zu 1. Das Leitungsrecht entlang der Sattlerstraße ist nicht Gegenstand des vereinfachten Änderungsverfahrens. Da dieser Hinweis bereits in der Stellungnahme vom 18.08.2006 zur öffentlichen Auslegung gegeben worden ist, wird auf die diesbzgl. Abwägung (Stand Dez. 2006) verwiesen. Ergänzend ist anzumerken, dass die Erschließungsanlagen in der Ruinenberg-Kaserne bereits realisiert sind und durch die Stadt Potsdam abgenommen worden sind. Die Verlegung des Beleuchtungskabels erfolgte im Bereich der Kronen der festgesetzten Bäume in Form einer Durchörterung und nicht mit einem offenen Graben. Der Baumbestand ist in seinem dauerhaften Erhalt durch diese Maßnahmen nicht gefährdet. <b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>zu 2. Dieser Hinweis ist ebenfalls in der Stellungnahme vom 18.08.2006 gegeben worden und wurde in der Abwägung (Stand Dez. 2006) ausführlich erläutert. Ergänzend ist auszuführen, dass die Reduzierung der Vollversiegelung um 1,68 ha, also die Verbesserung von der Wertstufe 5 auf Wertstufe 4 eine vollständige Entsigelung in der Typologie der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz darstellt. Die biotopverbessernden Maßnahmen auf diesen Flächen werden lediglich mit der Verbesserung um 2 Wertstufen auf nur 50 % der entsiegelten Flächen angenommen (also Aufwertung von Wertstufe 5 auf Wertstufe 3 auf 0,84 ha). Aufgrund der Entsigelung von 1,68 ha ist der Ansatz für die Verbesserung von 2 Wertstufen entsprechend auf 0,84 zu korrigieren. Damit gehen insgesamt rechnerisch <b>2,52 ha</b> als Aufwertung um <b>eine</b> Wertstufe in das Ökoplus der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Bornstedter Feld ein. Diese Einschätzung ist in Bezug auf die Kategorisierung der Wertstufen eine sehr vorsichtige Einschätzung der Biotopentwicklung in dem Gebiet der Ruinenbergkaserne und liegt eher unter der zu erwartenden ökologischen Wertigkeit. <b>Fazit:</b> Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird wie oben ausgeführt angepasst.</p> <p>zu 3. Die Ausweisung der Tiefgarage ist nicht Gegenstand des vereinfachten Änderungsverfahrens. Die Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung vom 18.08.2006 beinhaltet keine Hinweise zur Abgrenzung der Tiefgarage. Da hier keine Bedenken vorlagen, musste hier für den B-Plan Nr. 65 mit Abschluss der öffentlichen Auslegung von einem Ver-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
		<p>fahrensstand nach § 33 Abs. 1 BauGB ausgegangen werden.</p> <p>Davon unbenommen wurden am 28.03.2007 im Rahmen des Bauantragsverfahrens für die Tiefgarage folgende Festlegungen zum Umgang mit den Eingriffen in den Wurzel- und Kronenbereich mit dem Bereich Umwelt und Natur getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In Vorbereitung der Baumaßnahme ist entlang der nördlichen Baugrenze für die Tiefgarage ein 1 m breiter und ca. 1,5 – 1,8 m tiefer Wurzelsuchgraben zu ziehen. Die Arbeiten sind im Bereich von Starkwurzeln als Handschachtung auszuführen. Der günstigste Zeitpunkt zur Durchführung der Suchschachtung wird mit einem Baumgutachter abgestimmt.</li> <li>• Die Anlage des Suchgrabens ist durch einen Baumsachverständigen zu begleiten. Des Weiteren ist durch den Sachverständigen zu prüfen, ob aufgrund der Wurzelausbildung der jeweilige Baum dauerhaft erhalten werden kann. Sollte dies bei einzelnen Bäumen nicht gegeben sein, ist für diese entsprechend eine Fällgenehmigung zu beantragen. Eine Fällgenehmigung wird durch die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.</li> <li>• An den zu erhaltenden Bäumen sind die Wurzeln sauber abzuschneiden und ein Wurzelvorhang anzubringen.</li> <li>• Die Bäume sind während der Bauphase kontinuierlich zu wässern.</li> <li>• Der nördlich der Baumreihe vorhandene Asphaltweg ist frühzeitig aufzunehmen, um die Bewässerungs- und Belüftungssituation für den Baumbestand zu verbessern.</li> <li>• Die Arbeiten an der Tiefgarage einschließlich des Setzens der Spundwand erfolgen ausschließlich von Süden.</li> <li>• Die Baumreihe ist während der Bauphase mit einem Bauzaun abzugrenzen, um das Befahren der Flächen und das Lagern von Baumaterial auszuschließen.</li> <li>• Nach Durchführung der Baumaßnahmen ist ein Totholz- und Kronenrückschnitt durch eine Fachfirma an den Bäumen durchzuführen. Diese Maßnahme sollte ebenfalls durch den Baumgutachter begleitet werden.</li> </ul> <p>Diese Festlegungen sind Bestandteil der Bauantragsunterlagen.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p>
2.	<p><b>Bereich Bauaufsicht</b></p> <p>Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
3.	<p><b>FB Grün- und Verkehrsflächen</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 20.02.2007</u></p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	Seitens des FB Grün- und Verkehrsflächen bestehen keine Einwände gegen die Änderung des B-Plans.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4.	<p><b>Bereich Untere Denkmalschutzbehörde</b>  <u>Stellungnahme vom 05.02.2007</u></p> <p>Im Plangebiet befindet sich das Denkmal „Ruinenberg-Kaserne“. Dieses Denkmal besteht aus verschiedenen Funktionsbauten (2 Mannschaftsgebäude, 3 Reithäuser, 4 Stallgebäude, Latrinenhaus, Krankenstall, Wagenschuppen) sowie der Einfriedungsmauer.</p> <p>Der B-Plan liegt zusätzlich im Umgebungsschutzbereich des Parks Sanssouci. Hier wird insbesondere die Umgebung des Ruinenbergs mit der Ruinenbergkulisse berührt. Weiterhin liegt in der unmittelbaren Umgebung des B-Plans die Einsiedelei an der Ruinenbergstraße.</p> <p>Unsere Bedenken richten sich gegen eine Bebauung des ehemaligen Offiziersgartens. Damit würde eine ehemals landschaftlich gestaltete Gartenanlage der Kaserne zugunsten einer Bebauung vollständig aufgegeben. Große Bedenken ergeben sich hinsichtlich des räumlich geringen Abstandes zwischen der östlichen Baugrenze des WA 2.2 und dem palaisartig wirkenden historischen Mannschaftsgebäude. Ein Baukörper in dieser Baufeldausweisung würde das Mannschaftsgebäude erheblich in seiner Wirkung als Solitärbau beeinträchtigen.</p> <p>Unsere Anregungen zielen daher auf eine niedrige Bebauung im Plangebiet. Die o.g. östliche Baugrenze des WA 2.2 ist soweit nach Westen zu verschieben, dass das Mannschaftsgebäude in seinem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Baufeld WA 2.2 war nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Die Abgrenzung war bereits Bestandteil der Planfassung vom März 2006, die im Juli und August 2006 öffentlich auslag. Eine Stellungnahme seitens des Bereichs Untere Denkmalschutzbehörde ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung trotz Beteiligung nicht abgegeben worden. Somit musste davon ausgegangen werden, dass keine Bedenken gegen diese Planung bestehen. Die zur Festsetzung vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche greift die mit dem Bereich Untere Denkmalschutzbehörde abgestimmte Rahmenplanung für die Ruinenberg-Kaserne vom Juni 2004 auf, die für das Baufeld eine Bebauung mit 4 Stadthäusern vorsieht. Die östliche Baugrenze ermöglicht in Verbindung mit dem ehemaligen Casino die Bildung einer Kante zur Sattlerstraße, dies ist aber nicht zwingend.</p> <p>Des Weiteren ist für das Baufeld WA 2.2 eine OK von 57 m ü. NHN vorgesehen. Damit bleibt die Neubebauung bis 3 m unter der Firsthöhe des ehemaligen Casinos und bis 7 m unter der Firsthöhe des Mannschaftsgebäudes. Somit ist, auch unter Beachtung des festgesetzten sowie erhaltenswerten Baumbestandes, eine Beeinträchtigung der Solitärwirkung des Mannschaftsgebäudes durch eine Neubebauung nicht erkennbar.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p>

# **Bebauungsplan Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“**

## **erneute öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen**

(Stand: Dezember 2006)

Die folgenden Seiten umfassen das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bereiche der Stadtverwaltung zur erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 65 erfolgte vom 17.07. bis zum 18.08.2006. Es liegt eine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit vor.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Bereiche der Stadtverwaltung wurden mit Schreiben vom 12.07. bzw. 13.07.2006 am Verfahren beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme von einem Monat gesetzt. Beteiligt am Verfahren wurden 15 Bereiche der Stadtverwaltung und 13 Behörden. Es liegen von 8 Bereichen und 5 Behörden Stellungnahmen vor.

Die Texte der Einwender geben die Originalstimmungen wieder, soweit sie nicht zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und/oder gekürzt wurden.

Mit einem Teil der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bereiche der Stadtverwaltung haben vor der formellen Beteiligung Abstimmungen stattgefunden.

Öffentlichkeit

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p><b>Bürger 1 (PvP Bauträgersgesellschaft mbH, Lindenstraße 5, 16548 Glienicke)</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 01.08.2006</u></p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung bitten wir um Änderung der Festsetzung der max. Firsthöhe von 54 m ü. NHN auf 58 m ü. NHN.</p> <p>Die Höhe von 54 m ü. NHN ist offensichtlich aus dem nördlichen Teil übernommen worden. Hier auf weist auch die Begründung auf S. 9 – Westlicher Bereich (WA2) „... die Firsthöhe aus Gründen der gestalterischen Einbindung in das historische Gebäudeensemble auf maximal 54 m ü. NHN begrenzt, was den o.g. 11,6 m über Geländeoberkante entspricht.“ Dies trifft aber für die Situation im Baufeld WA 2.2 nicht zu. Die vorhandene max. Geländehöhe im Baufenster liegt bei 45,87 m ü. NHN. Dies ließe ein Gebäude von max. 8,13 m Höhe zu. Entsprechend der im B-Plan vorgegebenen Dreigeschossigkeit müsste die Firsthöhe bei ca. 57,50 m ü. NHN liegen, dies würde dann einer Gebäudehöhe von 11,6 m entsprechen.</p> <p>Die Gebäude würden sich mit der größeren Firsthöhe auch gestalterisch in das Ensemble einbinden lassen, da das angrenzende Casino eine Firsthöhe von 60,16 m ü. NHN hat und das Hauptgebäude eine Firsthöhe von 64 m ü. NHN hat.</p>	<p>Die Stellungnahme ist zur Kenntnis genommen worden.</p> <p>In der weiteren Konkretisierung der städtebaulichen Konzeption für das Baufeld WA 2.2 konnte zwischen den Fachbehörden und dem Einwender eine Firsthöhe von 57 m ü. NHN abgestimmt werden.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Firsthöhe wird von 54 m ü. NHN auf 57 m ü. NHN erhöht.</p>

## Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
<p>1.</p> <p>1a.</p> <p>1b.</p> <p>1c.</p>	<p><b>Landesumweltamt Brandenburg</b>  <u>Stellungnahme vom 20.09.2006</u></p> <p><u>Belange des besonderen Artenschutzes, RW7</u>            Die Stellungnahme vom 07.12.2005 behält weiterhin Gültigkeit.</p> <p><u>Stellungnahme vom 07.12.2005 (gekürzt)</u>            LUA, RW7 stimmt der in der Begründung beschriebenen Vorgehensweise zu, dass vor Beginn der Sanierung des Altbestandes auf Baugenehmigungsebene über den Umgang mit Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu entscheiden ist. Dafür ist der Bestand an Gebäudebrütern bzw. Fledermäusen zu erfassen und LUA, RW7 sowie der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis zu geben, da sich daraus Restriktionen für Baumaßnahmen ergeben können oder Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden. Natura 2000-Bereich sowie geplante, einstweilig sichergestellte, im Verfahren gem. § 28 BbgNatSchG befindliche sowie festgesetzte Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p><u>Wasserwirtschaft, Hydrologie, RW5</u>            Zu den Änderungen im B-Plan werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Forderungen und Hinweise vorgebracht.</p> <p><u>Immissionsschutzrechtliche Belange, RW4.1</u>            Die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme vom 07.12.2005 ist auch gegenüber der Fassung des B-Plans 03/2006 gültig. Wegen der hohen Verkehrsbelastung der nördlich angrenzenden Pappelallee, nach einer überschlägigen Berechnung ergeben sich in einem Abstand von 12 m des vorhandenen Gebäudes zur Straßenmittel Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, wurde die Notwendigkeit der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen hervorgehoben. Da des Weiteren eine hohe Schadstoffkonzentration, insbesondere durch Feinstaub (PM<sub>10</sub>) auch wegen der hohen und relativ geschlossenen Bebauung an der Straße nicht auszuschließen ist, wurden geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation aufgezeigt. Inwieweit und ob diese Maßnahmen umgesetzt werden sollen, ist dem Plan nicht zu entnehmen.            Bezüglich der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sollen lt. Punkt 3.6 „überwiegend passive Maßnahmen, wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen“ eingesetzt werden. Angesichts der erwarteten deutlichen Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte, die die Grenze zur Gesundheitsgefährdung erreichen, sollte nicht allein auf passive Maßnahmen abgestellt werden und vor allem muss die planungs-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise sind zur Kenntnis genommen worden und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.  <b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung war nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme vom 07.12.2005 wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet beauftragt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:            Zur Beurteilung der Schallimmissionen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Der Straßenverkehr spielt bei der Gesamtlärmbelastung eine erhebliche Rolle.            Teilbereiche der Pappelallee werden mit DTV-Werten von 14.600 – 17.460 Kfz/24h prognostiziert. Bei 50 km/h zulässiger Geschwindigkeit und 10% Schwerverkehrsanteil am Tag bzw. 3% in der Nacht werden max. Emissionspegel von L<sub>m, E (tags)</sub> 70,1 dB und L<sub>m, E (nachts)</sub> 61,1 dB errechnet. Für die Schlegelstraße werden 1.500 Kfz/24h und für die Ruinenbergstraße max. 1.550 Kfz/ 24h prognostiziert. Daraus ergeben sich für die Schlegelstraße max. Emissionspegel von L<sub>m, E (tags)</sub> 59,4 dB und L<sub>m, E (nachts)</sub> 50,4 dB sowie für die Ruinenbergstraße von L<sub>m, E (tags)</sub> 59,6 dB und L<sub>m, E (nachts)</sub> 50,6 dB.            Die Verkehrsbelastungen der Pappelallee führen zu Pegelüberschreitungen im Außenwohnbereich von bis zu 15 dB am Tag und in der Nacht. Für die Immissionen an den Wohngebäuden werden für den Tag max. 13 dB und für die Nacht max. 12 dB Pegelüberschreitung errechnet. Damit werden auch die Grenzwerte der 16. BImSchV an den Nordfas-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>rechtliche Absicherung durch entsprechende textliche Festsetzungen im B-Plan erfolgen. Neben lärmschützender Grundrissorientierung ist z.B. auch die Anordnung der Außenwohnbereiche (Balkon, Terrassen) im „Schallschatten“ der Gebäude eine der möglichen und notwendigen Maßnahmen, um einen ausreichenden (vorbeugenden) Immissionsschutz sicherzustellen.</p>	<p>saden der Bebauung südlich der Pappelallee deutlich überschritten. Um dieses Konfliktpotential zwischen Verkehrslärm und heranrückendem MI und WA im B-Plan zu lösen, wurden textliche Festsetzungen formuliert, in denen für die Gebäudefassaden entsprechend der Einstufung in die Lärmpegelbereiche I bis VI der DIN 4109 Schalldämmmaße festgelegt sind. <b>Fazit:</b> Die vorgeschlagenen immissionsschutzrechtlichen textlichen Festsetzungen werden in den B-Plan übernommen.</p>
2.	<p><b>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
3.	<p><b>Deutsche Telekom AG, NL 2 Potsdam</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
4.	<p><b>Energie und Wasser Potsdam GmbH, EWP</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
5.	<p><b>Stadtentsorgung Potsdam GmbH, STEP</b> <u>Stellungnahme vom 18.08.2006</u> Gegen die geplanten Maßnahmen und Änderungen bestehen keine Einwände.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.	<p><b>Regionale Planungsstelle Havelland-Fläming</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
7.	<p><b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum</b> <u>Stellungnahme vom 31.07.2006</u> Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind von den Änderungen des B-Plans nicht betroffen. Die Stellungnahme vom 08.12.2005 behält daher weiterhin ihre Gültigkeit. <u>Stellungnahme vom 08.12.2005 (gekürzt)</u> Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Für den Fall des Auffindens von bisher unbekanntem Bodendenkmalen, wird auf die §§ 11 und 12 BbgDSchG verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Hinweis auf die Vorschriften der §§ 11 und 12 BbgDSchG erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. <b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
8.	<p><b>Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg</b> <u>Stellungnahme vom 23.08.2006</u> Der Ablehnung des Baufeldes MI 1 in der nordöstlichen Ecke Pappelallee/Schlegelstraße gemäß unserer Stellungnahme vom 24.11.2005 wurde entsprochen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
9.	<b>Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH, VIP</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.	
10.	<b>Industrie- und Handelskammer Potsdam, IHK</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.	
11.	<b>Kreishandwerkerschaft Potsdam</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.	
12.	<b>Handelsverband Land Brandenburg e.V., HBB</b> <u>Stellungnahme vom 17.07.2006</u> Zu den Änderungen vom März 2006 gibt es keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13.	<b>Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.	

## Bereiche der Stadtverwaltung Potsdam

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
1.	<p><b>Bereich Wirtschaftsförderung</b>  <u>Stellungnahme vom 18.08.2006</u></p> <p>Der Wegfall eines Baufensters im Baufeld MI 1 beschränkt die Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich. Das zeigte sich bereits im Rahmen der Prüfung eines Kaufantrages für diesen Teilbereich der Ruinenberg-Kaserne. Da die Abwägung jedoch zugunsten des öffentlichen Belangs des Denkmalschutzes getroffen wurde, müssen wir diese Entscheidung akzeptieren. Aufgrund der zunehmenden Entwicklung der Ruinenberg-Kaserne in Richtung hochwertiges Wohnen wird die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen immer schwieriger. Um die Störung der Wohnnutzung zu minimieren, sollte die Erschließung des MI 1 durch eine Zufahrt von der Pappelallee aus erfolgen. Zur Sicherstellung ausreichender Stellplätze für das MI 1 wäre die Festsetzung einer Tiefgarage sinnvoll.</p>	<p>Die für den Denkmalschutz zuständigen Fachbehörden haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung im November / Dezember 2005 einer Bebauung in der nordöstlichen Ecke des Baufeldes MI 1 aus denkmalpflegerischen Gründen nicht zugestimmt. In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander wurde dem öffentlichen Belang des Denkmalschutzes der Vorrang eingeräumt, so dass das betreffende Baufeld nicht mehr festgesetzt wird. Die Erschließung des Baufeldes MI 1 ist eingeschränkt über die Pappelallee möglich. Tiefgaragen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, einer gesonderten Festsetzung bedarf es daher nicht.  <b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
2.	<p><b>FB Recht, Versicherung und Regelung offener Vermögensfragen</b>            Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
3.	<p><b>Bereich Schule</b>  <u>Stellungnahme vom 20.07.2006</u></p> <p>Gegen die Änderungen bestehen keine Einwände.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.	<p><b>FB Jugend, Soziales und Wohnen</b>            Eine Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	
5.	<p><b>Bereich Straßenverkehr, AG Verkehrslenkung/-sicherung</b>  <u>Stellungnahme vom 17.08.2006</u></p> <p>Es gibt keine Ergänzungen bzw. Änderungsvorschläge zum B-Plan Nr. 65.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.	<p><b>Bereich Umwelt und Natur</b>  <u>Stellungnahme vom 18.08.2005</u></p> <p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht gibt es folgende Hinweise:</p> <p>1.            Im Wurzel- und Kronentraufbereich von festgesetzten Bäumen ist auf die Darstellung von Leitungsrechten zu verzichten, da der beabsichtigte dauerhafte Erhalt der Bäume damit in Frage gestellt wird (WA 2.2).</p>	<p>zu 1.            Das in den Baufeldern WA 2.2 und WA 2.3 westlich der Sattlerstraße verlaufende Leitungsrecht e8 dient zur Sicherung der Straßenbeleuchtung. Die Sattlerstraße ist als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,75 m angelegt. In den Mischverkehrsflächen, die keine Aufteilung in Fahrbahn und Gehweg haben, können die Leuchten nicht innerhalb der Fahrbahn stehen. Daher ist das straßenbegleitende Leitungsrecht für</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	<p>2. Die Zahlenangaben der Tab. S. 18 und 19 sind zumindest, was die Teilversiegelung im öff. Straßenraum (1.608 m<sup>2</sup> von 6.650 m<sup>2</sup>) anbetrifft, nicht nachvollziehbar. Darüber hinaus ist nicht verständlich, dass die Baufeld-Reduzierung in MI 1 und die Nichtinanspruchnahme dieses Bereiches für Nebenanlagen keine Auswirkungen auf die GR (Tab. S. 18) besitzt. Die Bilanzierung ist zu überarbeiten.</p> <p>3. Die bodenbezogene Bilanz ergibt unter Berücksichtigung der Versiegelungsfaktoren eine vollständige Bodenentsiegelung von 1,7 ha innerhalb des Plangebietes. Das entspräche theoretisch einer Entwicklung von Wertstufe 5 zu Wertstufe 2 einschließlich Begrünung. Aus den vorangegangenen Aussagen erschließt sich jedoch nicht die Angabe von 0,86 ha (S. 22). Hier sind zum besseren Verständnis nähere Erläuterungen erforderlich.</p> <p>Alle anderen Arbeitsgruppen haben keine weiteren Hinweise.</p>	<p>die Straßenbeleuchtung erforderlich. Während der Erschließungsmaßnahmen erfolgte eine Suchschachtung und eine Durchörterung des Beleuchtungskabels. <b>Fazit:</b> Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>zu 2. Die Ermittlung der teil- und vollversiegelten Flächen im Straßenraum basiert auf der Grundlage der Erschließungsplanung, da die Aufteilung des Straßenraumes nicht Gegenstand des B-Plans ist. In die Berechnung sind als teilversiegelt die Baumscheiben und die Gehwege in der Kurt-von-Plettenberg-Straße eingegangen. Der Straßenquerschnitt für diese Straßen wird als Skizze in die Begründung übernommen, so dass die Flächenaufteilung nachvollziehbar ist. Der Versiegelungsgrad für das Baufeld MI 1 wird auf der Grundlage der GRZ 0,4 inkl. der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermittelt. Die Ermittlung der zulässigen Überbauung bzw. des Versiegelungsgrades ist unabhängig von der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen. Daher bleibt der Versiegelungsgrad trotz Aufgabe des Baufeldes rechnerisch unverändert. <b>Fazit:</b> Eine Überarbeitung der Bilanzierung ist nicht erforderlich; die Begründung wird ergänzt.</p> <p>zu 3. Das ermittelte Plus von 1,72 ha Entsiegelung geht wie folgt in die Gesamtbilanz des Bornstedter Feldes ein: Die 1,72 ha werden als Aufwertung, um eine Wertstufe interpretiert (also eine Verbesserung von der Wertstufe 5 auf 4). Aufgrund der festgesetzten Grünmaßnahmen wird zudem für die Hälfte der 1,72 ha (= 0,86 ha) von einer Verbesserung um 2 Wertstufen ausgegangen. Dies beinhaltet insgesamt eine Verbesserung der Wertigkeit von rechnerisch 2,58 ha um eine Wertstufe. Dieser Flächenansatz geht entsprechend in die Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das Bornstedter Feld ein. Die Einstufung der Verbesserung von Wertstufe 5 auf 2 entspricht nicht der zu erwartenden Entwicklung und der Bewertung der Landschaftsstrukturtypen. Die im B-Plan vorgenommene Bewertung ist eine vorsichtige Einstufung, die das Ökoplus ausgedrückt in Wertstufen angemessen berücksichtigt. <b>Fazit:</b> Eine Überarbeitung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

7.	<p><b>Fachbereich Feuerwehr</b> <u>Stellungnahme vom 01.08.2006</u></p> <p>Die Prüfung der Unterlagen ergab keine Notwendigkeit weitergehender Hinweise als die, die in der Stellungnahme vom 06.12.2005 bereits ergangen sind.</p> <p><u>Stellungnahme vom 06.12.2005 (gekürzt)</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Abstimmungen wurden im Rahmen der Erarbeitung der Erschließungsplanungen geführt. Die Beachtung der Anforderungen an den 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feu-</p>
----	--	--

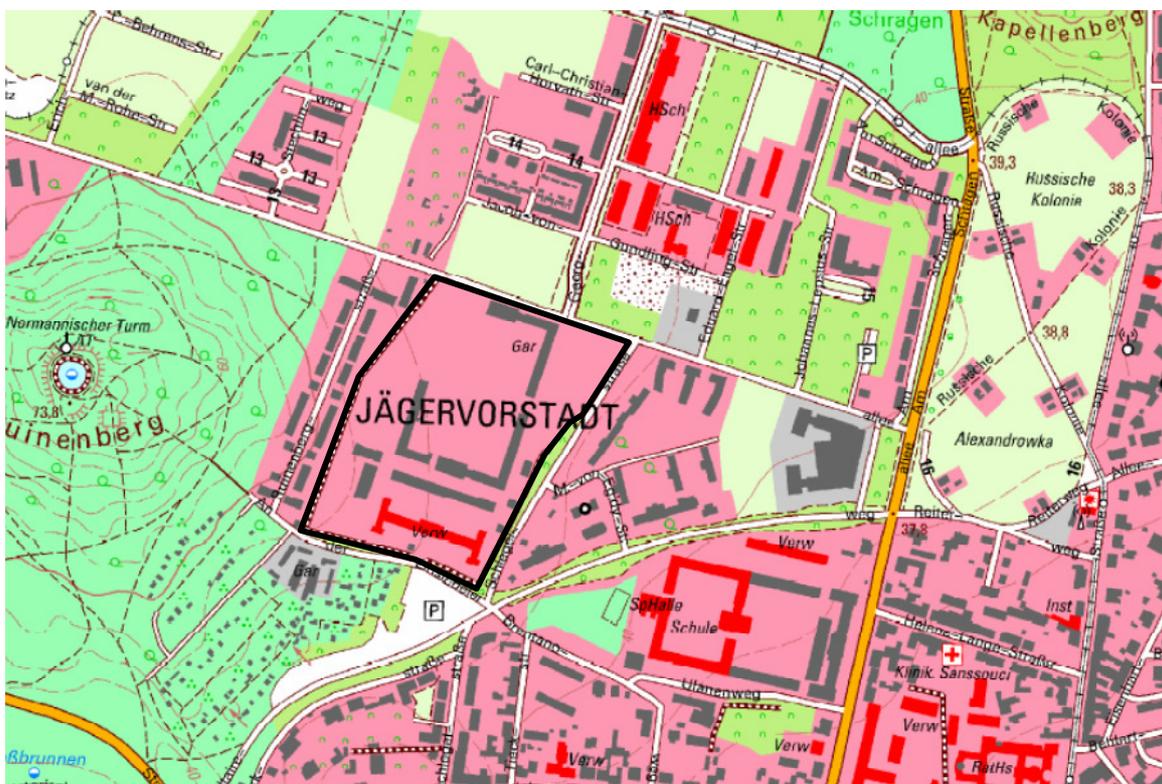
Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Ergebnis
	Es wird empfohlen, die Lage der Löschwasserentnahmestellen sowie die konkrete Verkehrsführung im Vorfeld mit dem FB Feuerwehr abzustimmen. Insbesondere ist dies in Bezug auf die Realisierung des 2. Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr erforderlich.	erwehr ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. <b>Fazit:</b> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
8.	<b>FB Kataster und Vermessung</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.	
9.	<b>Bereich Stadt- und Verkehrsentwicklung</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.	
10.	<b>Bereich Bauaufsicht</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.	
11.	<b>Bereich Grünflächen</b> <u>Stellungnahme vom 07.08.2006</u> Es bestehen keine weiteren Änderungswünsche bzw. Anmerkungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
12.	<b>Bereich Verkehrsanlagen</b> <u>Stellungnahme vom 28.07.2006</u> Gegen den B-Plan sowie die Änderung des FNP bestehen keine Einwände oder Bedenken. In der für die öffentlichen Verkehrsanlagen zur Bauausführung freigegebenen Ausführungsplanung sind die Änderungen in der Sattlerstraße und Schmiedegasse bereits berücksichtigt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
13.	<b>Bereich Untere Denkmalschutzbehörde</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.	
14.	<b>Kommunaler Immobilienservice, KIS</b> <u>Stellungnahme vom 07.09.2006</u> Gegen die Planung werden keine Einwände erhoben, Ergänzungen oder Präzisierungen sind nicht erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
15.	<b>Büro für Gleichstellungsfragen</b> Eine Stellungnahme liegt nicht vor.	



Landeshauptstadt Potsdam  
Bereich Stadterneuerung

## BEBAUUNGSPLAN NR. 65 „RUINENBERG-KASERNE“

### BEGRÜNDUNG



(Stand: Dezember 2011)

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Stadterneuerung  
14461 Potsdam  
[www.potsdam.de](http://www.potsdam.de)

Auftraggeber: Entwicklungsträger Bornstedter Feld, Treuhänder der Stadt Potsdam  
Pappelallee 4, 14469 Potsdam

Auftragnehmer: Planungskontor für Städtebau und Ortsentwicklung,  
Karl-Kunger-Straße 69, 12435 Berlin

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>1</b>
1.	Planungsanlass und Erforderlichkeit	1
2.	Plangebiet	1
2.1	Geltungsbereich	1
2.2	Stadträumliche Einordnung	1
2.3	Übergeordnete Planungsvorgaben	2
2.4	Eigentumsverhältnisse	2
3.	Bestandsbeschreibung, Bestandsanalyse	2
3.1	Städtebauliche Entwicklung und Situation	2
3.2	Denkmalschutz	4
3.3	Verkehrliche Anbindung und Erschließung	4
3.4	Infrastrukturausstattung	4
3.5	Ver- und Entsorgung	5
<b>B</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>6</b>
1.	Planungsziele (generelle Zielvorstellungen)	6
2.	Inhalte des Bebauungsplanes	6
2.1	Städtebauliches Konzept	6
2.2	Begründung der einzelnen Festsetzungen	7
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	7
2.2.3	Verkehr	9
2.2.4	Grün- und Freiflächen	11
2.2.5	Immissionsschutz	11
2.2.6	Nachrichtliche Übernahmen	13
2.2.7	Textliche Festsetzungen	13
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>20</b>
1.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung – Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	20
2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -planungen	21
2.1	Rechtsgrundlagen	21
2.2	Flächennutzungsplan	21
2.3	Landschaftsplan	21
2.4	Geschützter Baumbestand und Wald nach Landeswaldgesetz	21
2.5	Geschützte Biotope	21
2.6	Flora Fauna Habitat- und NATURA-2000-Gebiete	21
2.7	Weitere Schutzgebiete	21
2.8	Altlasten	22
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	22
3.1	Schutzgut Boden	22
3.2	Schutzgut Wasser	22
3.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene	23
3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
3.4.1	Schutzgut Pflanzen	23

3.4.2	Schutzgut Tiere	24
3.4.2.1	Wirkfaktoren	24
3.4.2.2	Relevanzprüfung	25
3.4.2.3	Methodik	27
3.4.2.4	Bestandsdarstellung sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	28
3.4.2.5	Bestand und Betroffenheit der Fledermäuse	28
3.4.2.6	Bestand und Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie	32
3.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	38
3.6	Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild/Erholung	39
3.7	Schutzgut Mensch	40
4.	Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	40
4.1	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	40
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	42
5.	Planungsrechtliche Grünfestsetzungen	44
<b>D</b>	<b>VERFAHREN, AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>46</b>
1.	Verfahren	46
2.	Auswirkungen der Planung	48
2.1	Städtebauliche Auswirkungen	48
2.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	48
2.3	Verkehr	48
2.4	Natur, Landschaft, Umwelt	48
2.5	Kosten und Finanzierung	48
3.	Rechtsgrundlagen	49
<b>ANHANG</b>		<b>50</b>
1.	Textliche Festsetzungen	50
2.	Pflanzlisten	54
3.	Fledermausnachweise mit Rufanmerkungen	55
4.	Vorgefundene Vogelarten mit Bemerkungen	57
5.	Zusammenstellung der Beurteilungspegel	58

## TEIL A PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

Der Potsdamer Norden mit dem Bornstedter Feld diente ab Mitte des 18. Jahrhunderts der militärischen Nutzung und war somit bis zur Auflösung der Nationalen Volksarmee der DDR (NVA) und bis zum Abzug der GUS-Streitkräfte 1994 für eine zivile Entwicklung weitgehend unzugänglich. Die Landeshauptstadt Potsdam verfolgt mit der Konversion der ehemaligen militärischen Fläche zur zivilen Nutzung das Ziel, das Bornstedter Feld im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu einem neuen Wohn- und Arbeitsstandort zu entwickeln.

Zur Umsetzung dieses Ziels ist das ca. 300 ha große Bornstedter Feld am 04.12.1991 durch die Stadtverordnetenversammlung Potsdam (StVV) mit einer Entwicklungssatzung als städtebaulicher Entwicklungsbereich förmlich festgelegt worden. Die Entwicklungssatzung ist durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr im August 1992 genehmigt und gemäß § 165 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 22.02.1993, Sonderdruck Nr. 6, ortsüblich bekannt gemacht worden. In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich sind gemäß § 166 Abs. 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen; mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“ für die Gesamtanlage der ehemaligen Kaserne kommt die Landeshauptstadt Potsdam dieser Verpflichtung nach.

Der Aufstellungsbeschluss, gefasst durch die StVV am 01.06.1996, begründet sich wie folgt:

- Die ehemalige militärisch genutzte Gesamtanlage ist als Konversionsfläche kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des BauGB; die angestrebte Entwicklung kann nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden. Die Planaufstellung ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals der ehemaligen Kasernenanlage entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB.
- Der Bebauungsplan Nr. 65 sichert die Konversion der ehemaligen Kaserne. Die Gebäude sollen vorwiegend einer Wohn-, Misch- und Gewerbenutzung zugeführt werden; im Mannschaftsgebäude ist eine Verwaltungs- oder Schulnutzung vorstellbar. Im Innenhof sowie an den Rändern ist die Integration von Neubauten vorgesehen. Bei der Entwicklung des Areals sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten. Ferner wird die innere Erschließung des Areals sowie dessen Anbindung an die Schlegelstraße und An der Einsiedelei gesichert.
- Die geplante Entwicklung und Neuordnung des Gesamtquartiers ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB und des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes verbunden. Die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen kann zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinflussen. Auftretende Konflikte sind daher gemäß § 1a BauGB vorsorgend im Bebauungsplan zu bewältigen.
- Der Bebauungsplan Nr. 65 dient der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung der Ruinenberg-Kaserne.

### 2. Plangebiet

#### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“ umfasst das ehemalige Kasernengelände, das von der Umfassungsmauer, mit Ausnahme an der Pappelallee, allseitig umschlossen wird. Das Plangebiet wird durch die städtebauliche Komposition der Gesamtanlage sowie die architektonische und handwerkliche Qualität der einzelnen Baudenkmale bestimmt. Zu den erhaltenen Baudenkmalen zählen das Mannschaftsgebäude im Süden, das den Zugang zur Anlage bildet sowie das sich unmittelbar nördlich anschließende ehemalige Stallgebäude und die drei erhaltenen Stallflügel mit den beiden Reithallen, die noch das charakteristische Geviert erkennen lassen. Weiterhin befinden sich auf der östlichen Seite des Geländes das Wohnhaus für Verheiratete, der Krankenstall und die Latrine sowie westlich das Casino und die Beschlagschmiede.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 hat eine Fläche von ca. 90.700 qm.

#### 2.2 Stadträumliche Einordnung

Die Ruinenberg-Kaserne liegt östlich des Ruinenberges, ca. 1,5 km nordwestlich der Potsdamer Innenstadt in der Jäger-Vorstadt. Sie befindet sich im Übergang zum Bornstedter Feld mit seinem anlässlich der Bundesgartenschau 2001 realisierten Volkspark sowie den ehemaligen Kasernen Kirschallee und Pappelallee mit der Fachhochschule Potsdam, das seit dem 18. Jahrhundert als Exerzierfeld vor der Stadt genutzt wurde. Östlich der Ruinenberg-Kaser-

ne verläuft die Schlegelstraße, an die sich das ehemalige Garnisonslazarett mit seiner homogenen, denkmalgeschützten Bausubstanz anschließt.

Die Jäger-Vorstadt wird sowohl durch die Ruinenberg- und die Garde-Ulanen-Kaserne sowie das Garnisonslazarett als auch durch einen großen Bestand an reizvollen Villen, die im 18. Jahrhundert teilweise auch von bekannten Baumeistern, so u. a. L. Persius, errichtet worden sind, geprägt.

## **2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Entwurf (Stand 09.02.2011) weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“ Wohnbauflächen W 1 (GFZ 0,8 – 1,6) aus.

### **Landschaftsplan**

Auch der Landschaftsplan befindet sich in der Neuaufstellung. Im Landschaftsplan-Entwurf (Stand 09.02.2011) ist die Ruinenberg-Kaserne als Baufläche mit hohem Grünanteil in Planung dargestellt; der Erhalt von Bau- und Vegetationsstrukturen soll nach historischem Vorbild erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 liegt im Teilraum Nr. 23 „Bornstedter Feld“, für das gemäß Zielkonzept folgende Prägung / Entwicklung vorgesehen ist: *Durch einen zentralen Park gegliederte und mit den angrenzenden Landschaftsräumen verbundene Konversionsflächen mit anspruchsvoll gestalteten und angemessen dimensionierten, stark durchgrüneten Baustrukturen.*

### **Rahmenplanung Bornstedter Feld**

Die Rahmenplanung von 1996 hat eine nutzungsstrukturelle Dreigliederung des Gebiets vorgeschlagen, wonach das Mannschaftsgebäude für Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzung, der südliche Bereich des Gevierts, einschließlich Stallgebäude als Allgemeines Wohngebiet und der nördliche Bereich als Mischgebiet entwickelt werden sollte. Die baulich-räumliche Fortentwicklung, die Rahmenplanung 2004, sieht im nördlichen Geviertabschnitt eine "großflächige Mischnutzung / Schule" und innerhalb des südlichen Gevierts sowie der westlichen Umfeldfläche ergänzende Wohngebäude sowie Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzung im Mannschaftsgebäude vor.

## **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Ruinenberg-Kaserne befand sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, verwaltet durch das Bundesvermögensamt (BVA). Der Entwicklungsträger Bornstedter Feld hat im Oktober 2002 die Liegenschaft vom BVA erworben. Seit September 2005 wurden jeweils nach öffentlichen Ausschreibungen Gebäude und Freiflächen, mit Ausnahme eines Neubaupotentials im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, an mitwirkungsbereite Investoren veräußert.

## **3. Bestandsbeschreibung, Bestandsanalyse**

### **3.1 Städtebauliche Entwicklung und Situation**

Die Lage der Ruinenberg-Kaserne zwischen An der Einsiedelei, Schlegelstraße und Pappelallee ist um 1840 durch das Gestaltungskonzept von P. J. Lenné bestimmt worden, das unter anderem auch die Grünzüge, die so genannten Bandparks, entlang der Schlegelstraße und des Voltaireweges beinhaltet. Der Voltaireweg stellt die Verbindung zwischen dem Schloss Sanssouci und dem Neuen Garten her (Königsweg). Die das Kasernenareal im Norden begrenzende Pappelallee ist um 1840 im Rahmen der beginnenden militärischen Nutzung des Bornstedter Feldes als eine von Schwarzpappeln gesäumte Chaussee angelegt worden. Sie grenzte das militärisch genutzte Bornstedter Feld zum südlich gelegenen Gut Bornstedt ab.

Die westlich angrenzende Wohnsiedlung an der Ruinenbergstraße, die zum Kasernenareal durch einen Grünstreifen und die historische Mauer getrennt ist und punktuell ca. 4,5 m über dem Geländeniveau des Kasernenareals liegt, fügt sich aufgrund der städtebaulichen Anlage und der Architektur in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang ein.

Die Ruinenberg-Kaserne ist zwischen 1885 und 1891 für das 1. Garde-Ulanen-Regiment in mehreren Bauabschnitten errichtet worden; sie ist funktional und gestalterisch klar strukturiert und wird durch die historische Bebauung und die gewachsenen Grünstrukturen geprägt. Charakteristisch für die Ruinenberg-Kaserne ist die strenge Orthogonalität der Gesamtanlage, die Weite des Stallgevierts sowie eine auf das Mannschaftsgebäude bezogene Achsensymmetrie und Axialität der Bebauung. Gleichzeitig vermittelt die Kasernenanlage durch die umgrenzende Mauer und die von außen abgrenzend wirkende Stellung der Gebäude einen introvertierten Eindruck.

Der erste Bauabschnitt zwischen 1885 und 1891, in dem der Großteil der das Plangebiet prägenden Backsteinbauten entstand, lässt sich wiederum in drei Bauperioden unterteilen. In der ersten Periode von 1885 bis 1887 sind eine Wohnkaserne (der Mitteltrakt des Mannschaftsgebäudes), das südliche Stallgebäude und eine Reithalle mit Kühlstall errichtet worden.

Bis 1889 sind das Mannschaftsgebäude erweitert, das Stallgeviert mit der zweiten Reithalle und den Stallgebäuden geschlossen sowie eine Beschlagschmiede, ein Krankenstall und eine Latrine errichtet worden. Parallel dazu ist die Kaserne mit einer Klinkermauer mit teilweise noch erhaltenen überhöhten Pfeilern und einer Ziegeldeckung umgrenzt worden. Der Bau einer dritten Reithalle mit Kühlstall bildete 1891 den Abschluss des ersten Bauabschnitts.

Die Gebäude des ersten Bauabschnitts sind mit Ausnahme der westlichen Stallflügel des Stallgevierts und der westlichen Reithalle bis heute fast vollständig erhalten. Sie sind in rotem Klinkermauerwerk im Stil der norddeutschen Backsteingotik errichtet worden und zeichnen sich gestalterisch durch eine reichhaltige Fassadengliederung aus.

Das Mannschaftsgebäude, das den südlichen Abschluss der Kaserne und deren Hauptzugang markiert, wird durch einen viergeschossigen Mitteltrakt und dreigeschossige Flügelbauten mit T-förmigen Abschluss geprägt. Das Gebäude, insbesondere der Mitteltrakt, dominiert die ehemalige Kaserne durch seine Höhe und seine Fassadengestaltung.

Nördlich des Mannschaftsgebäudes schließt sich parallel ein eingeschossiges, lang gestrecktes Stallgebäude an. Dieses Stallgebäude verfügt über ein Satteldach und zeichnet sich durch zwei symmetrische Erschließungsachsen aus, die durch Zwerchgiebel optisch hervorgehoben werden. Das ursprünglich für die Lagerung von Futter genutzte Dachgeschoss ist nachträglich ausgebaut worden. Die im Zuge dieser Baumaßnahmen nachträglich angebrachten Dachgauben sind dem historischen Duktus angepasst.

Die sich nördlich anschließenden Stallgebäude bildeten ursprünglich ein hofartiges, geschlossenes Geviert, in dem sich Reitbahnen befanden.

Die Umfassungsmauer ist größtenteils in einem guten Zustand, jedoch im Westen teilweise ruinös und im Nordosten weisen Mauerabschnitte starke Schäden auf oder wurden in Garagenhallen integriert; partiell ist die Originalmauer auch durch minderwertigere Mauerteile ersetzt. Im Norden zur Pappelallee ist die Mauer nicht mehr vorhanden. Der Zugang zur Ruinenberg-Kaserne wurde über vier Tore ermöglicht:

- das Haupttor im Süden An der Einsiedelei, ein ursprünglich konkav ausgebildetes Portal mit Eisenzaun, das 1949 durch eine Mauer und ein Wachhäuschen ersetzt worden ist,
- ein östliches Seitentor zur Schlegelstraße in Höhe der südlichen Reithalle,
- zwei Tore im Norden, jeweils eins zur Pappelallee und zur Schlegelstraße, in Verlängerung der außen am Stallgeviert geführten Erschließung als direkten Zugang zum Bornstedter Feld.

Im Zuge des zweiten Bauabschnitts bis 1935 entstanden im Nordosten Garagengebäude, die Kopfbauten an den Stallgebäuden sowie drei Wirtschaftsgebäude im westlichen Abschnitt. Daneben sind bauliche Veränderungen in den Gebäuden vorgenommen sowie Anlagen zur Entwässerung errichtet worden.

Nach 1945 bezog die Rote Armee das Areal und ist nach deren Gründung von der Nationalen Volksarmee abgelöst worden. Zwischen 1949 und 1958 erfolgte der Abriss des nordwestlichen Stallgebäudes womit ein Essentiell der Gesamtfigur des Gevierts verloren ging, was einen nachhaltigen Eingriff in die städtebauliche Figur der Ruinenberg-Kaserne bedeutete. Stattdessen wurde an selbiger Stelle eine Garagenhalle errichtet. Die Fassaden der Stallgebäude sind zum Teil durch den Einbau von zweiflügeligen Garagentoren aus Stahl erheblich verändert worden. In diesem Zeitraum ist darüber hinaus der im Südwesten des Gevierts gelegene Stallflügel durch den Anbau von Treppenhäusern und die Aufstockung um ein weiteres Geschoss in seiner historischen Struktur erheblich beeinträchtigt worden. Des Weiteren ist in der südlichen Reithalle ein Kinosaal eingerichtet worden.

Im Herbst 1990 übernahm für kurze Zeit die Bundeswehr die Ruinenberg-Kaserne. Bis 1995 sind Sanierungsmaßnahmen im Mannschaftsgebäude sowie der Umbau der ehemaligen Beschlagschmiede in ein Heizhaus vorgenommen worden.

Der östliche Flügel des Mannschaftsgebäudes ist zwischenzeitlich durch das Amt für Soziales und Versorgung des

Landes Brandenburg genutzt worden. Im ehemaligen Wohngebäude für verheiratete Offiziere war bis April 2003 die Außenstelle Vermögenszuordnung der Oberfinanzdirektion Cottbus untergebracht.

Bis September 2005 sind umfangreiche Bestandsuntersuchungen und Gebäudesicherungsmaßnahmen im Auftrag des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld durchgeführt worden. 2003 und 2004 sind nicht erhaltenswerte, nicht denkmalgeschützte Nebengebäude abgebrochen und Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Die bis 1891 entstandenen Gebäude der Ruinenberg-Kaserne sind aufgrund ihrer Ausführung in rotem Backstein und der Fassadengestaltung gut von den nachträglich errichteten Gebäuden zu unterscheiden. Nur die in der Zeit bis 1949 entlang der Schlegelstraße und an den Stirnseiten der Stallgebäude errichteten Bauten (Verheiratetenwohnhaus, Offizierskasino) knüpfen in ihrer Fassadengestaltung an die historischen Bauten an. Die nach 1949 errichteten Werkstattgebäude und Garagenhallen sind in einfacher Bauweise hergestellt worden.

Der unregelmäßige Grundstückszuschnitt des Kasernengeländes ist bis heute nahezu unverändert und wird noch immer durch die Pappelallee, die Schlegelstraße und An der Einsiedelei bestimmt.

Die bauliche Konversion des ehemaligen Kasernenareals setzte 2006 mit der Instandsetzung/Sanierung des südöstlichen Stallflügels und der Bebauung des südlichen Innenhofs ein. Sukzessive und in mehreren Bauabschnitten folgte bis Ende 2008 die Sanierung des Verheiratetenwohnhauses, des Offizierskasinos und die Entwicklung des Neubaupotentials am Offizierskasinos. Die Sanierung des Mannschaftsgebäudes mit Tiefgarage, der Beschlagschmiede und des südwestlichen Stallflügels ist 2009 abgeschlossen worden.

### **3.2 Denkmalschutz**

Die Ruinenberg-Kaserne ist seit dem 14.04.1996 ein Denkmal gemäß § 2 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil C: Denkmale Stadt Potsdam, S. 24 (Stand 31.12.2005) eingetragen. Die Unterschutzstellung umfasst folgende bauliche Anlagen der Ruinenberg-Kaserne als Einzeldenkmale:

- Wohngebäude (Mannschaftsgebäude),
- Stallgebäude,
- Beschlagschmiede,
- drei Reithallen (eine Reithalle ist 1995 abgebrannt),
- Latrine,
- Krankenstall,
- drei Stallflügel sowie
- Umfassungsmauer.

Damit unterliegen die zum Denkmal gehörenden Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Veränderungen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.

### **3.3 Verkehrliche Anbindung und Erschließung**

Die Ruinenberg-Kaserne ist über An der Einsiedelei und die Schlegelstraße an die äußere Erschließung angebunden; die interne Erschließung erfolgt über die Kurt-von-Plettenberg-Straße, die Schmiedegasse, die Sattlerstraße und die Reitbahnstraße. In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über eine Buslinie, die auf dem Voltairweg verkehrt, direkt an die Potsdamer Innenstadt und den Potsdamer Hauptbahnhof angebunden. Eine weitere Buslinie verkehrt auf der Pappelallee.

### **3.4 Infrastrukturausstattung**

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs befinden sich mit einem Nahversorgungszentrum an der Pappelallee im Quartier Kirschallee, weitere Einzelhandelseinrichtungen befinden sich in der Potsdamer Innenstadt und im Quartier Rote Kaserne West am Kreuzungsbereich der Georg-Hermann-Allee mit der Nedlitzer Straße. Weitere Einzelhandelseinrichtungen sind im Quartier Pappelallee geplant.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu einem Bedarf von rd. 90 Kindertagesstättenplätzen, die in den vorhandenen bzw. geplanten Einrichtungen im Bornstedter Feld nachgewiesen werden können. Als Einrichtung der sozialen Infrastruktur befindet sich die nächste Kindertagesstätte (Kita) mit 90 Plätzen an der Jakob-von-Gundling-

Straße im Quartier der ehemaligen Kaserne Pappelallee; eine zweite Kita ist in der Südlichen Gartenstadt. Die Planungen sehen eine weitere Kita mit rd. 90 Plätzen im Quartier Am Schragen vor. Die vierzügige Karl-Foerster-Grundschule mit Hort (180 Plätze) liegt an der Kirschallee im Quartier der ehemaligen Kaserne Kirschallee. Eine dreizügige Grundschule mit Hort (335 Plätze) wird im Quartier Pappelallee unmittelbar gegenüberliegend der Ruinenberg-Kaserne errichtet (geplante Fertigstellung: Frühjahr 2012).

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Bestandsgebäude, mit Ausnahme der Stallgebäude, verfügen über entsprechende Wasser- und Elektroanschlüsse. Da die Leitungstrassen zu unterschiedlichen Zeiten hergestellt und unterschiedlich dokumentiert worden sind, lagen nur unzureichende Unterlagen und Pläne zur leitungsgebundenen Erschließung vor. Aufgrund des Baualters und des Zustandes ist jedoch davon ausgegangen worden, dass die Anlagen der technischen Infrastruktur im Rahmen der Neuentwicklung der Ruinenberg-Kaserne vollständig erneuert werden müssen.

Die leitungsgebundene Erschließung ist in 2006 im Rahmen der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen neu verlegt worden, so dass alle Baufelder an die leitungsgebundenen Medien der technischen Infrastruktur angebunden sind. Die interne Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und WA 4 erfolgt in Abhängigkeit zur Entwicklung der Neubaupotenziale.

Der Entwicklungsbereich Bornstedter Feld liegt im Fernwärmevorranggebiet, dementsprechend erfolgt die Wärmeversorgung über Fernwärme. Die Erschließung mit Fernwärme ist ebenfalls im Rahmen der für die Entwicklung der Liegenschaft erforderlichen Erschließungsmaßnahmen in 2006 durchgeführt worden.

## **B PLANINHALT**

### **1. Planungsziel (generelle Zielvorstellungen)**

Die ehemalige Kaserne wird als gemischt genutztes Quartier einer zivilen Nutzung zugeführt. Entwicklungsziel ist die Öffnung der Ruinenberg-Kaserne und ihre Integration in den neuen Stadtteil Bornstedter Feld, gefördert durch die Mischung unterschiedlicher privater Nutzungen. Angestrebt ist eine denkmalgerechte Umnutzung der Bestandsgebäude durch Wohnen und Büro-/Dienstleistungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, wobei sich insbesondere die Reithallen gut für eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten eignen würden. Im Innenhof des Stallgevierts sowie an den Rändern sind bauliche Ergänzungen vorgesehen.

Das Entwicklungskonzept für die Ruinenberg-Kaserne verbindet den Erhalt der historisch wertvollen Bebauung und den prägenden Freiraumstrukturen mit einer das historische Raumgefüge würdigenden Neubebauung. Neubauten in den Randbereichen werden als Solitäre in den Freiraum gesetzt. Innerhalb des Stallgevierts sollen Neu- bzw. Ergänzungsbauten die strenge Orthogonalität aufnehmen.

Im Rahmen der Neubebauung sind die markanten und schlichten Strukturelemente des Freiraums zu sichern und zu stärken und in Verbindung mit der Neubebauung weiterzuentwickeln und zu interpretieren. Die wertvollen Altbäume sind zu erhalten und die historischen Baumreihen zu ergänzen. Im Weiteren ist der Charakter der befestigten Flächen durch die Wiederverwendung von historischem Pflastermaterial zu erhalten, wobei die Kombination mit modernen Materialien möglich ist.

Der Lennésche Bandpark entlang der Schlegelstraße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65. Die hinter der Umfassungsmauer im Kasernenareal angrenzenden Freiflächen waren im Wesentlichen ehemals Reit- und Exerzierplätze und zu keiner Zeit Bestandteil des Bandparks.

### **2. Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Im Rahmen der Gebietsentwicklung im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld wird die Ruinenberg-Kaserne zu einem Wohnquartier, ergänzt mit Büro- und Dienstleistungen, in einem umgebenden, attraktiven Grünraum entwickelt. Städtebaulich sieht das Konzept eine Gliederung der Gesamtanlage vor, in einen Kernbereich mit dem Mannschaftsgebäude im Süden, dem Stallgebäude und dem südlichen Stallgeviert sowie dem nördlichen Stallgeviert einerseits und andererseits in die westlichen Bereiche mit Neubaupotentialen. Die Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Innenbereich des Stallgevierts ergänzen Neubauten den Bestand.

Die Erschließungsstruktur verstärkt die städtebauliche Gliederung durch ein öffentliches Straßenkarree, das orthogonal angeordnet zwischen dem nördlichen und südlichen Stallgeviert sowie parallel zu den Stallflügeln außerhalb des Gevierts geführt wird. Diese innere Haupteinschließung bindet sowohl an die Schlegelstraße als auch an die An der Einsiedelei an das äußere Straßennetz an. Die Kurt-von-Plettenberg-Straße und in ihrem nördlichen Abschnitt einseitig die Sattlerstraße, hier private, sind von Stellplätzen, die überwiegend den Baugebieten zugeordnet sind, gesäumt. Die Stellplätze sind mittels eines Baumrasters gegliedert.

Das städtebauliche Konzept sieht für das Mannschaftsgebäude eine Wohnnutzung vor, die aufgrund der baulich-konstruktiven Bedingungen und des Denkmalschutzes des Gebäudes entsprechend künstlich ist.

Das südliche Stallgeviert, bestehend aus den beiden Stallflügeln (WA 1.1, WA 1.6) und der Reithalle (WA 1.7) sowie dem südlichen Stallgebäude nördlich des Mannschaftsgebäudes, bilden zusammen mit den ergänzenden Wohnungsneubauten ein Raumkontinuum, das sich wie folgt gliedert:

Das südliche Stallgebäude, dessen äußere Gestalt noch weitgehend dem Originalzustand entspricht, ist im Inneren so verändert worden, dass eine Umgestaltung zur Wohnnutzung oder auch eine Kombination von Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss denkbar ist. Die südliche Reithalle, die ebenfalls in ihrer Grundstruktur erhalten und im Inneren stark verändert worden ist, bietet mit ihrem interessanten Dachtragwerk einen attraktiven Raum und große Möglichkeiten für unterschiedliche Nutzungen. Der südöstliche Stallflügel, dessen Ostfassade fast vollständig im Originalzustand erhalten ist, während die Westfassade weitgehend geöffnet wurde, ermöglicht unter weitgehender Wahrung der Gebäudeachsen, Spielraum für eine neue Gestaltung. Der südwestliche Stallflügel der im Äußeren stark überformt wurde, während sich dessen Innenraum noch nahezu im Originalzustand befindet, kann dennoch im Rahmen einer Neugestaltung neue Nutzungsperspektiven im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets entfalten.

Ergänzend zu den Bestandsgebäuden wurden innerhalb des südlichen Stallgevierts zwei Baufelder (WA 1.2 – WA

1.5) parallel zur Reitbahnstraße so angeordnet, dass zwischen den Neubauten eine auf die südliche Reithalle bezogene Erschließung entsteht. Die bis zu dreigeschossigen Reihen- und Doppelhäuser dienen dem Wohnen. Die Neubauten ordnen sich in ihrer Höhenentwicklung gegenüber dem denkmalgeschützten Bestand unter. Weitere Neubaupotentiale sind im westlichen Geltungsbereich (WA 2.1, WA 2.2) zwischen den Bestandsgebäuden und der Umfassungsmauer platziert. Die Neubauten nördlich der ehemaligen Beschlagschmiede sollen mit einer Ost-West-Ausrichtung dem orthogonalen Raster folgen, während sich die Gebäude südlich der Beschlagschmiede parallel am Verlauf der Umfassungsmauer orientieren.

Das nördliche Stallgeviert umfasst den nordöstlichen Stallflügel sowie die nördliche Reithalle. Dem städtebaulichen Konzept entsprechend sollen Neubauten das historische Geviert wieder schließen. Allerdings sind diese Strukturen derzeit eher als bauliche Chiffren zu verstehen, die den Rahmen der Grundstücksentwicklung aufzeigen. Die Erschließung erfolgt über die Kurt-von-Plettenberg-Straße, an die östlich und westlich jeweils eine private Erschließung, Fläche a, angebunden werden kann. Darüber hinaus können die Gebäude des nördlichen Gevierts in Verlängerung der Reitbahnstraße über den Innenhof erschlossen werden.

Zusätzlich ist für den Planbereich die Neuordnung der Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen vorgesehen. Der historischen Umgebung wurde bei der Erarbeitung der Stellplatzkonzeption eine hohe Bedeutung beigemessen. Die vorhandenen Grünstrukturen entlang der Umfassungsmauer sollen erhalten bleiben, daher sind Stellplätze in der Regel nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“, „GSt“ bzw. „TGA“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

## **2.2 Begründung der einzelnen Festsetzungen**

### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Ziel, die Wohnnutzung als stabilen Kern der Konversionsentwicklung der ehemaligen Ruinenberg-Kaserne zu sichern. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet setzt einerseits den nötigen planerischen Rahmen und gewährleistet andererseits die erforderliche Offenheit für die nach Baunutzungsverordnung zulässigen wohnergänzenden Nutzungen. Die relativ starken Eingriffe in die historische Bausubstanz sowohl der nördlichen Reithalle als auch des nordöstlichen Stallflügels ermöglichen einen hohen baulichen und gestalterischen Entwicklungsspielraum dieses Bereiches.

Die konkrete Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude (Wohnen und/oder Arbeiten) ist vom Einzelfall abhängig, dahingegen ist davon auszugehen, dass die ergänzenden Neubauten als Wohngebäude genutzt werden. Daher beinhaltet das Allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 im Wesentlichen das gesamte gemäß § 4 BauNVO zulässige Nutzungsspektrum. Lediglich die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für ungedeckte sportliche Zwecke sowie die § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Die somit zulässigen Nutzungen eröffnen vielfältige Perspektiven für die Wiedernutzung der Baudenkmale und die Neugestaltung der gegebenen Neubaupotentiale und ermöglichen, ein nutzungsstrukturelles und städtebauliches Quartier zu entwickeln, dass der historischen Umgebung gerecht wird.

Die nicht zulässigen Nutzungen sind aufgrund ihrer verkehrlichen Auswirkungen, unter dem Gesichtspunkt des Umgebungsschutzes der Baudenkmale sowie der architektonischen Gestalt und der schwierigen nutzungsstrukturellen Integration in die Gesamtanlage, insbesondere Lärmimmissionen, mit den städtebaulichen Zielen der Gebietsentwicklung nicht vereinbar.

### **2.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Das Plangebiet gliedert sich in vier Bereiche, die ihrerseits nochmals unterteilt sind. Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 umfasst den baulich-räumlichen Kern des Geltungsbereiches, mit den wesentlichen Baudenkmalen und einer größeren Neubaufäche innerhalb des südlichen Gevierts. Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 liegt am westlichen Gebietsrand, in dem sich die Beschlagschmiede sowie das ehemalige Offizierskasino als erhaltenswerte Gebäude befinden und weist zusätzliche Potenziale an Neubaufächen auf. Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 am östlichen Gebietsrand ist durch die beengte Lage zwischen Begrenzungsmauer und Schmiedegasse sowie dem erhaltenswerten ehemaligen Krankenstall und dem Verheiratetenwohnhaus charakterisiert. Das Allgemeine Wohngebiet WA 4 umfasst das nördliche Stallgeviert, einschließlich umfangreicher Potenziale für bauliche Ergänzungen im Inneren des Gevierts.

Ziel des Bebauungsplanes ist, trotz einer Bebauung des Innenbereichs des Stallgevierts weiterhin dessen Dimensionierung erlebbar zu machen. Daher sind in Abstimmung mit den Denkmalbehörden die Kurt-von-Plettenberg-Straße in West-Ost-Richtung sowie die Reitbahnstraße mit deren Verlängerung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 in Nord-Süd-Richtung mit der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche von einer Bebauung freigehalten.

### **Südliches Stallgeviert (WA 1.1 bis WA 1.7)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 – WA 1.7 sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (Stallgeviert einschließlich der südlichen Reithalle) in ihrem Bestand durch Baulinien gesichert. Mit der Baukörperausweisung ist deren Grundfläche definiert. Aus Gründen der Klarheit ist zusätzlich für die einzelnen Baufelder eine Grundfläche von insgesamt 6.110 qm festgesetzt. Die zulässige Geschossfläche ist bei den beiden Flügelgebäuden und der ehemaligen Reithalle durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen begrenzt. Aus Gründen der baulichen Gestaltung ist die bestehende Firsthöhe festgeschrieben. Im Ergebnis umfassen die Bestandsgebäude einschließlich neuer Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb des südlichen Gevierts eine Grundfläche von ca. 4.300 qm und können bis zu einer Geschossfläche von ca. 8.700 qm ausgebaut werden.

Die Neubebauung innerhalb des südlichen Stallgevierts ist durch die Festsetzung von zwei Baufeldern, die von Baugrenzen umfasst sind, planungsrechtlich gesichert. Die überbaubare Grundfläche ist durch die teilbereichsbezogene Festsetzung von Grundflächen beschränkt; die maximale Geschossfläche ergibt sich durch die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen. Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind insgesamt 26 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern innerhalb des südlichen Stallgevierts realisiert worden. Mit Rücksicht auf die historische Umgebung ist die Firsthöhe als maximale Höhe mit 54,00 m NHN festgesetzt, was einer realen Höhe von ca. 11,60 m über Geländeoberkante entspricht. Damit liegt die Firsthöhe der Neubauten unter der Firsthöhe der historischen Stallgebäude (ca. 55,00 m NHN).

### **Mannschaftsgebäude, südliches Stallgebäude (WA 1.8)**

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1.8 umfasst den südlichen Geltungsbereich mit dem denkmalgeschützten Mannschaftsgebäude, dem südlichen Stallgebäude und der ehemaligen Latrine. Diese baugeschichtlich bedeutsamen Gebäude werden in ihrem Bestand gesichert. Dementsprechend ist das Maß der baulichen Nutzung der historischen Gebäude durch Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baukörperausweisungen sowie dem Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baulinien festgesetzt.

Den Baukörperausweisungen entsprechend sind als maximal zulässige Grundfläche 7.350 qm festgesetzt. Bei einer gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundfläche um 50 % u. a. für die Errichtung der Tiefgarage und Nebenanlagen sowie der notwendigen Stellplätze einschließlich der Zufahrten wäre unter Berücksichtigung des Bestandes die zulässige Grundfläche nicht ausreichend. Zur planungsrechtlichen Absicherung der zusätzlich erforderlichen Flächeninanspruchnahme ist durch die textliche Festsetzung Nr. 4 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 70 % zugelassen.

Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO orientiert sich ebenfalls am Bestand. Dementsprechend sind für den Mitteltrakt und die Seitenflügel des Mannschaftsgebäudes als Höchstmaß sechs und für die Mittelflügel fünf zulässige Vollgeschosse festgesetzt. Für die ehemalige Latrine sind zwei zulässige Vollgeschosse und für die Anbauten am Westflügel des Mannschaftsgebäudes ein zulässiges Vollgeschoss festgesetzt.

### **Westlicher Bereich (WA 2)**

Im westlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 befinden sich neben der denkmalgeschützten Beschlagschmiede und dem ehemaligen Offizierskasino keine weiteren zu erhaltenden Bestandsgebäude. Während die Beschlagschmiede aufgrund des Status' eines Baudenkmals mit Baulinien sowie der Ausweisung der Vollgeschosse und Firsthöhe gesichert ist, erfolgt die Festsetzung des Offizierskasinos durch Baugrenzen sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der Firsthöhe.

Für die Neubaupotentiale nördlich der Beschlagschmiede im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 ist die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Bauflächenausweisung durch Baugrenzen in Verbindung mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Darüber hinaus ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse – drei – festgesetzt und die Firsthöhe aus Gründen der gestalterischen Einbindung in das historische Gebäudeensemble auf maximal 57,00 m über NHN begrenzt, was

den o. g. 14,60 m über Geländeoberkante entspricht.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 2.1 umfasst eine Fläche von ca. 8.975 qm. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt bei einer GRZ von 0,3 ca. 2.695 qm, wobei 442 qm auf das Gebäude der ehemaligen Beschlagschmiede entfallen, so dass für die Neubebauung noch ca. 2.250 qm verbleiben. Unter Ausschöpfung der Regelungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO besteht hinreichender Entwicklungsspielraum für eine Neubebauung.

Der südliche Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets mit dem ehemaligen Offizierscasino und dem angrenzenden Neubaupotential (WA 2.2, WA 2.3) hat eine Fläche von 7.420 qm. Für das ehemalige Offizierscasino (WA 2.3) ist eine GR von 770 qm festgesetzt; dies entspricht dem Bestand, rechnerisch ergibt sich eine GRZ von 0,35. Eine GRZ 0,3 ist für die Neubaufäche (WA 2.2) festgesetzt, so dass ca. 1.585 qm überbaut werden können. Somit sind ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

### **Östlicher Bereich (WA 3)**

Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 erstreckt sich südlich der Kurt-von-Plettenberg-Straße von der Schmiedegasse bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze. Der ehemalige Krankenstall und das ehemalige Wohnhaus für Verheiratete bilden mit der südlich befindlichen ehemaligen Latrine das Ensemble der solitären Bestandsgebäude entlang der östlichen Umfassungsmauer. Diese Gebäude sind durch die Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen, der Festsetzung von zwei bzw. vier Vollgeschossen sowie der Bestandsfirsthöhe planungsrechtlich gesichert. Südlich des ehemaligen Wohnhauses für Verheiratete ist eine Anlage für 12 Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Wohnnutzer des südöstlichen Stallflügels festgesetzt. Nördlich des ehemaligen Verheiratetenwohnhauses ist eine überbaubare Grundstücksfläche für einen möglichen Neubau durch Baugrenzen festgesetzt, der sich in Maßstab und Proportion an das ehemalige Wohnhaus für Verheiratete anlehnt. Aus Gründen des Denkmalschutzes sind hier über den üblichen Festsetzungskanon hinaus die Traufhöhe, die sich in ihrer Höhe am ehemaligen Verheiratetenwohnhaus orientiert, sowie die Dachform, Walmdach, festgesetzt. Südlich der Kurt-von-Plettenberg-Straße ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage für maximal 24 Stellplätze festgesetzt, die im Norden von der Kurt-von-Plettenberg-Straße zu erschließen ist. Die Stellanlage dient dem Stellplatznachweis für die ehemalige südliche Reithalle im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.7, die zu Wohnzwecken umgenutzt werden soll.

### **Nördliches Stallgeviert (WA 4)**

Im nördlich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in ihrem Bestand durch Baulinien, die Festsetzung von zwei Vollgeschossen und der Firsthöhe von 54,95 m NHN bzw. 56,87 m NHN (Reithalle) gesichert.

Für eine Neubebauung sind drei Baufelder mittels Baugrenzen so ausgewiesen, dass einerseits die äußeren Konturlinien die Grundstruktur des ehemaligen Stallgevierts nachzeichnen und andererseits zwei Baufelder eine Fortentwicklung durch Neubau im inneren des nördlichen Stallgevierts an der Kurt-von-Plettenberg-Straße erlauben. Im Norden weist die überbaubare Grundstücksfläche für den nordwestlichen Stallflügel eine Tiefe von 15 m und im Westen von 19 m auf.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Bestandsgebäude haben eine Grundfläche von 2.470 qm, so dass damit bei der festgesetzten GRZ für eine Neubebauung ca. 8.025 qm verbleiben.

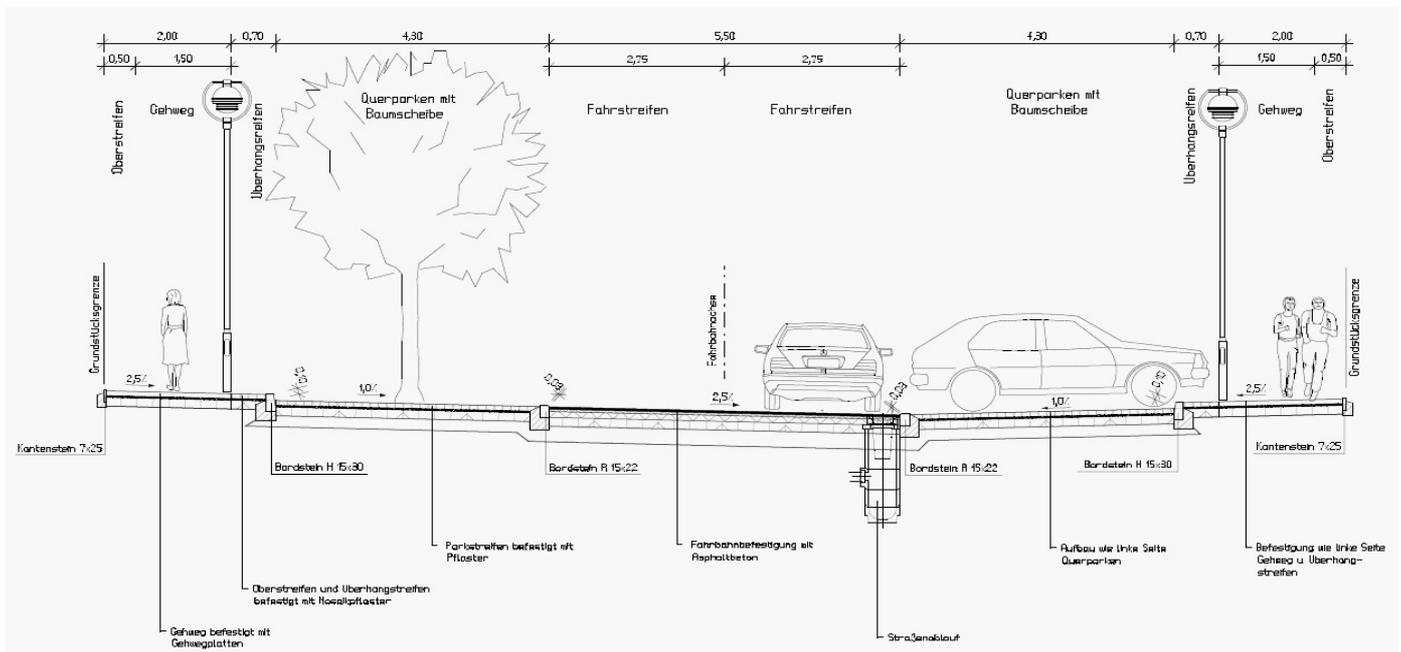
Die künftigen Neubauten innerhalb des Gevierts dürfen maximal drei Vollgeschosse aufweisen und unterliegen aufgrund des Umgebungsschutzes der benachbarten Denkmale der Beschränkung der Firsthöhe auf 54,00 m NHN. Dies entspricht ca. 11,60 m über Geländeoberkante.

## **2.2.3 Verkehr**

### **Öffentliche Straßen und Fahrrechte**

Die öffentliche Erschließung des Plangebiets zeichnet sich durch eine klare Gliederung des Verkehrsnetzes aus. Im Norden bildet die Kurt-von-Plettenberg-Straße zwischen dem nördlichen und südlichen Stallgeviert eine Querschließung, die außerhalb der beiden Stallflügel im Osten und Westen mit der Sattlerstraße und der Schmiedegasse nach Süden führt. Die Anbindung an die Schlegelstraße erfolgt über die Kurt-von-Plettenberg-Straße und die Schmiedegasse. In die Kurt-von-Plettenberg-Straße ist entlang der Längsachse des Stallgevierts als Erschließungsstich nach Süden die Reitbahnstraße eingehängt, die zur Erschließung der beiden Neubaufelder im südlichen Stallgeviert und der südlichen Reithalle dient. Die Sattlerstraße schafft mit der Anbindung an An der Einsiedelei im Süden eine weitere Verknüpfung zur äußeren Erschließung.

Die Kurt-von-Plettenberg-Straße verfügt über einen Querschnitt von 19,50 m mit beidseitig zur 5,50 m breiten Fahrbahn angelegten Querstellplätzen und Gehwegen. Die Stellplätze haben eine Tiefe von 4,30 m mit 0,70 m Überhangstreifen. Die Gehwege sind jeweils 2,00 m breit.



Die übrigen öffentlichen Straßen verfügen über einen einheitlichen Querschnitt ohne Differenzierung in Fahrbahn, Gehweg, Stellplätze, die Querschnitte weisen, bedingt durch die historische Bestandssituation, Breiten zwischen 4,75 m und 5,80 m auf.

Dieses öffentliche Erschließungsnetz ist durch private Wege ergänzt, die alle an die vorgenannten Erschließungsstraßen anbinden. Die – privaten – Erschließungsflächen a und b (Kutscherweg) sind mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit und Fahrechten zu Gunsten der Anlieger sowie Leitungsrechten zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger belastet. Die Fläche a im östlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 soll Fußgängern und Fahrradfahrern als Wegeverbindung zwischen der Pappelallee und der nördlich anschließenden Georg-Hermann-Allee sowie der Schmiedegasse dienen; sie ist keine öffentliche Verkehrsfläche für den motorisierten Durchgangsverkehr. Die Fläche b im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.8 dient vorrangig der Erschließung des südlichen Stallgebäudes. Die Privatwege dienen in einigen Abschnitten auch als Feuerwehraufstellflächen.

Die 5,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche im Nordosten des Plangebiets dient zur Aufweitung des Straßenraums der Pappelallee. Hier, im Einmündungsbereich der Schlegelstraße in die Pappelallee, sollen aufgrund der vorhandenen Bushaltestelle der Gehweg aufgeweitet und ein Radweg angelegt werden, um für Fußgänger und Radfahrer, eine adäquate Verbindung von der Schlegelstraße zur lichtsignalgesteuerten Kreuzung Pappelallee/Georg-Hermann-Allee zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan Nr. 65 setzt lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen fest, die oben dargestellten Straßenquerschnitte sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Genauso ist die Widmung und Beschilderung der Straßen, entweder als Tempo 30-Zone oder Verkehrsberuhigter Bereich, nicht Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 65.

### Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Entlang der Kurt-von-Plettenberg-Straße sind beidseitig und an der Sattlerstraße einseitig (Ostseite) Stellplätze senkrecht zur Fahrbahn vorgesehen. Diese Stellplatzstreifen sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen durch Bäume so zu gliedern, dass ein regelmäßiges Straßenbild mit einem Wechsel von Bäumen und Stellplätzen entsteht (pro vier Stellplätze je ein Baum).

Die Stellplätze sind – bis auf wenige Ausnahmen – den Baugrundstücken zugeordnet und dienen somit dem privaten Stellplatznachweis. In der Regel sind sie zu Gunsten der baulichen Anlagen vorgesehen, denen sie auch räumlich zugeordnet sind.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 noch keine Stellplätze verortet, da die Objektplanung hier noch nicht hinreichend konkretisiert ist. Größe und Zuschnitt der Flächen ermöglichen aber den vollständigen Nachweis der zu erwartenden Stellplatzbedarfe.

Im südlichen Stallgeviert (WA 1.1 – WA 1.6) dienen nicht nur die Neubauten, sondern auch die bestehenden Stallflügel Wohnzwecken. Diese Wohnnutzung löst einen Stellplatzbedarf von 148 Stellplätzen aus. Diesem Bedarf steht ein Angebot von 92 Stellplätzen innerhalb des südlichen Gevierts und 44 Stellplätzen in der Kurt-von-Plettenberg-Straße gegenüber. Des Weiteren sind mit der Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt 1 östlich der Sattlerstraße insgesamt 12 Stellplätze dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 zugeordnet. So wird der notwendige Stellplatzbedarf vollständig gedeckt.

Die ehemalige Reithalle im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.7 soll zu einem Wohngebäude umgebaut werden. Weil weder die Grundstücksfläche ausreicht, um die notwendigen Stellplätze unterzubringen, noch eine solche Anlage im unmittelbaren Umfeld des Baudenkmals tragfähig ist, erfolgt der Stellplatznachweis auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt 2 im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, parallel zur Kurt-von-Plettenberg-Straße.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.8 wird ein Stellplatzbedarf durch das Mannschaftsgebäude und das südliche Stallgebäude ausgelöst. Zur Deckung eines kalkulierten Bedarfs von zurzeit ca. 165 Stellplätzen ist eine Tiefgarage mit ca. 145 Stellplätzen geplant. Der Nachweis der verbleibenden Stellplätze erfolgt oberirdisch östlich des Mannschaftsgebäudes.

Für das ehemalige Verheiratetenhaus und den ehemaligen Krankenstall im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist entsprechend der architektonischen Konzepte ein Nachweis von ca. 10 Stellplätzen notwendig. Dieser kann auf den jeweiligen Grundstücken erbracht werden.

Im Übrigen lässt die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam (Stand 07.10.2005) gemäß § 3 Abs. 3 eine Reduzierung der Zahl der notwendigen Stellplätze um 20 % zu, wenn sich in nicht mehr als 300 m Fußweg-Entfernung Haltestellen des regelmäßig verkehrenden ÖPNV befinden; die nächstliegenden Bus-Haltestelle befinden sich im Voltaireweg und in der Pappelallee in ca. 100 – 300 m Entfernung.

#### **2.2.4 Grün- und Freiflächen**

Das Erscheinungsbild der Ruinenberg-Kaserne wird maßgeblich durch die denkmalgeschützten Bestandsgebäude und die Freiraumstrukturen wie Baumreihen und Gehölzgruppen innerhalb des Areals und den östlich, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Bandpark entlang an der Schlegelstraße geprägt. Die vorgesehene Grün- und Freiflächengestaltung wird unter Wahrung der ökologisch wertvollen Elemente im Naturraum, insbesondere dem Altbaumbestand, sowie unter Berücksichtigung der künftigen Nutzungsbelange vorgenommen. Das historische Pflastermaterial bleibt erhalten oder wird im Rahmen der Neuanlage von befestigten Flächen wieder verwendet.

Um den Charakter der Kasernenanlage zu wahren, werden die historischen Grün- und Freiflächen soweit wie möglich in ihrem Bestand erhalten. Ergänzende Neuanpflanzungen sollen die Freiflächen aufwerten bzw. neu strukturieren. Der öffentliche und halböffentliche Raum wird gestalterisch durch Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze strukturiert. Die Maßnahmen tragen zu einer Verbesserung des landschaftsräumlichen Erscheinungsbildes der Ruinenberg-Kaserne bei.

Die erforderlichen öffentlichen siedlungsnahen Grünflächen werden im 60 ha großen Volkspark im Bornstedter Feld mit seinem reihhaltigen Spiel- und Freizeitangebot nachgewiesen. Damit werden für den Entwicklungsbereich, zu dem auch die Ruinenberg-Kaserne gehört, die siedlungsnahen und überörtlichen Bedarfe erbracht; ein darüber hinausgehender Nachweis ist nicht erforderlich. Der Nachweis der wohnungsnahen Spiel- und Freizeitangebote ist entsprechend der Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam (Stand 23.06.2006) zu führen. Ferner steht zur Erholung der nahe gelegene Ruinenberg zur Verfügung.

#### **2.2.5 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 sind auch die Belange des Immissionsschutzes nach Maßgabe des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und § 1 BauGB hinsichtlich von Immissionen gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG zu untersuchen.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen in Bebauungsplanverfahren sind die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau heranzuziehen. Nach der DIN 18005 sollen die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehrs-, Sport-, Gewerbe- und Freizeitlärm, etc.) jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und beurteilt werden. Diese Betrachtungsweise lässt sich mit der verschiedenartigen

Geräuschzusammensetzung und der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zur jeweiligen Lärmquelle begründen. Die Orientierungswerte sollten im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eingehalten werden, sind jedoch der Abwägung zugänglich.

Orientierungswerte nach DIN 18005 (Auszug)

Gebietsnutzung	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 / 40 dB(A)

Der jeweils niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.

Die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) stellen beim Neubau von Straßen die verbindliche Planungsgrundlage dar. Da es sich bei den die Ruinenberg-Kaserne umgebenden Straßen um Straßen im Bestand handelt, kommt die 16. BImSchV hier nicht zur Anwendung.

Bei der Gesamtlärmbelastung spielt der Straßenverkehr eine erhebliche Rolle. Vor allem von der Pappelallee gehen erhebliche Verkehrsemissionen aus, so dass Lärmimmissionen durch diese Durchgangsverkehre nicht auszuschließen sind. Weitere emissionsrelevante Nutzungen oder Betriebe, deren Auswirkungen in das Plangebiet hineinreichen, sind nicht bekannt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Lärmemissionen sind die Immissionen für ausgewählte Punkte der Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 4 berechnet worden (vgl. Umwelt Ingenieur Consult Werder, Schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“, Dezember 2007; Schalltechnische Stellungnahme zur Änderung des B-Plans Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“ in Potsdam, Juli 2008; höhendifferenzierte Berechnungen, Januar 2009).

Als Spitzenwert des Durchschnittlichen Täglichen Verkehrs (DTV) werden für den betreffenden Abschnitt der Pappelallee 15.000 Kfz/24h im Jahr 2015 prognostiziert (vgl. Ingenieurbüro Stadt + Verkehr, Äußere Erschließung des Teilentwicklungsgebietes Ruinenberg-Kaserne, Dezember 2003). Bei 50 km/h zulässiger Geschwindigkeit und 5 % Schwerlastverkehrsanteil am Tag bzw. 3 % in der Nacht wurden maximale Emissionspegel von  $L_{m,E}$  63,5 dB tags und  $L_{m,E}$  55,1 dB nachts errechnet. Die Berechnung der Emissionspegel erfolgte entsprechend den RLS-90.

Für die Schlegelstraße wurden ca. 1.500 Kfz/24h und für An der Einsiedelei rd. 1.550 Kfz/24h prognostiziert. Daraus ergeben sich maximale Emissionspegel von  $L_{m,E}$  59,4 dB tags und  $L_{m,E}$  50,4 dB nachts für die Schlegelstraße sowie  $L_{m,E}$  59,6 dB tags und  $L_{m,E}$  50,6 dB nachts für An der Einsiedelei.

Die Verkehrsimmissionen der Pappelallee sind für drei Höhen berechnet worden: 2,80 m, 6,30 m und 9,60 m; diese Höhen leiten sich aus den Bestandsgeschosshöhen des nordöstlichen Stallgebäudes ab. Die Verkehrsimmissionen führen in den der Pappelallee zugewandten Freibereichen und den der Pappelallee zugewandten nördlichen, östlichen und westlichen Gebäudeteilen im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 15,8 dB am Tag und 17,3 dB in der Nacht (vgl. zu den Beurteilungspegel im Einzelnen die Tabelle im Anhang). Aufgrund der geplanten U-förmigen Bebauung liegt der nach Süden ausgerichtete Blockinnenbereich im Lärmpegelbereich I mit Beurteilungspegeln bis zu 55 dB(A) tags; aufgrund der geringeren Bauhöhen der Anbauten östlich und westlich der Reithalle wird in einer Höhe von 9,60 m punktuell der Lärmpegelbereich III mit bis zu 65 dB(A) tags erreicht.

Diese Konfliktpotentiale zwischen den Verkehrslärmimmissionen und der heranrückender Wohnbebauung sind durch Festsetzungen von aktiven und/oder passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu lösen.

Die Errichtung einer 2,30 m hohe Lärmschutzwand entlang der Pappelallee, die auch in Form der historischen Umfassungsmauer ausgebildet werden kann, würde die Immissionen im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 in Abhängigkeit zur (Geschoss-)Höhe sowie für den Freiraum um mehr als 5 dB senken. Jedoch gewährleistet die Lärmschutzwand bei der geplanten bzw. vorhandenen Bauhöhe in Abhängigkeit von der Höhenausbildung keinen Vollschutz für alle Geschosslagen.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung für die einzelnen Gebäude im nördlichen Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sollten bei einer Umnutzung in Wohnen, unabhängig vom einzuhaltenden Schalldämmmaß, die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern vorzugsweise zur der Pappelallee abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Falls diese Grundorientierung nicht möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder festverglaste Fenster für die entsprechenden Zimmer vorzusehen.

Bei den Gebäuden an der Schlegelstraße und an An der Einsiedelei werden dort wo der aktive Lärmschutz durch die vorhandene Mauer nicht ausreicht, vor allem in den Obergeschossen des Mannschaftsgebäudes, der ehemaligen Latrine und des Krankstalls, Pegelüberschreitungen von maximal 4 dB errechnet. Diese Gebäude liegen in

den Lärmpegelbereichen I und II. In den Lärmpegelbereichen I und II bestehen aufgrund der ohnehin herrschenden Standards bei der Dämmung der Außenbauteile aufgrund der Wärmeschutzverordnung keine zusätzlichen Anforderungen an den Immissionsschutz.

Weitere Lärmbelastungen können von Stellplatzanlagen und emittierenden Nutzungen (z. B. Gewerbegebieten) in benachbarten Quartieren ausgehen.

Für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplatzanlagen, die den Wohnungen der Gebietsnutzer zugewiesen sind, bedarf es keiner Festsetzungen. Die unvermeidlichen Geräuschimmissionen sind hinzunehmen, weil im Grunde jeder Bewohner auch Mitverursacher ist. Die öffentlichen Stellplätze in der Kurt-von-Plettenberg-Straße werden aufgrund ihrer geringen Größe, vor allem aber der bei öffentlichen Verkehrsflächen andersartigen – im wesentlich großzügigeren – Berechnungs- und Beurteilungsmethodik nach RLS-90 keine Konflikte induzieren (vgl. Stellungnahme vom 22.05.2009 des Landesumweltamtes, RW 4.1 Immissionsschutz im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens).

Dahingegen sind Stellplätze, die gewerblichen oder sonstigen Anlagen, z.B. kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche (nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) zuzuordnen sind, als Teil der Anlage nach TA Lärm zu beurteilen. Hier sind in einem Allgemeinen Wohngebiet nach Ziff. 6.1, Satz 2 der TA Lärm Spitzenwerte nachts von max. 60 dB(A) zulässig, dies erfordert einen Abstand zwischen Stellplatz und schutzwürdigem Immissionsort von 28 m. Da für nahezu alle Baugebiete konkrete Planungen vorliegen, ist davon auszugehen, dass gewerbliche oder sonstige Anlagen, insbesondere Gaststätten, kulturelle Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe, nicht geplant sind. Werden dennoch derartige Einrichtungen beantragt, sind im Baugenehmigungsverfahren deren Stellplatzanlagen nach der TA Lärm zu beurteilen.

Nordöstlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich nördlich der Pappelallee im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 42.3 „Kaserne Pappelallee / Fachhochschule“ ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO. Der B-Plan Nr. 42.3 ist in seiner Fassung vom 17.01.2006 am 26.04.2006 in Kraft getreten. Im B-Plan ist festgesetzt, dass Lagerhäuser, Lagerplätze und das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe nicht zulässig sind. Es handelt sich somit um ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“; ein Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe kann damit ausgeschlossen werden. Das Baugebiet ist derzeit noch nicht entwickelt.

## 2.2.6 Nachrichtliche Übernahmen

Die Ruinenberg-Kaserne ist Denkmal gemäß § 2 Abs. 1 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Aus diesem Grund erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die nachrichtliche Übernahme des Denkmals mit seinen Bestandteilen (Mannschaftsgebäude, Stallgebäude, drei erhaltene Stallflügel, zwei Reithallen sowie Beschlagschmiede, Latrinhaus, Krankenstall und Umfassungsmauer) entsprechend der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil C: Denkmale Stadt Potsdam, S. 24 (Stand 31.12.2005) in den Bebauungsplan.

## 2.2.7 Textliche Festsetzungen

### Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig, von den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nur gedeckte Anlagen zulässig. Auch die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

Der Ausschluss von Handwerksbetrieben sowie von ungedeckten Anlagen für sportliche Zwecke ist in den Gesamtzusammenhang der Gebietsentwicklung zu stellen, da die Landeshauptstadt Potsdam innerhalb des Bornstedter Feldes diese Nutzung entweder in Mischgebieten oder in eingeschränkten Gewerbegebieten anstrebt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie ungedeckte Anlagen für sportliche Zwecke wären zusätzlich mit dem besonderen denkmalgeschützten Charakter der Ruinenberg-Kaserne nicht vereinbar und würden zudem die Wohnruhe im Quartier, insbesondere durch zusätzlichen Kfz-Verkehr, beeinträchtigen.

Ferner werden durch den Ausschluss von Tankstellen Belastungen durch die Anlage und den Betrieb, die bei Wohnnutzungen nicht auftreten, (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Betankung, Lärm, Schadstoffe, Boden- und Grundwassergefährdung) vermieden. Damit ist auch eine erhöhte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind unzulässig, da sie aufgrund ihrer meist flächenextensiven Nutzung nicht in

das städtebauliche Konzept eingebunden werden können und der Zielsetzung des flächensparenden Bauens widersprechen.

Gedekte sportliche Anlagen sind zulässig, da hier die sportlichen Aktivitäten in Innenräumen stattfinden und ggf. mit Anlagen für gesundheitliche Zwecke in Verbindung stehen (z. B. Fitnessstudios, Studios für Jazzgymnastik, Aerobic oder Wellness). Derartige Nutzungen können auch in den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden etabliert werden.

- 2. Als zulässige Firsthöhe werden für jedes Bestandsgebäude die jeweiligen Bestandshöhen festgesetzt; diese dürfen ausnahmsweise jeweils um bis zu 1,0 m überschritten werden.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die Vorschrift dient einerseits dazu, Rücksicht auf den Umgebungsschutz der Baudenkmale zu nehmen und bietet andererseits der weiteren baulichen Entwicklung eine hinreichende Flexibilität.

- 3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebiets WA 1.8, durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wegen und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 ist aufgrund der denkmalgeschützten Bausubstanz so geschnitten, dass es den nötigen Umgebungsschutz zu den Baudenkmalen wahrt. In Folge dessen sind städtebaulich und architektonisch qualitätvolle Lösungen nur durch eine differenzierte und kleinteilige Anordnung von Gebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen möglich, so dass ein gewisser planerischer Entfaltungsspielraum eingeräumt werden muss. Die damit verbundene Versiegelung würde eine höhere GRZ erfordern, als sie nach § 17 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Aufgrund der Plankonzeption die dem ehemaligen Kasernengelände einen spezifischen baukulturellen Rang im Gesamtzusammenhang der Entwicklungsmaßnahme zuweist, ist die Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 gerechtfertigt. In den damit zusätzlich zulässigen Grundflächen sind nur Wege, Stellplätze mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Feuerwehraufstellflächen zulässig, die mit Ausnahme der Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Im Vergleich zum Bestand wird der Versiegelungsgrad trotz dieser Festsetzung verringert.

- 4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.8 die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen der Tiefgarage und von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Wegen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1.8 ist Standort der beiden Baudenkmale Mannschaftsgebäude und Stallgebäude, die einer Wiedernutzung zugeführt werden sollen. Da die historische Bausubstanz und die Rücksicht auf die umgebende Freiraumstruktur nur eine begrenzte Anzahl oberirdischer Stellplätze zulässt, werden die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht. Die zulässige GR ist durch die überbauten Grundflächen der beiden Hauptbaukörper im Wesentlichen in Anspruch genommen. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung von 50 % der festgesetzten GR ist nicht hinreichend, um die Tiefgarage, die noch erforderlichen oberirdischen Stellplätze sowie die Zufahrten und Wege unterzubringen. Deshalb ist die o. g. Überschreitung städtebaulich vertretbar und erforderlich. Im Vergleich zum Bestand wird der Versiegelungsgrad trotz dieser Festsetzung verringert.

#### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- 5. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.6, WA 1.7, WA 1.8, WA 2.1 (hier nur die ehemalige Beschlagschmiede), WA 2.3, WA 3 und WA 4 (hier nur der nordöstliche Stallflügel und die nördliche Reithalle) ist für bauliche Anlagen ein Vortreten von Terrassen bis zu einer Länge von jeweils 4,0 m und einer Tiefe bis zu 3,0 m sowie Balkonen und Freitreppen bis zu einer Länge von jeweils 3,5 m und einer Tiefe bis zu 2,0 m zu den Baulinien bzw. Baugrenzen zulässig. Die Gesamtbreite der Balkone und Freitreppen darf insgesamt 30 % der jeweiligen Gebäudelänge je Vollgeschoss nicht überschreiten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Das Erfordernis zu dieser Vorschrift ergibt sich aus dem erhaltenswerten – denkmalgeschützten – Gebäudebestand der Ruinenberg-Kaserne, bei dem in Abhängigkeit von der konkreten gebäudebezogenen Nutzung die o. g. Bauteile an noch zu bestimmenden Stellen als zusätzliche, über die Baulinie bzw. Baugrenze hinausragende Bauteile erforderlich werden können.

- 6. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.8 ist ausnahmsweise für das südliche Gebäude (Mannschaftsgebäude) ein Vortreten von bauordnungsrechtlich erforderlichen Anbauten wie Freitreppen und Treppenhäusern bis zu einer jeweiligen Länge von 4,0 m und einer Tiefe bis zu 4,0 m zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Das ehemals militärisch genutzte Mannschaftsgebäude wird einer zivilen Nutzung als Wohngebäude zugeführt. Um die Anforderungen an den Brandschutz zu erfüllen, kann es erforderlich werden, zusätzliche Fluchttreppenhäuser zu errichten, da die vorhandenen Treppenhäuser die Bildung der notwendigen Brandabschnitte nicht zulassen. Zulässig sind jedoch nur die zum Brandschutz zwingend erforderlichen Fluchttreppenhäuser.

- 7. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist zwischen den Punkten O2 und P1 die Errichtung einer 2,3 m hohen Mauer zulässig. Die Mauer muss an den Punkten O2 und P1 an die Lärmschutzwand in den Flächen mit den Umgrenzungen O1, O2, O3, O4, O5, O6, O1 sowie P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P1 anbinden. Diese Mauer gilt nicht als Einfriedung im Sinne der integrierten örtlichen Bauvorschrift Nr. 25.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)

Der nördliche Abschnitt der Umfassungsmauer der Ruinenberg-Kaserne im Bereich der Pappelallee ist im Zusammenhang mit dem Ausbau der Pappelallee abgerissen worden. Der Wiederaufbau der Mauer ist nicht zwingend, aus gestalterischen Gründen aber wünschenswert. Daher entspricht die Lage der festgesetzten Lärmschutzwand innerhalb der Flächen mit den Umgrenzungen O1, O2, O3, O4, O5, O6, O1 sowie P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P1 im Wesentlichen dem Verlauf der historischen Umfassungsmauer. Aufgrund der hallenartigen Kubatur der Reithalle hätte einerseits eine 2,3 m hohe Lärmschutzwand nur eingeschränkte Auswirkungen auf den Immissionsschutz für die Reithalle und andererseits aufgrund des geringen Abstandes zwischen Reithalle und Pappelallee Einschränkungen auf die Belichtung der Reithalle. Somit ist auf die – zwingende – Festsetzung einer Lärmschutzwand aus Sicht des Immissionsschutzes vor der Reithalle aus architektonisch-städtebaulichen Gründen verzichtet worden. Um jedoch die vollständige Errichtung der Umfassungsmauer nicht auszuschließen, ist diese auch zwischen den Punkten O2 und P1 zulässig.

#### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Stellplätze und Nebenanlagen**

- 8. Die Flächen a und b sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger der anliegenden Baugrundstücke sowie einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Innerhalb der Fläche b, die insgesamt ein Querprofil von 7,0 m aufweist, darf die zu versiegelnde Fläche nur eine Profilbreite von 5,0 m einnehmen.**
- 9. Die Flächen c, d und e1 bis e8 sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht zu belastenden Flächen gewährleisten einerseits die fußläufige Verbindung des Plangebiets mit dem nördlichen Bornstedter Feld und dienen andererseits der Erschließung der anliegenden Baugrundstücke. Die Ausweisung wird vorgenommen, da es erschließungstechnisch nicht notwendig ist, hier öffentliche Straßenverkehrsflächen auszuweisen. Die Begrenzung der Versiegelung der Fläche b erfolgt aus gestalterischen Gründen und dient dem Bodenschutz.

- 10. In den Allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.2, WA 3 und WA 4, sind Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den mit „St“ bzw. „GSt“ und „TGA“ gekennzeichneten Flächen zulässig.**  
**In den Allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.2, WA 3 und WA 4, sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den festgesetzten Flächen N1 – N6 zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch die historische Gesamtanlage der Ruinenberg-Kaserne bestimmt. In dem städtebaulich sensiblen Bereich sollen neben den erhaltenswerten, denkmalgeschützten Bestandsgebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen auf den festgesetzten Flächen keine zusätzlichen baulichen Anlagen entstehen, die das Gesamtbild stören könnten. Aus diesem Grund sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind im Plangebiet nicht zulässig.

- 11. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt 1 ist den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA**

**1.1 und die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt 2 dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1.7 zugeordnet.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind zwei Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB vorgesehen, die vollumfänglich dem privaten Stellplatznachweis dienen und den gegenüberliegenden Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sowie dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1.7 zugeordnet sind. Diese Zuordnung ist erforderlich, da bei den betreffenden Baugrundstücken der Nachweis der notwendigen Stellplätze aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht auf den Grundstücken geführt werden kann.

### Immissionsschutz

- 12. Im Lärmpegelbereich VI müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster an der Fassade von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 50 dB sowie an der Fassade von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB aufweisen.  
Im Lärmpegelbereich V müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster an der Fassade von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB sowie an der Fassade von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.  
Im Lärmpegelbereich IV müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster an der Fassade von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB sowie an der Fassade von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.  
Im Lärmpegelbereich III müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster an der Fassade von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB sowie an der Fassade von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 13. Auf den Flächen mit den Umgrenzungen O1, O2, O3, O4, O5, O6, O1 sowie P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P1 ist eine 2,3 m hohe Lärmschutzwand (gemessen über der nächstgelegenen festgesetzten Höhe der Fahrhahnoberkante der Pappelallee) entlang der Straßenbegrenzungslinie der Pappelallee zu errichten und im Bereich der Flächenabschnitte, die die Punkte O3/O4 sowie P1/P8 umfassen, an die Gebäude anzuschließen. Bei gleichwertigen Maßnahmen an der Fassade (z.B. Einbau festverglasteter, zur Pappelallee ausgerichteter Fenster in schutzbedürftigen Räume i.S.d. DIN 4109) kann auf die Lärmschutzwand verzichtet werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 14. Die zum Lüften zu öffnenden Fenster schutzbedürftiger Räume i.S.d. DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen III – VI sind auf die dem Innenhof zugewandten Seiten auszurichten. Dies gilt nicht zwingend für schutzbedürftige Räume in den rechtwinklig zur Pappelallee stehenden Gebäudeteilen des Allgemeinen Wohngebietes WA 4, die über mindestens ein weiteres zum Lüften zu öffnendes, zum Innenhof gerichtetes, Fenster verfügen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 15. In Schlaf- und Kinderzimmern, deren zum Lüften zu öffnende Fenster im Bereich von Nachtbeurteilungspegeln über 50 dB(A) liegen und die über kein zweites zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der der Pappelallee abgewandten Seite des selben Raumes verfügen, sind schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 16. Die den Innenhof des nördlichen Stallgevierts umgebende Bebauung (nordwestlicher Stallflügel mit Anbau an die nördliche Reithalle) ist zeitlich vor der Neubebauung im Innenbereich zu realisieren, es**

**sei denn, statt der den Innenhof des nördlichen Stallgevierts umgebenden Bebauung ist die Lärmschutzwand in der Fläche mit der Umgrenzung O1, O2, O3, O4, O5, O6, O1 hergestellt.**

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 17. Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung der festgesetzten Schalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen oder durch andere gleichwertige Maßnahmen die Anforderungen an den Immissionsschutz erfüllt werden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Prognose der Lärmimmissionen der die Ruinenberg-Kaserne umgebenden Straßen sind für ausgewählte Punkte der Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 4 berechnet worden (vgl. Kap. 2.2.5).

Die Verkehrsimmissionen der Pappelallee sind für drei Höhen berechnet worden: 2,80 m, 6,30 m und 9,60 m. Die Verkehrsimmissionen führen in den der Pappelallee zugewandten Freibereichen und den der Pappelallee zugewandten nördlichen, östlichen und westlichen Gebäudeteilen im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 15,8 dB am Tag und 17,3 dB in der Nacht (vgl. zu den Beurteilungspegel im Einzelnen die Tabelle im Anhang). Aufgrund der geplanten U-förmigen Bebauung liegt der nach Süden ausgerichtete Blockinnenbereich im Lärmpegelbereich I mit Beurteilungspegeln bis zu 55 dB(A) tags; aufgrund der geringeren Bauhöhen der Anbauten östlich und westlich der Reithalle wird in einer Höhe von 9,60 m punktuell der Lärmpegelbereich III mit bis zu 65 dB(A) tags erreicht. Die hohen Überschreitungen resultieren auch aus der Berücksichtigung der Lichtsignalanlage der Kreuzung Pappelallee / Georg-Hermann-Allee unmittelbar nordöstlich des Bestandsstallflügels; nach der RLS-90 sind hier Zuschläge in die Prognose einzurechnen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 stellen keine Grenzwerte dar und sind somit der Abwägung zugänglich (§§ 1 Abs. 6 und 7, 2 Abs. 3 BauGB); dabei ist die städtebauliche Einzelsituation zu berücksichtigen.

Die Pappelallee ist eine Bestandsstraße, an die südlich das Allgemeine Wohngebiet WA 4 der denkmalgeschützten Ruinenberg-Kaserne angrenzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 stehen in einer Entfernung von ca. 3,5 – 5 m der nordöstliche Stallflügel und die nördliche Reithalle, die wiederum Einzeldenkmale sind. Städtebauliches Ziel für die Ruinenberg-Kaserne ist eine denkmalgerechte Umnutzung der Bestandsgebäude durch Wohnen und Büro-/Dienstleistungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und die Öffnung der Ruinenberg-Kaserne und ihre Integration in den neuen Stadtteil Bornstedter Feld. Weiteres Ziel ist die Wiederherstellung des historischen Stallkarrees, d. h. die Wiedererrichtung des abgerissenen, von der NVA errichteten nordwestlichen Stallflügels. Hieraus begründet sich das nahe Heranrücken der diesbezüglichen überbaubaren Grundstücksfläche an die Pappelallee. Somit entsteht ein planerischer Konflikt zwischen den Lärmimmissionen der Pappelallee und der heranrückenden Wohnbebauung, der im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen ist. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind den passiven vorzuziehen.

Die festgesetzte 2,30 m hohe Lärmschutzwand entlang der Pappelallee, die auch in Form der historischen Umfassungsmauer ausgebildet werden kann, senkt die Immissionen im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 in Abhängigkeit zur (Geschoss-)Höhe sowie für den Freiraum um mehr als 5 dB. Jedoch gewährleistet die Lärmschutzwand bei der geplanten bzw. vorhandenen Bauhöhe keinen Vollschutz für alle Höhenlagen. Somit sind weitere passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Demzufolge sind für die betroffenen Fassadenabschnitte der Bebauung, unter Berücksichtigung der festgesetzten 2,30 m hohen Lärmschutzwand, entsprechend der Einstufung in die Lärmpegelbereiche der DIN 4109, Abschnitt 5 (Schutz gegen Außenlärm; Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen) die entsprechenden bewerteten resultierenden Schalldämmmaße einzuhalten. Die Schallschutzanforderungen bis Lärmpegelbereich III werden heute bei bauüblichen Wohngebäudeausführungen allein aufgrund der Anforderungen durch die aktuelle Wärmeschutzverordnung erfüllt.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung für die einzelnen Gebäude im nördlichen Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sollten bei einer Umnutzung in Wohnen, unabhängig vom einzuhaltenden Schalldämmmaß, die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern vorzugsweise zur der Pappelallee abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Falls diese Grundorientierung nicht möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder festverglaste Fenster für die entsprechenden Zimmer vorzusehen.

Da die Nachtpegel insbesondere an den der Pappelallee zugewandten Nordfassaden, aber auch in den nördlichen Abschnitten der Ostfassade des Bestandsstallflügels und der Westseite des Neubaupotentials für den nordwestlichen Stallflügel (vgl. Nebenzeichnung 4), höher als 50 dB liegen, sind hier lärmunempfindliche Funktionen (Küche, Bad, Flur u. a.) vorzusehen. Sollte dies nicht umsetzbar sein (z. B. aus Gründen des Denkmalschutzes), sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Um die Innenbereiche des nördlichen Stallgevierts vor Lärmimmissionen zu schützen, ist festgesetzt, dass vor der Bebauung der Innenbereiche das Stallgeviert mit dem nordwestlichen Stallflügel zu komplettieren ist. Diese geschlossene Bebauung verhindert das Eindringen von Lärmimmissionen in den Innenbereich. Alternativ ist auch die Bebauung der Innenbereiche zulässig, wenn nur, jedoch zwingend, die Lärmschutzwand errichtet ist. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Lärmschutzwand allein nicht einen gleichwertigen Lärmschutz wie die Bebauung des nordwestlichen Stallflügels gewährleisten kann. In diesem Fall können somit zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich werden, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz erlauben die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sie sind vertretbar, da die Festsetzungen zum B-Plan Nr. 65 die Errichtung von Räumen schutzbedürftiger Aufenthaltsräumen und der Freiflächen von der Pappelallee nach Süden in den Innenbereich, der im Lärmpegelbereich I liegt, zulässt.

Eine Richtgeschwindigkeit von 30 km/h auf der Pappelallee würde die Beurteilungspegel um 2,5 dB mindern. Die Einrichtung einer Tempo 30-Zone ist jedoch nicht Inhalt der Bauleitplanung. Die Einrichtung einer Tempo 30-Zone vor dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist aber aufgrund der nördlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 geplanten 2. Grundschule im Bornstedter Feld mit Hort Bestandteil der Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes der Stadt Potsdam sowie des Lärmaktionsplanes der Landeshauptstadt Potsdam.

In den Obergeschossen des Mannschaftsgebäudes, der ehemaligen Latrine und des Krankenstalls, wo der aktive Lärmschutz zur An der Einsiedelei bzw. zur Schlegelstraße durch die vorhandene Mauer nicht ausreicht, werden mit Pegelüberschreitungen von maximal 4 dB die zulässigen Toleranzen eingehalten. Diese Gebäude liegen in den Lärmpegelbereichen I und II. In diesen bestehen aufgrund der herrschenden Standards bei der Dämmung der Außenbauteile aufgrund der Wärmeschutzverordnung keine zusätzlichen Anforderungen an den Immissionsschutz.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz basieren auf einer Prognose des Durchschnittlichen Täglichen Verkehrs für das Jahr 2015 mit einem Schwerlastverkehrsanteil von 5 % tags und 3 % nachts sowie einer Geschwindigkeit von 50 km/h. Da z. B. die Reduzierung der Richtgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h die Beurteilungsgrundlage zur Festsetzung der Lärmpegelbereich verändern würde (Minderung der Beurteilungspegel um ca. 2,5 dB), lässt die Öffnungsklausel der textlichen Festsetzung Nr. 17 eine ausnahmsweise Unterschreitung der festgesetzten Schalldämmmaße zu, wenn im Baugenehmigungsverfahren – gutachterlich – ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen oder durch andere gleichwertige Maßnahmen die Anforderungen an den Immissionsschutz erfüllt werden.

### **Integrierte örtliche Bauvorschriften**

- 25. Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,4 m zulässig; Einfriedungen dürfen nicht straßenseitig errichtet werden. Ausgenommen von dieser örtlichen Bauvorschrift ist die Umfassungsmauer der Ruinenberg-Kaserne.**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und 10 Nr. 1 BbgBO)
- 26. Zur Wahrung der erhaltenswerten baulichen Eigenart der ehemaligen Ruinenberg-Kaserne werden statt der erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Baulinien im Verlauf der erhaltenswerten – denkmalgeschützten – Bestandsgebäude festgesetzten Gebäudeabstände, die Bestandteil der vorhandenen besonderen städtebaulichen Gestaltung der Ruinenberg-Kaserne sind.**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 2 und 10 Nr. 1 BbgBO)
- 27. Müllstandorte sind einzuhausen.**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 und 10 Nr. 1 BbgBO)

Die Ruinenberg-Kaserne sowie der überwiegende Anteil der historischen Bestandsgebäude sind Denkmale gemäß den Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Um den erhaltenswerten baulichen Charakter der ehemaligen Ruinenberg-Kaserne zu wahren, gelten Gestaltfestsetzungen, die diesen städtebaulichen Ansatz unterstreichen. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung der Freianlagen, in dem die zum öffentlichen Straßenraum ausgerichteten Gärten nicht mit Hecken eingefasst werden dürfen und Müllstandorte einzuhausen sind. Dies gewährleistet, unterstützt durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, eine einheitliche geordnete Gestaltung der Außenanlagen.

Die textliche Festsetzung Nr. 24 regelt, dass die durch Baulinien festgesetzten Gebäudeabstände gelten. Hierbei kann es zu Unterschreitungen der nach § 6 BbgBO zulässigen Abstandsflächen kommen, die sich aus der Stellung der denkmalgeschützten Bestandgebäude ergeben. Da dieser Gebäudebestand zu erhalten ist, ist hier die Unterschreitung der Abstandsflächen zulässig.

Auf Gestaltfestsetzungen als Vorgaben z. B. zur Dachneigung, Fassadengestaltung oder denkmalbereichstypischer Architekturelemente ist bewusst verzichtet worden, da eine Form der Denkmalpflege auch ist, eine Architektursprache zuzulassen, die sich gänzlich vom Denkmal abhebt, um eine eindeutige Unterscheidung zwischen Alt und Neu zu ermöglichen.

## C UMWELTBERICHT

### 1. Allgemeinverständliche Zusammenfassung – Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Bornstedter Feld diente ab Mitte des 18. Jahrhunderts der militärischen Nutzung und war somit bis zur Auflösung der Nationalen Volksarmee der DDR (NVA) und bis zum Abzug der GUS-Streitkräfte 1994 für eine zivile Entwicklung weitgehend unzugänglich. Die Landeshauptstadt Potsdam verfolgt mit der Konversion von einer ehemaligen militärischen zur zivilen Nutzung das Ziel, das Bornstedter Feld im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu einem neuen Wohn- und Arbeitsstandort zu entwickeln.

Die ehemalige Ruinenberg-Kaserne wird durch die städtebauliche Komposition der Gesamtanlage sowie die architektonische Qualität der einzelnen Baudenkmale bestimmt; sie ist allseitig von der Umfassungsmauer, mit Ausnahme an der Pappelallee, umschlossen. Zu den erhaltenen Baudenkmalen im Plangebiet zählen das Mannschaftsgebäude im Süden, das sich unmittelbar nördlich anschließende ehemalige Stallgebäude und die drei erhaltenen Stallflügel mit den beiden Reithallen, die noch das charakteristische Geviert erkennen lassen sowie der ehemalige Krankenstall, die ehemalige Latrine und die ehemalige Beschlagschmiede. Weiterhin befinden sich als historische Bestandsgebäude auf der östlichen Seite des Geländes das Wohnhaus für Verheiratete, und sowie westlich das Offizierskasino.

Entwicklungsziel für die Ruinenberg-Kaserne ist die Öffnung des ehemaligen Kasernenareals und deren Integration in den neuen Stadtteil Bornstedter Feld, gefördert durch die Mischung unterschiedlicher privater Nutzungen. Angestrebt wird eine denkmalgerechte Umnutzung der Bestandsgebäude durch Wohnen und Büro-/Dienstleistungen, wobei sich insbesondere die Reithallen gut für eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten eignen würden. Im Innenhof des Stallgevierts sowie an den Rändern sind bauliche Ergänzungen vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept für die Ruinenberg-Kaserne verbindet den Erhalt der historisch wertvollen Bebauung und den prägenden Freiraumstrukturen mit einer das historische Raumgefüge würdigenden Neubebauung. Neubauten in den Randbereichen sind als Solitäre in den Freiraum gesetzt. Innerhalb des Stallgevierts nehmen Neu- bzw. Ergänzungsbauten die strenge Orthogonalität auf.

Im Rahmen der Neuentwicklung sind die markanten und schlichten Strukturelemente des Freiraums – Baumreihen und locker gestellte Baumgruppen – zu sichern und zu stärken, die wertvollen Altbäume zu erhalten und die historischen Baumreihen zu ergänzen. Der Charakter der befestigten Flächen ist durch die Wiederverwendung von historischem Pflastermaterial zu erhalten, wobei die Kombination mit modernen Materialien möglich ist.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der ursprünglichen Flächenbeanspruchung kann durch die Neustrukturierung der Freiflächen eine Reduzierung des Versiegelungsgrades erreicht werden. Während vor der planerischen Neustrukturierung ca. 56.000 qm Fläche vollversiegelt und ca. 15.850 qm teilversiegelt waren, führt die Umsetzung der Planung zu einer Reduzierung der vollversiegelten Fläche auf rund 40.300 qm und einer Verringerung der teilversiegelten Flächen um ca. 500 qm. Der überwiegende Teil der vorgesehenen Ergänzungsbauten und dessen Erschließungsflächen werden auf ehemals versiegelten oder hoch verdichteten Flächen hergestellt. Im Ergebnis reduziert sich rechnerisch die Vollversiegelung um mehr als 16.000 qm und wird als zusätzliche Vegetationsfläche gewonnen.

Zum Zeitpunkt der Kartierungen der Fledermäuse und der Avifauna war die Sanierung für einen Großteil der vorhandenen Gebäude sowie die Anlage von Straßen, Gärten und anderen Flächen bereits weitestgehend abgeschlossen und an den noch nicht vollständig sanierten Gebäudebereichen in vollem Gange. Durch vorhergehende Untersuchungen festgestellte oder vermutete Fledermausquartiere konnten nicht (mehr) bestätigt werden. Die einst auferlegten Fledermausflachkästen konnten nicht mehr vorgefunden werden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände bezieht sich ausschließlich auf die zum aktuellen Zeitpunkt im Rahmen der Kartierung – noch – festgestellten Vorkommen.

Im Rahmen der aktuellen Untersuchung konnten im Untersuchungsgebiet insgesamt fünf Fledermausarten nachgewiesen werden. Es handelte sich dabei überwiegend um Arten, die an Gebäuden Quartier beziehen. Es konnte jedoch kein Quartier vorgefunden werden. Ein Jagdschwerpunkt wurde im Süden des Gebietes festgestellt.

Insgesamt konnten außerdem 14 Vogelarten mit 30 Revieren dokumentiert werden. Die Niststätten befanden sich überwiegend in Gehölzbereichen außerhalb der Baufelder sowie an bereits sanierten Gebäuden. Lediglich eine Niststätte des Hausrotschwanzes befand sich im aktuellen Baubereich.

Im Ergebnis der im vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag angestellten Betrachtungen ist daher zu konstatieren, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG nicht vorliegen. Aufgrund

von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können die Verbotstatbestände vermieden werden (vgl. Natur & Text in Brandenburg GmbH, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“, Januar 2011).

Bei den Maßnahmen handelt es sich zum einen um den Erhalt vorhandener und genutzter Baum- und Strauchstrukturen (Maßnahme V1) sowie die Schaffung von Ersatzniststätten für den Hausrotschwanz (Maßnahme CEF1). Für letzteren sollen am betroffenen Gebäude zwei Nischenbrütersteine an bzw. in die Fassade eingebracht werden.

## **2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -planungen**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Die für den Bebauungsplan anzuwendenden Grundlagen sind:

- Baugesetzbuch
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau unter Berücksichtigung der TA Lärm
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
- Flächennutzungsplan Potsdam (Entwurf 09.02.2011)
- Landschaftsplan Potsdam (Entwurf 09.02.2011)

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Entwurf (Stand 09.02.2011) weist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 Wohnbauflächen W 1 (GFZ 0,8 – 1,6) aus.

### **2.3 Landschaftsplan**

Auch der Landschaftsplan befindet sich in der Neuaufstellung. Im Landschaftsplan-Entwurf (Stand 09.02.2011) ist die Ruinenberg-Kaserne als Baufläche mit hohem Grünanteil in Planung dargestellt; der Erhalt von Bau- und Vegetationsstrukturen soll nach historischem Vorbild erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 liegt im Teilraum Nr. 23 „Bornstedter Feld“, für das gemäß Zielkonzept folgende Prägung / Entwicklung vorgesehen ist: *Durch einen zentralen Park gegliederte und mit den angrenzenden Landschaftsräumen verbundene Konversionsflächen mit anspruchsvoll gestalteten und angemessen dimensionierten, stark durchgrüntem Baustrukturen.*

### **2.4 Geschützter Baumbestand und Wald nach Landeswaldgesetz**

Im Plangebiet befindet sich kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Der im Plangebiet vorkommende nach Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) geschützte Baumbestand wurde aufgenommen.

### **2.5 Geschützte Biotop**

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotop.

### **2.6 Flora Fauna Habitat- und NATURA-2000-Gebiete**

Im Plangebiet befinden sich keine Fauna-Flora-Habitat- und keine NATURA-2000 Gebiete.

### **2.7 Weitere Schutzgebiete**

Weitere Schutzgebiete gibt es nicht im Plangebiet.

## 2.8 Altlasten

Auf dem Gelände der Ruinenberg-Kaserne wurden 1994 im Rahmen der Untersuchungen auf Kontaminationen und einer Gefährdungsabschätzung insgesamt fünf Altlastenverdachtsflächen (Tankstellenbereich mit unterirdischen Kraftstofftanks, Kfz-Reparaturhalle in der nördlichen Reithalle, Kohlelagerplatz, Panzerrampe, Kfz-Reparaturrampe in der mittlerweile abgerissenen Halle im südlichen Stallgeviert) ausgewiesen. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung erfolgte im Herbst 2003 der Rückbau von nicht erhaltungswürdigen Gebäuden und den ehemaligen technischen Einrichtungen sowie eine erneute Analytik auf standortspezifische Parameter in den fünf ausgewiesenen Altlastenverdachtsflächen.

Der angetroffene belastete Boden wurde ausgehoben und mit den anfallenden Abbruchmaterialien ordnungsgemäß entsorgt. Nach dem Rückbau der unterirdischen Baulichkeiten (u. a. Regenwasser- und Feuerlöschbecken, Tankanlagen, Heizungs- und Leitungskanäle und Fundamente) erfolgte die Wiederverfüllung der entstandenen Gruben. Als Verfüllmaterial wurde wiedereinbaufähiger Boden der Belastungsklasse Z0 nach LAGA verwendet.

Aufgrund der durchgeführten Maßnahmen im Herbst 2003 und der behördlichen Bescheinigung wird der Standort Ruinenberg-Kaserne nunmehr im Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Umwelt und Natur, als für die sensible Nutzung geeigneter sanierter Altstandort geführt.

Für die vorgesehenen Folgenutzungen sind daher keine Gefährdungen zu erwarten.

## 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

### 3.1 Schutzgut Boden

Die Böden lassen sich in ihrer Entstehungszeit dem Quartär zuordnen. Im Untersuchungsgebiet bilden Feinsande und Geschiebemergel die anstehenden Sedimente. Die oberflächennahen Schichten sind anthropogen durch Aufschüttungen mit Bauschutt, Sanden und Lehm überformt.

Die Freiflächen waren mit Ausnahme der Randbereiche historisch und nutzungsbedingt größtenteils versiegelt, insbesondere das Stallgeviert und der ehemalige Exerzierplatz zwischen Mannschafts- und südlichem Stallgebäude. Zusammenhängende Vegetationsflächen befinden sich lediglich entlang der Umfassungsmauer. Die großflächige Versiegelung prägte darüber hinaus den Freiraumcharakter.

Der Anteil an gestalterisch hochwertigen, wieder verwendbaren Pflastermaterialien aus Naturstein beträgt ca. 25 % der befestigten Flächen. Im Wesentlichen wurde Mosaikpflaster für Fußwege, Kleinsteinpflaster für untergeordnete Fahrbereiche, Großsteinpflaster für die stark genutzten Haupteinfahrungen verwendet.

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 mit einer Gesamtgröße von rund 90.600 qm beträgt für die voll- und teilversiegelten Flächen im Bestand ca. 70 %.

Das Grundwasser weist einen Flurabstand von ca. 10 m auf. Die Fließrichtung ist in südöstlicher Richtung.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der ursprünglichen Flächenbeanspruchung kann durch die Neustrukturierung der Freiflächen eine Reduzierung des Versiegelungsgrades erreicht werden. Während vor der planerischen Neustrukturierung ca. 56.000 qm Fläche vollversiegelt und ca. 15.850 qm teilversiegelt sind, führt die Umsetzung der Planung dazu führen, dass sich die vollversiegelte Fläche auf rund 49.300 qm reduziert und die teilversiegelten Flächen sich um ca. 500 qm verringern. Der überwiegende Teil der vorgesehenen Ergänzungsbauten und dessen Erschließungsflächen werden auf ehemals versiegelten oder hoch verdichteten Flächen hergestellt. Im Ergebnis reduziert sich rechnerisch die Vollversiegelung um mehr als 16.000 qm und steht als zusätzliche Vegetationsfläche zur Verfügung. Damit verbessert sich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bezogen auf den Boden- und Wasserhaushalt.

### 3.2 Schutzgut Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz vor Ort zu versickern. Im Bereich der Ruinenberg-Kaserne ist das anfallende Niederschlagswasser der Neubauflächen vor Ort zu versickern und dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen. Die Bestandsgebäude sowie die Erschließungsstraßen sind bzw. werden an die Regenkanalisation angeschlossen.

Die Festsetzung, die Flächen für Wege, Stellplätze, Zufahrten etc. nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, trägt wesentlich zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) bei.

Zudem erhöht sich mit der Reduzierung des Versiegelungsgrades im Geltungsbereich um 1,61 ha wesentlich der Anteil der Freiflächen, auf denen das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls vor Ort versickern kann.

### 3.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Der betreffende Landschaftsraum liegt im Einflussgebiet des Binnenklimas und ist klimatisch der Außenstadtrandlage zuzuordnen. Diese sorgt für die Kalt- und Frischluftproduktion, daher ist dieser Bereich des Potsdamer Stadtgebiets als Zone mit geringer lufthygienischer Belastung einzustufen.

In ihrer Funktion als Sauerstoffproduzenten und Staubfilter sind die Laubbäume von großer Bedeutung, insbesondere leisten die alten Bäume mit großem Kronenvolumen einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der Lufthygiene.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes trägt wesentlich zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen im Geltungsbereich durch die Erhöhung des Freiflächenanteils insgesamt und die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen bei. Durch die Nutzungsausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets lassen sich zudem immissionschutzrechtlich relevante Belastungen ausschließen.

### 3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### 3.4.1 Schutzgut Pflanzen

##### Biotop

Mit der Reduzierung des Versiegelungsgrades im Geltungsbereich erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in den Biotopbestand. Die vorhandenen Vegetationsflächen werden sich jedoch in ihrer Gestaltung – abgesehen vom Altbaumbestand – grundlegend verändern. Mit der Nutzung des Areals für Wohnen und wohnverträglichen Büro- und Dienstleistungen werden sie sich zu Wiesen- und Rasenflächen mit parkartigem Charakter entwickeln. Zudem entstehen langfristig, verbunden mit der Wohnnutzung, in der Regel strukturreiche Hausgärten und Gemeinschaftsgrünflächen. Mit der Reduzierung des Versiegelungsgrades erhöhen sich die Vegetationsflächen und insgesamt die Wertigkeit in Bezug auf das Schutzgut Biotop.

Im gesamten Kasernenareal sind insgesamt drei verschiedene Biotoptypen differenziert worden. Die Kartierung wurde 1995 durchgeführt.

- Biotoptyp Nr. 10122 „städtische Ruderalfluren“ im Südwesten der Ruinenberg-Kaserne
- Biotoptyp Nr. 05132 „aufgelassenes Grasland frischer Standorte“ im südlichen und östlichen Randbereich sowie zwischen südlichem Stallgebäude und Reithalle
- Biotoptyp Nr. 05142 „Saumgesellschaft frischer, nährstoffreicher Standorte“ kleinflächig im Böschungsbereich der Umfassungsmauer, westlich des Wirtschaftsgebäudes

Für die drei Biotoptypen besteht weder eine Gefährdung noch sind sie unter Schutz gestellt. Sie weisen eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf. Innerhalb des Geltungsbereiches dominiert der Biotoptyp Nr. 10122.

Die Flächen weisen heute anteilig Gehölzaufwuchs mit Birke, Robinie und Spitzahorn auf. Ein Schutzstatus gemäß der Potsdamer Baumschutzverordnung liegt nicht vor.

##### Baumbestand

Für den Geltungsbereich ist der Altbaumbestand, hinsichtlich seiner raumbildenden und -prägenden Wirkung von besonderer Bedeutung. Er weist eine heterogene Zusammensetzung auf, wobei jedoch Nadelgehölze die Ausnahme bilden. Die vorherrschenden Arten im Innenbereich sind: Rosskastanie (Reihe zwischen Mannschaftsgebäude und südlichem Stall, historisch), Kirsche (an der nordwestlichen Ruine, Pflanzungen jüngerer Datums, schlechter Zustand), Winterlinde, Robinie, Flatterulme, Gemeine Eberesche, Bergahorn. Hinzu kommen einzelne Eichen und Buchen. Diese Artenzusammensetzung ist nicht ungewöhnlich, da diese Arten zu damaliger Zeit breite Verwendung fanden.

Anhand der Altbäume ist die ursprüngliche, formal strenge Gestaltungsabsicht innerhalb des Kasernengeländes noch erkennbar, jedoch durch starke Lücken, planlose Nachpflanzungen jüngerer Datums und Selbstaussaat z. T. nicht mehr klar ablesbar.

Im Kasernenareal befinden sich insgesamt ca. 360 Bäume, von denen sich 150 Bäume innerhalb der Kaserne, ausnahmslos außerhalb des ehemals vollversiegelten Stallgevierts befinden; dabei ist eine Konzentration im Nord-

westen festzustellen. Die Bäume unterliegen der Potsdamer Baumschutzverordnung. Die Kartierung der Einzelbäume im Geltungsbereich erfolgte 1995 und wurde 2003 aktualisiert; der Baumbestand ist entsprechend in einer Baumkartierung dokumentiert.

Die Baumarten mit härterem Holz, wie z. B. Eichen und Buchen, sind in einem wesentlich besseren Zustand als empfindlichere Baumarten wie Linden oder Rosskastanien. Die Ulmen im hier vorgefundenen Alter sind z. T. aufgrund der so genannten Ulmenkrankheit als Rarität zu bezeichnen.

Aus der Entstehungszeit der Kaserne sind noch ca. 10 Exemplare erhalten, darüber hinaus können wahrscheinlich auch die Rosskastanien, bis auf zwei Ausnahmen, im Hof nördlich des Mannschaftsgebäudes, obwohl jüngeren Datums, der Entstehungszeit der Kaserne zugeordnet werden. Die geschlossen wirkende Reihe aus Rosskastanien zwischen dem Mannschaftsgebäude und dem südlichen Stallgebäude stellt ein prägendes Element dar.

Die bestehende Kastanienreihe nördlich des Mannschaftsgebäudes sowie weitere prägende Einzelbäume werden im Bebauungsplan durch Bindung für den Erhalt von Bäumen sowie deren Vervollständigung durch ein Pflanzgebot gesichert.

Im Weiteren unterliegen die geschützten Bäume im Bestand (Stammumfang ab 30 cm in 1,30 m Höhe) den Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung. Soweit Fällungen im Rahmen der baulichen Entwicklung und Nutzung notwendig werden, sind diese im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Die ggf. erforderlichen Ausgleichspflanzungen werden im Rahmen der konkreten Bauvorhaben auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren durch den Bereich Umwelt und Natur festgelegt. Die Baumbilanz ist dementsprechend nicht Gegenstand der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan.

Zur Gliederung des öffentlichen Raumes sowie zur ansprechenden Gestaltung der Stellplatzflächen und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Neupflanzung von Bäumen und Hecken festgesetzt. Neben der Schaffung eines durchgrünten Stadtquartiers bewirken diese Maßnahmen eine Aufwertung der Biotopstruktur.

Die Strauchschicht ist nur unbedeutend ausgeprägt. Vereinzelt sind Schneebeere, Spierstrauch, Schwarzer Holunder und Gemeiner Flieder anzutreffen.

### **3.4.2 Schutzgut Tiere**

#### **3.4.2.1 Wirkfaktoren**

Nachfolgend werden diejenigen Wirkfaktoren aufgeführt, die Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Die vom Vorhaben ausgehenden Projektwirkungen lassen sich differenzieren in:

- baubedingte Wirkungen (vorübergehend)
- anlagenbedingte Wirkungen (dauerhaft)
- betriebsbedingte Wirkungen (dauerhaft wiederkehrend)

#### **Baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Wirkfaktoren stellen hier in erster Linie Lärmbeeinträchtigungen, Erschütterungen, optische Störungen sowie Inanspruchnahme von Boden und Vegetation durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtungen dar. Folgende Wirkfaktoren sind zu betrachten:

- Entfernung der Vegetation in Teilen des Baufeldes, darunter auch Rückschnitt von Gehölzen,
- Erhöhtes Störungspotential (optische Störungen, Lärmentwicklung) infolge der Bautätigkeit,
- Gefahr der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Baumfällungen, Gebäudesanierung, Entnahme von Strukturen, Bautätigkeit und Baustellenverkehr (Bodenverdichtung!),
- Gefahr der Tötung oder Verletzung von Tieren durch Baumfällungen, Gebäudesanierung, Bautätigkeit und Baustellenverkehr.

#### **Anlagebedingte Wirkfaktoren**

- Überbauung (Versiegelung) von Lebensräumen im Bereich der neu erschlossenen Bauflächen (insbesondere im Westen des Gebietes)
- Sanierung von Bauwerken (führt zum dauerhaften Verlust von potentiellen Fledermausquartieren sowie Nistplät-

- zen von Gebäudebrütern)
- Baumfällungen (führt zum Verlust potentieller Fledermausquartiere und Vogelniststätten)

### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Erhöhte Lärm- und Lichtemissionen

#### 3.4.2.2 Relevanzprüfung

In der Relevanzprüfung werden zunächst die europarechtlich geschützten Arten selektiert (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gemäß aktueller Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume / Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Hochmoore, Gewässer) und
- deren Empfindlichkeit gegenüber den vorhabenbedingten Wirkungen so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der geringen Betroffenheit von Grünflächenanteilen (Erhöhung der unversiegelten Flächen, Erhalt von Altbäumen, Neupflanzungen), wurde der Untersuchungsrahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel begrenzt.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste		Nachweis im UR	Vom Vorhaben betroffen	Bestand/ Status im Untersuchungsraum
		D	Bbg			
<b>Farne</b>						
Im Land Brandenburg kommen keine Anhang IV-Arten dieser Gruppe vor. Eine Relevanz für weiterführende Betrachtungen ist nicht gegeben.						
<b>Samenpflanzen</b>						
Aufgrund des stark anthropogen überprägten Charakters des Untersuchungsgebietes, sowie des Fehlens von Feuchtbiotopen und Gewässern können Vorkommen der insgesamt 9 in Brandenburg heimischen Arten des Anhangs IV ausgeschlossen werden. Eine Relevanz für weiterführende Betrachtungen ist nicht gegeben.						
<b>Weichtiere (Mollusca)</b>						
Die beiden in Brandenburg heimischen Anhang IV-Arten dieser Gruppe ( <i>Anisus vorticulus</i> und <i>Unio crassus</i> ) sind an Gewässer gebunden. Aufgrund des Fehlens von Gewässern ist eine Relevanz für weiterführende Betrachtungen nicht gegeben.						
<b>Libellen (Odonata)</b>						
Alle Libellen sind durch die aquatische Lebensweise ihrer Larven an Gewässer gebunden. Aufgrund des Fehlens von Gewässern ist eine Relevanz für weiterführende Betrachtungen nicht gegeben.						
<b>Käfer (Coleoptera)</b>						
Heldbock	<i>Cerambyx cerdo</i>	1	1	-	-	Aufgrund des Erhalts vorhandener Altbäume kann eine Gefährdung durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.
Eremit	<i>Osmoderma eremita</i>	2	2	-	-	Aufgrund des Erhalts vorhandener Altbäume kann eine Gefährdung durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.
Breitrand	<i>Dytiscus latissimus</i>	1	1	-	-	Vorkommen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen, da an Gewässer gebunden.
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	1	1	-	-	Vorkommen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen, da an Gewässer gebunden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste		Nachweis im UR	Vom Vorhaben betroffen	Bestand/ Status im Untersuchungsraum
		D	Bbg			
<b>Schmetterlinge (Lepidoptera)</b>						
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Phengaris nausithous	3	1	-	-	Ein Vorkommen der an Feuchtwiesen mit Beständen des Großen Wiesenknopfes ( <i>Sanguisorba officinalis</i> ) gebundenen Schmetterlings ist aufgrund des Fehlens entsprechender Biotope ausgeschlossen.
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Phengaris teleius	2	1	-	-	siehe Phengaris nausithous
Großer Feuerfalter	Lycaena dispar	2	2	-	-	Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Habitate für die im Larvalstadium an Ampfer ( <i>Rumex hydrolapathum</i> , <i>R. crispus</i> , <i>R. obtusifolius</i> ) gebundene Schmetterlingsart. Eine sporadische Nutzung potentieller Wirtspflanzenvorkommen in Ruderalfluren kann nicht völlig ausgeschlossen werden, jedoch hätten Eingriffe in derartige, kurzlebige und durch anthropogene Nutzung geprägte Biotope keinen Einfluss auf den Erhaltungszustand der lokalen Population.
Nachtkerzenschwärmer	Proserpinus proserpina			-	-	Der Nachtkerzenschwärmer ist im Larvalstadium an Pionierbiotope mit Weidenröschen ( <i>Epilobium</i> spp.) oder Nachtkerze ( <i>Oenothera</i> spp.) gebunden. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine dementsprechenden Habitate, dennoch können kleine Ansiedlungen der Nachtkerze in Pioniergesellschaften auftreten. Aufgrund seines unsteten Verhaltens und einer Präferenz für feuchtere Biotope mit Weidenröschen ist die Wahrscheinlichkeit einer Habitatnutzung auch in diesem Fall gering.
<b>Fische und Rundmäuler (Pisces &amp; Cyclostomata)</b>						
Aufgrund des Fehlens von Gewässern in der Eingriffsfläche ist eine Relevanz für weiterführende Betrachtungen nicht gegeben.						
<b>Lurche (Amphibia)</b>						
Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine potentiellen Laichgewässer. Die Nutzung des Gebietes als Sommer- und Winterlebensraum wird als sehr gering eingeschätzt, da kaum geeignete Flächen vorhanden sind und zudem Wanderbarrieren zu einer Mehrzahl der relevanten Gewässern in der näheren Umgebung durch die Straßen und Verbauung gegeben sind. Eine Relevanz für weiterführende Betrachtungen wird daher nicht gesehen.						
<b>Kriechtiere (Reptilia)</b>						
Schlingnatter	Coronella austriaca	3	2	-	-	Im Untersuchungsgebiet sowie dessen Umgebung finden sich keine als Lebensraum in Frage kommenden Biotope.
Europäische Sumpfschildkröte	Emys orbicularis	1	1	-	-	Im Untersuchungsgebiet sowie dessen Umgebung finden sich keine als Lebensraum in Frage kommenden Feuchtgebiete.
Östliche Smaragdeidechse	Lacerta viridis	1	1	-	-	Die wenigen rezenten Vorkommen befinden sich fernab des Untersuchungsgebietes.
<b>Meeressäugetiere (Mammalia)</b>						
Diese Gruppe ist für Brandenburg nicht relevant!						
<b>Fledermäuse (Chiroptera)</b>						
Die Fledermäuse werden im AFB behandelt.						

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste		Nachweis im UR	Vom Vorhaben betroffen	Bestand/ Status im Untersuchungsraum
		D	Bbg			
<b>Landsäugetiere (Mammalia)</b>						
Wolf	Canis lupus	1	0	-	-	Die zu betrachtenden Landsäuger besitzen im Untersuchungsraum weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten. Sie sind daher für das Vorhaben nicht relevant.
Biber	Castor fiber	V	1	-	-	
Feldhamster	Cricetus cricetus	1	1	-	-	
Fischotter	Lutra lutra	3	1	-	-	
Baummartener	Martes martes	3	3	-	-	
Iltis	Mustela putorius	V	3	-	-	
<b>Europäische Vogelarten</b>						
Die Vögel werden im AFB behandelt.						

**Erläuterungen:**

UR:           **Untersuchungsraum**  
 RL D:       **Rote Liste Deutschland**  
 RL Bbg:     **Rote Liste Brandenburg**

**Gefährdungskategorien der Roten Listen:**

**0** = ausgestorben oder verschollen  
**1** = vom Aussterben bedroht  
**2** = stark gefährdet  
**3** = gefährdet  
**4** = potentiell gefährdet  
**G** = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt  
**R** = extrem seltene Art mit geografischer Restriktion  
**V** = Arten der Vorwarnliste  
**D** = Daten defizitär

**3.4.2.3 Methodik****Erfassung Fledermausfauna und -quartiere**

Zur Erfassung der Fledermäuse des Gebietes wurden insgesamt fünf nächtliche Kartierungen mittels Fledermaus-Detektor (Pettersson D240x) durchgeführt.

Die Kartierungen fanden an folgenden Terminen statt:

<u>Datum</u>	<u>Witterung</u>	<u>Bemerkung</u>
27./28.05.2010	11°C, windstill, wolkenlos	keine Aktivität festzustellen
03./04.06.2010	14°C, windstill, wolkenlos	hohe Aktivität, Jagdrufe
10./11.06.2010	23°C, windstill, wolkenlos	wenig Aktivität
01./02.07.2010	25°C, kein bis leichter Wind, Schleierwolken	hohe Aktivität, erster Nachweis Breitflügelfledermaus
15./16.07.2010	25°C, leichter Wind, 10% Bedeckung, Schleierwolken	hohe Aktivität, v.a. im Süden, Soziallaute und Balzrufe Rauhauffledermaus

Die Fledermausrufe wurden auf ein digitales Diktiergerät (Zoom H2) aufgezeichnet und anschließend am PC mit Hilfe einer Rufanalysesoftware (Batsound) die Fledermausarten bestimmt. Alle erfassten Rufe wurden kartografisch festgehalten, um Anhaltspunkte zu Jagdgebieten und Flugrouten zu erhalten.

Vor und während der Begehungen wurden insbesondere die Gebäude genau auf Hinweise zu Fledermausquartieren hin abgesucht. Teilweise wurden diese hierfür mit einer starken Taschenlampe angeleuchtet bzw. mit einem Nachtsichtgerät abgesucht.

In aller Regel wird man auf größere Quartiere (Wochenstubengesellschaften) durch eine erhöhte Aktivität von Fledermäusen in Quartiernähe und am Quartier direkt, insbesondere zur Zeit des Flüggewerdens der Jungtiere, aufmerksam. Einzelquartiere von Männchen oder auch Paarungsquartiere im Spätsommer sind schwer feststellbar, da

sie in der Regel unauffällig sind.

Die noch unsanierten Gebäudebereiche wurden bei einer Begehung am Tage auf eine Nutzung bzw. das Nutzungspotential für Fledermäuse hin untersucht.

### **Erfassung der Avifauna und Niststätten**

Zur Erfassung der Vögel wurden insgesamt sieben Kartierungen durchgeführt. Während der Kartierungen wurden Hinweise auf Nisttätigkeiten (Futtersuche, Transport von Nistmaterial) sowie revieranzeigendes Verhalten (Gesang von Männchen) erfasst. Wenn möglich wurden außerdem festgestellte Niststandorte dokumentiert.

<u>Datum</u>	<u>Tageszeit</u>
07.05.2010	Morgens
15.05.2010	Mittag
28.05.2010	Frühmorgens
04.06.2010	Frühmorgens
11.06.2010	Frühmorgens
02.07.2010	Frühmorgens
16.07.2010	Frühmorgens

Bei der Auswertung und Darstellung der Vogelkartierung wurden die Reviermittelpunkte ermittelt. Bei den Mittelpunkten handelt es sich entweder um den festgestellten Niststandort oder, falls dieser nicht zu ermitteln war, um etwa den Mittelpunkt oder einem nach Ansicht des Kartierers sinnvollen Punkt (möglicher Nistplatz) zwischen den Standorten, an welchen das Männchen an den verschiedenen Terminen singend angetroffen wurde. Diese Darstellungsweise ist üblich und vollkommen ausreichend und wird in verschiedenen Leitfäden auch so vorgegeben, wie etwa in den Untersuchungsanforderungen zur Avifauna im Windkrafteinsatz 2011 des MUGV.

Das Untersuchungsgebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65.

#### **3.4.2.4 Bestandsdarstellung sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

##### **Vorkenntnisse**

Aufgrund von Abbruchmaßnahmen wurde 2003 für das Plangebiet eine Aufnahme der Fledermausbestände mittels Ultraschalldetektor durch die Untere Naturschutzbehörde durchgeführt. Sowohl die Untersuchung als auch Kotspuren in den Bestandsgebäuden wiesen auf Sommer- und Winterquartiere hin. Für den Abriss mehrerer Gebäude wurden hierfür Ausnahmegenehmigungen sowie Auflagen erteilt. Die in diesem Rahmen an der ehemaligen Reithalle im Süden des Gebietes angebrachten Ersatzquartiere (Fledermausflachkästen) konnten bei der aktuellen Untersuchung nicht mehr vorgefunden werden.

Im Rahmen der Untersuchungen 2003 wurden außerdem Fledermausquartiere an den ehemaligen Stallgebäuden vermutet. Aufgrund der bereits größtenteils abgeschlossenen Sanierungsarbeiten sowie der aktuellen Sanierung in den übrigen Bereichen konnte eine Bestätigung dieses Verdachtes nicht mehr erbracht werden. Es konnten hier keine Quartiere (mehr) festgestellt werden.

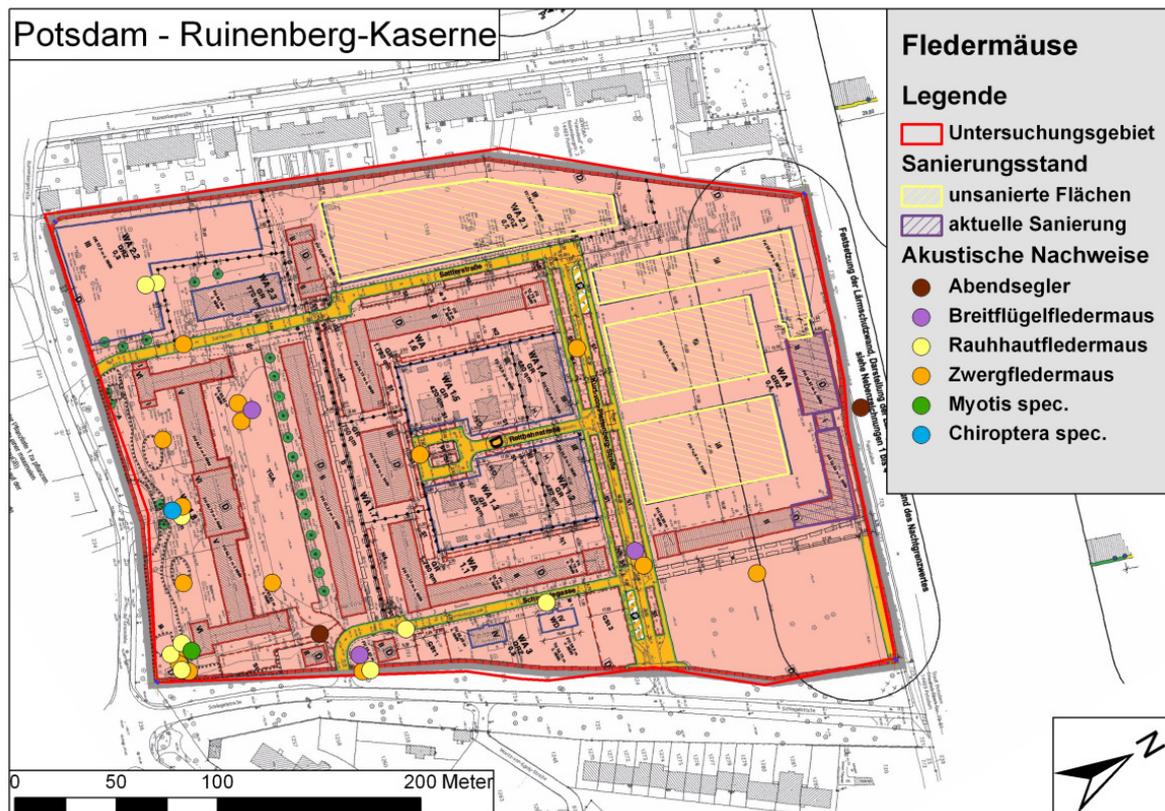
Von den durch 2008 festgestellten sieben Niststätten im Bereich des Stallgebäudes im Norden des Gebietes wurde nur noch die nördlichste (Hausrotschwanz) festgestellt.

#### **3.4.2.5 Bestand und Betroffenheit der Fledermäuse**

##### **Nachgewiesene Fledermausarten**

Im Untersuchungsgebiet konnten mittels Detektor insgesamt fünf Fledermausarten nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich überwiegend um Arten, die an Gebäuden Quartiere beziehen. Lediglich der Abendsegler jagt gerne über Stadtgebieten, bezieht aber überwiegend Baumquartiere.

Abbildung 1: Akustische Fledermausnachweise



In folgender Tabelle werden die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Fledermäuse sowie ihr Status im Untersuchungsraum aufgeführt.

Tabelle 1: Von den Wirkungen des Vorhabens betroffene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste		Bestand / Status im Untersuchungsraum
		D	Bbg	
Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	3	Es konnten mehrfach Abendsegler beim Überflug über das Untersuchungsgebiet akustisch erfasst werden. Aufgrund seiner speziellen Jagdweise in großer Höhe sowie seiner sehr weit tragenden Rufe muss dabei kein direkter Zusammenhang zum Untersuchungsgebiet bestehen. Hinweise auf Quartiere bestehen keine. In der Regel nutzen Abendsegler Baumhöhlen als Quartiere, werden jedoch ebenfalls auch in hohen Gebäuden, insbesondere im Winter, nachgewiesen.
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	3	Ab Juli 2010 konnte auch die Breitflügelfledermaus im Gebiet nachgewiesen werden. Vernommene Jagdrufe deuten auf eine Nutzung des Gebietes als Jagdraum hin. Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Sie zählt jedoch zu den typischen Gebäudebewohnern.
Rauhhauffledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	3	Die Rauhhauffledermaus konnte häufig im Gebiet, insbesondere im Süden und Südosten nachgewiesen werden. Mitte Juli wurden typische Balzrufe dieser Art vernommen. Diese Art nutzt sowohl Baumquartiere als auch Spalten an Gebäuden. Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden, es befinden sich jedoch wahrscheinlich Balz-/Paarungsquartiere im Gebiet oder im näheren Umfeld.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste		Bestand / Status im Untersuchungsraum
		D	Bbg	
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	4	Am häufigsten konnte die Zwergfledermaus festgestellt werden. Sie kam im gesamten Gebiet mit Schwerpunkt im Süden vor. Auch sie zählt zu den typischen Gebäudebewohnern und ist bei uns die häufigste Art in den Städten. Es konnte jedoch kein Quartier nachgewiesen werden.
Myotis-Art	<i>Myotis spec.</i>			Im Südosten des Gebietes konnten einmalig zwei Tiere einer Myotis-Art erfasst werden. Es handelt sich dabei vermutlich um eine der beiden Bartfledermäuse. Aufgrund der bekannten Schwierigkeiten bei der akustischen Artunterscheidung, konnte diese Frage nicht abschließend geklärt werden. Die Tiere befanden sich vermutlich auf dem Durchzug.

**Rote Liste Deutschland 2008**

0 - ausgestorben oder verschollen; 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; G - Gefährdung unbekanntem Ausmaßes; R - extrem selten; V - Arten der Vorwarnliste; D - Daten unzureichend; \* - ungefährdet

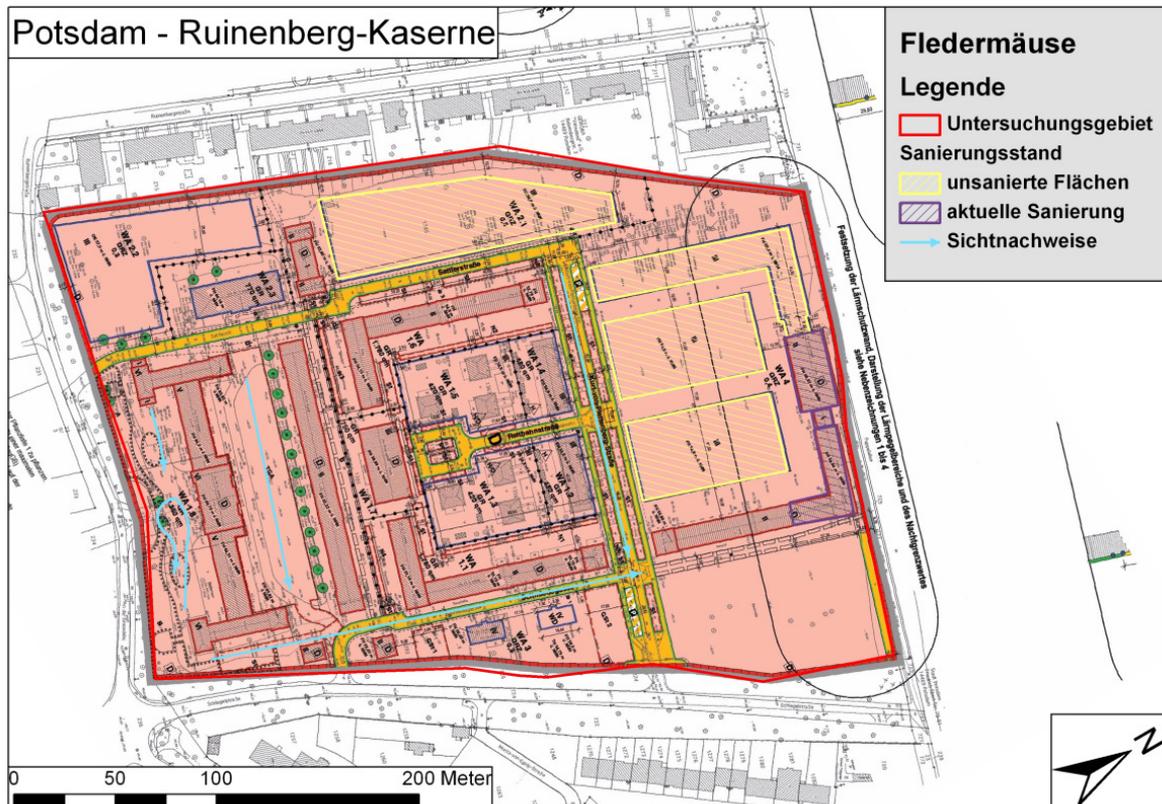
**Rote Liste Brandenburg 1991**

0 - ausgerottet; 1 - vom Ausrotten bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; 4 - potentiell gefährdet; \* zum Erscheinungsdatum noch unbekannt

**Jagd- und Flugrouten**

Fledermäuse konnten fast in allen Bereichen des Gebietes angetroffen werden. Häuserschluchten und Fassadenkanten aber auch freie Flächen wurden als Flugrouten bzw. zum Überflug genutzt. Ein Jagdschwerpunkt war im Süden des Gebietes im Bereich des Platzes und der Pflanzbeete zu finden. Hier konnten einzelne Tiere auch bei der Jagd im Lichtschein der Außenstrahler beobachtet werden. Durch das Vorhaben ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Nutzung dieser Flächen als Jagd- und Flugrouten zu rechnen.

Abbildung 2: Flug- und Jagdrouten der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet



## Fledermausquartiere

Es konnten keine Fledermausquartiere nachgewiesen werden.

Insbesondere Wochenstubenquartiere, und hierbei besonders der Zwergfledermaus, sind in der Regel auffällig und meist leicht festzustellen. Das Vorhandensein von Einzelquartieren oder später Balz- und Paarungsquartieren ist dagegen schwer feststellbar und nicht auszuschließen. Am 15.07.2010 konnte ein Balzruf der Rauhauffledermaus festgehalten werden. Ein Balzquartier im Umfeld ist hier daher wahrscheinlich.

Zum Zeitpunkt der Kartierungen war ein Großteil der Gebäude bereits fertig saniert. Bei einer Untersuchung der noch unsanierten Gebäudebereiche im Nordosten des Gebietes im Mai 2010 wurde nach Hinweisen auf Quartiere gesucht und das Potential abgeschätzt. Zu dieser Zeit war bereits kein abgeschlossener Dachboden mehr vorhanden. Eine aktuelle Nutzung entsprechender Bereiche war also unwahrscheinlich und wurde auch durch die nächtlichen Begehungen nicht festgestellt. Ob eine Nutzung zuvor stattfand, konnte nicht mehr nachgewiesen werden.

Keller sind im Gebiet nicht vorhanden. Hiermit kommen lediglich Spalten am Mauerwerk als Winterquartiere infrage. Der Großteil der Gebäude besteht aus einer doppelten Klinkermauer. Dieser Zwischenraum käme als Winterquartier infrage, ist aber nicht einsehbar und eine solche Nutzung konnte dementsprechend nicht nachgewiesen werden.

## Betroffenheit der Arten

Da zum Zeitpunkt der Kartierung keine Quartiere nachzuweisen waren, muss davon ausgegangen werden, dass die Fledermäuse durch das Vorhaben zum aktuellen Zeitpunkt nicht direkt betroffen sind.

Formblatt zu den nachgewiesenen Fledermausarten

<b>Artengruppe: Fledermäuse (<i>Chiroptera</i>)</b> <b>Artengruppe nach Anhang IV FFH-Richtlinie</b>
<b>1. Bestandsdarstellung</b>
<p>Im Vorhabengebiet konnten 5 Fledermausarten, jedoch keine Fledermausquartiere nachgewiesen werden.</p> <p>Besonders der Platz vor dem Hauptgebäude mit den Pflanzbeeten und den umgebenden Altbäumen wird zur Jagd genutzt.</p>
<b>2. Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG</b>
<b>2.1 Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b> <p>Da keine Quartiere vorgefunden wurden, sind auch keine Maßnahmen zu treffen.</p>
<b>2.2 Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verletzung oder Tötung von Tieren einschließlich ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)</li> <li>• Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Störungen. <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (<b>baubedingt</b>), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (<b>baubedingt</b>), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</li> <li><input type="checkbox"/> Die <b>betriebsbedingte</b> Störungen führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Die <b>betriebsbedingten</b> Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</li> </ul> </li> </ul> <p>Baubedingte Tötungen von Individuen sind aufgrund mangelnder Quartiere nicht zu erwarten.</p> <p>Die betriebsbedingten Störungen durch Licht, Lärm usw. führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population, da die Fläche keine Bedeutung als Fortpflanzungsstätte hat und die jagdliche Nutzung in weiten Bereichen und ohne Gefährdung von Tieren stattfinden kann. Im Umfeld sind ausreichende weitere Nahrungsgründe vorhanden, um während der Bauzeit ausweichen zu können.</p>

<b>Artengruppe: Fledermäuse (<i>Chiroptera</i>)</b>	
<b>Artengruppe nach Anhang IV FFH-Richtlinie</b>	
<b>2.3 Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</li> </ul> </li> </ul> <p>Störungen von Individuen sind aufgrund mangelnder Quartiere nicht zu erwarten.</p>	
<b>2.4 Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</li> </ul> </li> </ul> <p>Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind aufgrund nicht festgestellter Quartiere nicht zu erwarten.</p>	
<b>3. Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b>	
<b>Schädigungsverbot</b> nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG:	<b>nicht erfüllt</b>
<b>Störungsverbot</b> nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:	<b>nicht erfüllt</b>

### 3.4.2.6 Bestand und Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

#### Nachgewiesene Vogelarten

In Tabelle 2 werden die im Untersuchungsraum der Artenschutzrechtlichen Prüfung nachgewiesenen Vogelarten aufgelistet. Darüber hinaus werden die Gefährdung nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Brandenburg sowie der Status laut EU-Vogelschutzrichtlinie und Bundesartenschutzverordnung vermerkt. Alle wildlebenden Vogelarten des europäischen Gebietes sind prinzipiell durch die EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt. Zusätzlich wird für einige Arten ein strenger europäischer Schutz ausgesprochen (Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie).

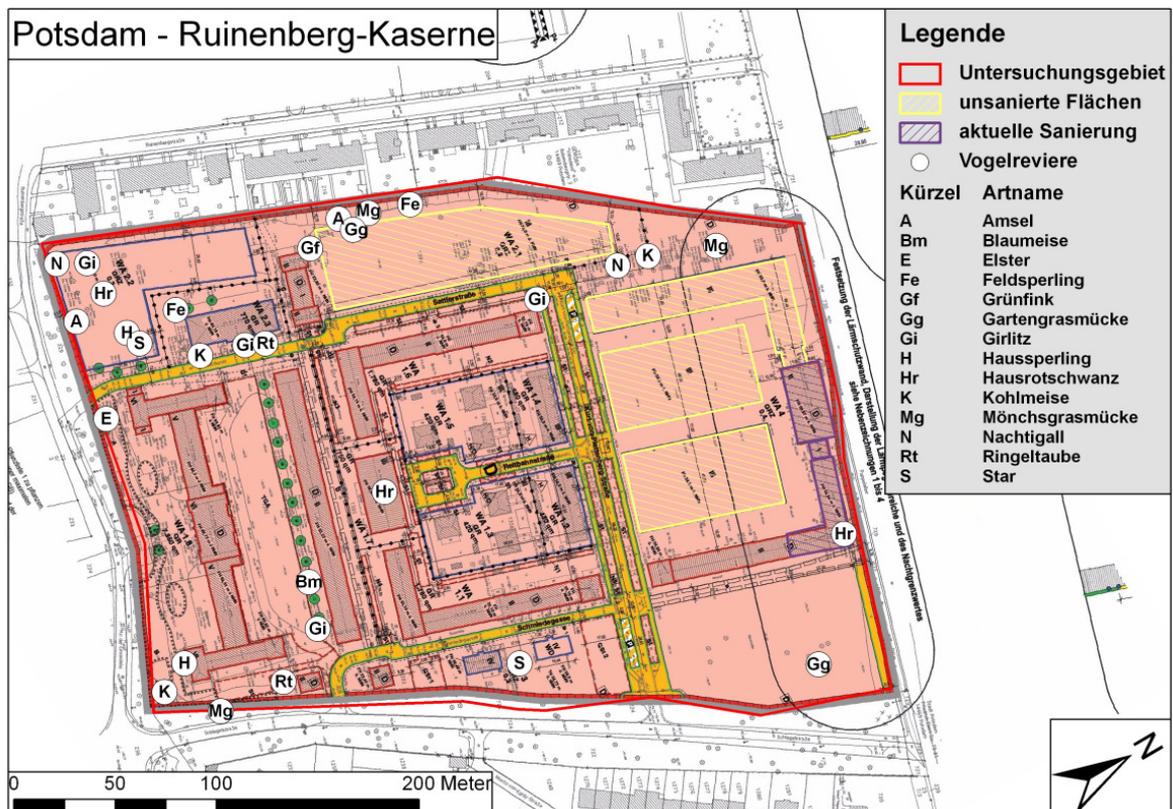
Tabelle 2: Gesamtliste der nachgewiesenen Vogelarten mit Angabe der festgestellten Revierzahlen innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Artkürzel	Artnamen	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste D	Rote Liste Bbg	EU VS-RL	BArtSchV	Niststätte	Reviere
A	Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	-	-	Baum	2
Bm	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	*	*	-	-	Höhle	1
E	Elster	<i>Pica pica</i>	*	*	-	-	Baum	1
Fe	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	-	-	Höhle	2

Artkürzel	Artnamen	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste D	Rote Liste Bbg	EU VS-RL	BArtSchV	Niststätte	Reviere
Gf	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	*	*	-	-	Baum	1
Gg	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	*	*	-	-	Gebüsch	2
Gi	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	*	V	-	-	Gebüsch	4
H	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	*	-	-	Höhle	2
Hr	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	-	-	Höhle	3
K	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	-	-	Höhle	3
Mg	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	-	-	Gebüsch	3
N	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	*	*	-	-	Gebüsch	2
Rt	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*	-	-	Baum	2
S	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	*	*	-	-	Höhle	2

\* = ungefährdet, V = Art der Vorwarnliste, §§ = Art ist laut Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, x = Art ist laut EU-Vogelschutzrichtlinie (Anhang I) streng geschützt, Zahlenangaben in der Spalte „Reviere“ = Anzahl nachgewiesener Reviere

Abbildung 3: Erfasste Vogelreviere



Es konnten insgesamt 14 Vogelarten mit 30 Revieren festgestellt werden. Darunter befinden sich keine nach EU-Vogelschutzrichtlinie oder Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Arten. Drei Arten, Feldsperling, Haussperling und Girlitz, befinden sich auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschland bzw. Brandenburg. Alle Arten kommen typischerweise im Siedlungsbereich vor.

### **Niststandorte**

Unter den nachgewiesenen Arten befinden sich vier Baum-, vier Gebüsch- sowie sechs Höhlenbrüter. Ein Großteil der Reviere befand sich in den randlichen Baum- und Strauchstrukturen bzw. in Einzelbäumen zwischen den Gebäuden. Die Reviere gebäudegebundener Arten (Hausrotschwanz, Haussperling) befanden sich bis auf eine Ausnahme an bereits fertig sanierten Gebäuden. Die Tiere haben sich hier also schnell wieder angesiedelt bzw. nicht stören lassen. Lediglich ein Nest des Hausrotschwanzes im Nordosten des Untersuchungsgebietes befand sich im aktuellen Baubereich. Hier konnte am 17.05.2010 im Inneren eines offenen ehemaligen Stallgebäudes ein Nest mit 5 Jungtieren festgestellt werden. Es befand sich auf einem Pfeiler neben dem Eingangstor. Der Auftraggeber wurde umgehend informiert, um die am Bau beteiligten Personen auf den vorsichtigen Umgang bis zum Flüggewerden der Jungtiere aufmerksam zu machen.

Der Star im Osten des Gebietes brütete in einer Baumhöhle, nördlich des vorhandenen Gebäudes. Die Blaumeise nistete in einem Vogelkasten an einer Laube, das Nest der Elster befand sich in einer Platane. Der Haussperling nutzte einen Dachvorsprung und die Kohlmeisen konnten einmal einer Eiche sowie einmal einer zweistämmigen Linde (Nr. 107) zugeordnet werden.

### **Nahrungshabitate**

Auf den randlichen locker mit Bäumen und Gebüsch bestehenden Flächen, insbesondere im Nordwesten, wurden mehrfach Vögel bei der Nahrungssuche beobachtet.

### **Betroffenheit durch das Vorhaben**

Soweit aus der Karte ersichtlich, befinden sich die aktuell vorgefundenen Niststätten größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit keine Gehölzentnahmen in den vorhandenen Nistbereichen stattfinden, sind dort auch keine Niststätten betroffen. Der Hausrotschwanz im Norden des Gebietes ist durch das Vorhaben unmittelbar betroffen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation**

Im Folgenden werden zunächst die Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation sowie anschließend in einem Formblatt der Bestand sowie die Betroffenheit der im Untersuchungsraum vorkommenden Vogelarten beschrieben und die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG sowie ggf. die naturschutzfachlichen Ausnahmeveraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG abgeprüft.

#### Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sollen durchgeführt werden, um Gefährdungen von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

V1: Erhalt der Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

#### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sollen ergriffen werden.

CEF1: Schaffung von Ersatzquartieren für den Hausrotschwanz im räumlichen Zusammenhang der festgestellten und aktuell betroffenen Niststätte.

Hierzu sollen zwei Nischenbrütersteine an bzw. nach Möglichkeit noch in die Fassade des im äußersten Nordosten des Untersuchungsraumes befindlichen ehemaligen Stallgebäudes angebracht werden. Ein

Standort sollte sich unmittelbar im Bereich der ehemaligen Niststätte befinden (ganz im Norden der Ostfassade), der zweite im Süden dieser Fassade. Diese Maßnahme soll bis Ende März 2011 erfolgen.

Formblätter zu den nachgewiesenen Vogelarten

<p><b>Artengruppe: Gebäudebrüter (Teil der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter)</b></p> <p>Hausrotschwanz, Haussperling</p> <p><b>Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL</b></p>
<p><b>1. Bestandsdarstellung</b></p> <p><b>Hausrotschwanz</b> und <b>Haussperling</b> haben als Gebäudebrüter ihre Vorkommensschwerpunkte im Siedlungsbereich. Genutzt werden Mauerspalt und Nischen an Außenfassaden und an Dächern. Diese beiden Arten sind typische Kulturfolger und in Brandenburg regional weit verbreitet und häufig bis sehr häufig. Der Erhaltungszustand kann als gut eingeschätzt werden, wobei der Hausrotschwanz leicht sinkende Tendenzen verzeichnet. Sie nutzen ihre Niststätten in der Regel dauerhaft. Der Schutz dieser erlischt daher erst mit Aufgabe des Brutplatzes oder Revieres.</p> <p>Der Hausrotschwanz wurde im Gebiet mit drei und der Haussperling mit einem Revier festgestellt. Der überwiegende Anteil der Niststandorte befand sich an den bereits fertig sanierten Gebäuden. Nur ein Hausrotschwanznest wurde in einem aktuellen Bau- und Feld festgestellt.</p>
<p><b>2. Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG</b></p> <p><b>2.1 Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b></p> <p>CEF1: Schaffung von Ersatzquartieren für den Hausrotschwanz im räumlichen Zusammenhang der festgestellten und aktuell betroffenen Niststätte. Hierzu sollen zwei Nischenbrütersteine an bzw. nach Möglichkeit noch in die Fassade des im äußersten Nordosten des UGs befindlichen ehemaligen Stallgebäudes angebracht werden. Ein Standort sollte sich unmittelbar im Bereich der ehemaligen Niststätte befinden (ganz im Norden der Ostfassade), der zweite im Süden dieser Fassade. Diese Maßnahme soll bis Ende März 2011 erfolgen.</p> <p>Für den Hausrotschwanz im Nordosten müssen möglichst zeitnah Ersatzquartiere geschaffen werden, damit diese für die nächste Brutsaison zur Verfügung stehen.</p>
<p><b>2.2 Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verletzung oder Tötung von Tieren einschließlich ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)</li> <li>• Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Störungen. <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (<b>baubedingt</b>), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (<b>baubedingt</b>), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</li> <li><input type="checkbox"/> Die <b>betriebsbedingte</b> Störungen führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Die <b>betriebsbedingten</b> Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</li> </ul> </li> </ul> <p>Da die Bereiche mit Niststätten an Gebäuden inzwischen saniert wurden, ist im weiteren Bauverlauf mit keiner weiteren Gefährdung zu rechnen.</p>
<p><b>2.3 Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</li> </ul> </li> </ul> <p>Im Hinblick auf die Wirkungen akustischer und optischer Störungen infolge der Bautätigkeit sowie betriebsbedingt ist nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten zu rechnen. Die Störungen erreichen die Reviere ubiquitärer Arten, die oft in der Nähe des Menschen brüten und störungstolerant sind.</p>

<b>Artengruppe: Gebäudebrüter (Teil der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter)</b>	
Hausrotschwanz, Haussperling	
<b>Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL</b>	
<b>2.4 Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</li> </ul> </li> </ul>	
Ein Niststandort ist durch die aktuelle Bautätigkeit gefährdet. Durch die Maßnahme CEF1 wird für ein ausreichendes Angebot neuer Niststätten gesorgt.	
<b>3. Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b>	
<b>Schädigungsverbot</b> nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG:	<b>nicht erfüllt</b>
<b>Störungsverbot</b> nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:	<b>nicht erfüllt</b>

<b>Artengruppe: Sonstige Höhlen- und Halbhöhlenbrüter</b>	
Blaumeise, Feldsperling, Kohlmeise, Star	
<b>Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL</b>	
<b>1. Bestandsdarstellung</b>	
<p><b>Blaumeise, Feldsperling, Kohlmeise</b> und <b>Star</b> kommen bei Vorhandensein von Brutmöglichkeiten in nahezu allen Gehölzbiotopen von Wäldern, Parkanlagen bis hinein in den Siedlungsbereich vor.</p> <p>Bis auf den Feldsperling sind alle Arten weit verbreitet und häufig und kommen regelmäßig auch im Siedlungsbereich vor. Der Feldsperling steht auf der Vorwarnliste für Brandenburg.</p>	
<b>2. Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG</b>	
<b>2.1 Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b>	
<p>V1: Erhalt der Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.</p> <p>Durch den Erhalt der als Niststätten genutzten Bäume und Sträucher wird eine Gefährdung der Vögel und ihrer Niststätten vermieden.</p>	
<b>2.2 Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verletzung oder Tötung von Tieren einschließlich ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)</li> <li>• Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Störungen. <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (<b>baubedingt</b>), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (<b>baubedingt</b>), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</li> <li><input type="checkbox"/> Die <b>betriebsbedingte</b> Störungen führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Die <b>betriebsbedingten</b> Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</li> </ul> </li> </ul>	
Alle Niststandorte befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit die entsprechenden Gehölze erhalten bleiben, findet keine Gefährdung der Tiere sowie ihrer Entwicklungsformen statt (Maßnahme V1).	

<b>Artengruppe: Sonstige Höhlen- und Halbhöhlenbrüter</b>	
Blaumeise, Feldsperling, Kohlmeise, Star	
<b>Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL</b>	
<b>2.3 Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</li> </ul> </li> </ul>	
Im Hinblick auf die Wirkungen akustischer und optischer Störungen infolge der Bautätigkeit sowie betriebsbedingt ist nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der Arten zu rechnen. Die Störungen erreichen die Reviere ubiquitärer Arten, die oft in der Nähe des Menschen brüten und störungstolerant sind.	
<b>2.4 Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</li> </ul> </li> </ul>	
Alle Niststandorte befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit die entsprechenden Gehölze erhalten bleiben, findet keine Gefährdung der Brut- und Lebensstätten statt (Maßnahme V1).	
<b>3. Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b>	
<b>Schädigungsverbot</b> nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG:	<b>nicht erfüllt</b>
<b>Störungsverbot</b> nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:	<b>nicht erfüllt</b>

<b>Artengruppe: Freibrüter (Baum- und Gebüschbrüter)</b>	
Amsel, Elster, Gartengrasmücke, Girlitz, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube	
<b>Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL</b>	
<b>1. Bestandsdarstellung</b>	
Die Gruppe vereint regional weit verbreitete und vielerorts häufige Baum- und Gebüschbrüter, die gegenwärtig keinen Gefährdungsstatus besitzen. Alle Arten kommen typischerweise auch im Siedlungsbereich vor.	
Häufigste Art innerhalb dieser Gilde ist der <b>Girlitz</b> mit vier Revieren. Die Revierzahlen aller anderen Arten liegen zwischen eins und drei.	
Zu den typischen <b>Baumbrütern</b> sind <b>Amsel, Elster, Grünfink, und Ringeltaube</b> zu zählen. Sie gehören zu den häufigen und weit verbreiteten Arten innerhalb Brandenburgs mit langfristig stabilen Beständen. Zu einer ähnlichen Einschätzung gelangt man bei den <b>Gebüschbrütern</b> . Hierzu zählen <b>Gartengrasmücke, Girlitz, Mönchsgrasmücke</b> und <b>Nachtigall</b> . Auch sie gehören zu den häufigen Arten. Lediglich für den Girlitz ist eine leicht negative Tendenz im Langfristtrend erkennbar. Er ist für extreme Bestandsschwankungen bekannt, ohne dass man die Ursachen hierfür kennt.	
<b>2. Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG</b>	
<b>2.1 Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b>	
V1:	Erhalt der Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

<b>Artengruppe: Freibrüter (Baum- und Gebüschbrüter)</b>	
Amsel, Elster, Gartengrasmücke, Girlitz, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube	
<b>Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL</b>	
<b>2.2 Prognose und Bewertung des Tötungsverbotest gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verletzung oder Tötung von Tieren einschließlich ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)</li> <li>• Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Störungen. <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (<b>baubedingt</b>), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (<b>baubedingt</b>), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</li> <li><input type="checkbox"/> Die <b>betriebsbedingte</b> Störungen führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Die <b>betriebsbedingten</b> Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</li> </ul> </li> </ul>	
Alle Niststandorte befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit die entsprechenden Gehölze erhalten bleiben, findet keine Gefährdung der Tiere sowie ihrer Entwicklungsformen statt (Maßnahme V1).	
<b>2.3 Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</li> </ul> </li> </ul>	
Im Hinblick auf die Wirkungen akustischer und optischer Störungen infolge der Bautätigkeit sowie betriebsbedingt ist nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der Arten zu rechnen. Die Störungen erreichen die Reviere ubiquitärer Arten, die oft in der Nähe des Menschen brüten und störungstolerant sind.	
<b>2.4 Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</li> </ul> </li> </ul>	
Alle Niststandorte befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit die entsprechenden Gehölze erhalten bleiben, findet keine Gefährdung der Brut- und Lebensstätten statt (Maßnahme V1).	
<b>3. Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b>	
<b>Schädigungsverbot</b> nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG:	<b>nicht erfüllt</b>
<b>Störungsverbot</b> nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:	<b>nicht erfüllt</b>

### 3.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Ruinenberg-Kaserne ist seit dem 14.04.1996 ein Denkmal gemäß § 2 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz und dementsprechend in die Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil C: Denkmale Stadt Potsdam eingetragen.

Der Bebauungsplan sichert die denkmalgeschützten Einzelgebäude im Bestand über die Festsetzung der Gebäude mittels Baulinien und den entsprechenden Firsthöhen. Die ergänzend zulässige Neubebauung im Nördlichen Wohngebiet nimmt die historische Hofstruktur auf. Im Weiteren bleibt die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung unterhalb der Bestandsgebäude und fügt sich so in das unter Denkmalschutz stehende Gesamtensemble ein. Die Verortung des ruhenden Verkehrs erfolgt, soweit dieser nicht in Tiefgaragen nachgewiesen wird sowie mit Ausnah-

me des Allgemeinen Wohngebiets WA 4, auf Sammelstellplatzanlagen, die mit Hecken einzufassen und mit Bäumen zu gliedern sind, für das Ensemble verträglich.

Darüber hinaus wurde den Belangen des Denkmalschutzes dahingehend Rechnung getragen, dass auf eine Neubebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 östlich der Fläche a verzichtet wird, um die trichterförmige Ausdehnung des Bandparkes entlang der Schlegelstraße zu gewährleisten.

Weiterhin ist die historische Umfassungsmauer als Einzeldenkmal festgesetzt. Die erforderlichen Maueröffnungen für die Anbindung der öffentlichen Erschließung an die Schlegelstraße orientieren sich an vorhandenen Toren. Die Maueröffnung für die Anbindung an die Einsiedelei ist ebenso wie die Anbindungen an die Schlegelstraße mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Bei der Anlage der öffentlichen Erschließungsflächen werden zudem die vorhandenen Natursteinmaterialien mit verwendet. Damit wird ein Bezug zu der historischen Flächentextur geschaffen.

Das Bebauungskonzept mit den ergänzenden Regelungen und Festsetzungen stellt keinen Eingriff in die Kultur- und Sachgüter dar, da Einzeldenkmale erhalten und geschützt werden und ergänzend die Neubebauung verträglich integriert wird.

Die Bandparks entlang der Schlegelstraße liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65.

### **3.6 Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild/Erholung**

Das städtebauliche Konzept für die Ruinenberg-Kaserne sieht im denkmalgeschützten Altbaubereich eine Komplettierung der ehemaligen Bebauungsstruktur und behutsame Ergänzung mit Neubebauung vor, die sich in der Höhenabwicklung und in der Dichte in das bestehende Ensemble einfügt. Zudem werden die landschaftsräumlichen Qualitäten verbessert und das Areal durch die zivile Nutzung in das Stadtgefüge zwischen der Jäger-Vorstadt und dem Bornstedter Feld und die übergeordneten Grünstrukturen und Erholungsflächen eingebunden.

Das Plangebiet wird zu einem attraktiven Standort schwerpunktmäßig für Wohnen entwickelt, dessen wiederbelebte historische Bausubstanz ein besonderes Flair und Image mit der Verknüpfung von Alt und Neu, von Tradition und Moderne entfaltet. So kann eine Verbesserung des Siedlungs- und Landschaftsbildes erreicht werden. Das Gelände wird einer zivilen Nutzung zugeführt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Es entstehen übergeordnete Wegeverbindungen, die das Areal in den neuen Stadtteil auf dem Bornstedter Feld und die Lennésche Kulturlandschaft einbinden.

Die Freiflächen zwischen dem Mannschaftsgebäude und dem südlichen Stallgebäude sowie entlang der östlichen und westlichen Umfassungsmauer unterscheiden sich aufgrund der Nutzung und Struktur grundlegend von den umliegenden Grün- und Freiflächen. Sie werden durch eine hohe Versiegelung mit historischen Pflastermaterialien gekennzeichnet.

Insgesamt dominieren die historischen mit rotem Klinker errichteten Gebäude das Plangebiet.

Der Freiraum der Ruinenberg-Kaserne ist schlicht und aus wenigen Elementen aufgebaut, die noch heute erkennbar sind. Von Süden kommend ergibt sich eine Raumfolge unterschiedlich ausgerichteter Freiräume mit klarer Nord-Süd-Orientierung:

- dem Platz vor dem Mannschaftsgebäude,
- dem lang gestreckten Hof zwischen Mannschaftsgebäude und südlichem Stallgebäude,
- einem schlank-linearen Hof zwischen südlichem Stallgebäude und Stallgeviert,
- dem großen, rechteckigen Hof im Stallgeviert.

Durch den parallelogrammartigen Zuschnitt der Kasernenanlage ergeben sich westlich und östlich, zwischen Umfassungsmauer und Gebäuden, zwei dreiecksförmige Räume. Sie sind durch einen deutlich höheren Vegetationsanteil, eine freie Baumverteilung und eine in „das Grün“ eingelegte, solitäre Bebauung (Offizierskasino, Beschlagsschmiede, Wohnhaus für Verheiratete, Krankenstall, Latrine) geprägt. Die Freiflächen südlich des Mannschaftsgebäudes, orientiert zur An der Einsiedelei, hatten einen repräsentativen Charakter mit Schmuckbeeten.

Die Freiflächen der Ruinenberg-Kaserne dienten unterschiedlichen Funktionen. Den größten Anteil hatten die Reitplätze, die außer in der Innenfläche des Stallgevierts im Nordosten sowie nördlich und südlich der dritten – westlich des Stallgevierts errichteten, 1995 abgebrannten – Reithalle angelegt waren. Darüber hinaus gab es entlang der westlichen Begrenzungsmauer einen Sprunggarten. Ein weiterer befand sich in der Mitte des großen Reitplatzes. Als Exerzierplätze wurden lange, schmale Flächen genutzt, wie beispielsweise zwischen dem Mannschaftsgebäude

und dem südlichen Stall.

Die Schmuckflächen waren den Wohngebäuden zugeordnet, wobei der westliche Bereich als Garten der 'Officier-Speise-Anstalt' angelegt war. Nördlich davon stand den verheirateten Offizieren ein Stück Gartenland zur Verfügung. An dieser Stelle befindet sich heute das Offizierskasino aus den 1930er Jahren.

Der Garten der 'Officier-Speise-Anstalt' war in der zur damaligen Zeit typischen Weise kleinteilig und mit geschwungenen Wegen gestaltet, die flächenhafte Pflanzbereiche voneinander abgrenzten. In den Eckbereichen waren offensichtlich Sitzmöglichkeiten angeordnet. Diese repräsentative Gestaltung setzte sich im Hof südlich des Mannschaftsgebäudes mit Schmuckbeeten fort. Der Garten der 'Officier-Speise-Anstalt' ist heute nicht mehr vorhanden.

### **3.7 Schutzgut Mensch**

Mit der Entwicklung der Ruinenberg-Kaserne entstehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch aufgrund der bestandsorientierten und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung. Mit der im Bebauungsplan ermöglichten baulichen Entwicklung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht nur berücksichtigt, sondern gegenüber dem Bestand erst geschaffen. Mit der öffentlichen Zugänglichkeit, der Revitalisierung eines ehemals militärischen, weitgehend ungenutzten Stadtraumes und der gestalterischen Neuordnung und Aufwertung der brachgefallenen Liegenschaft wird eine wesentliche Verbesserung im Geltungsbereich, aber auch für die angrenzende Siedlung „Vaterland“ an der Ruinenbergstraße und das östlich angrenzende ehemalige Lazarett erreicht.

## **4. Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

### **4.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 erfolgt durch die Neuordnung kein Eingriff in Natur und Landschaft, sondern die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird verbessert und die Biotopstruktur aufgewertet. Das Ergebnis dieser Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist als Überhang wie folgt in der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das Bornstedter Feld zu berücksichtigen:

- 1,61 ha Verbesserung um eine Wertstufe durch die Entsiegelung von Wertstufe 5 auf 4
- 0,81 ha Verbesserung um zwei Wertstufen durch die umfangreichen Maßnahmen hinsichtlich der Biotopentwicklung von Wertstufe 5 auf 3

Somit kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 insgesamt ein Ökoplus von 2,42 ha bilanziert werden. Dieser Überhang geht entsprechend in die künftige Fortschreibung der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Bornstedter Feld ein. In der 2. Fortschreibung (Stand 12/2005) zur Gesamtbilanz wurde ein Ökoplus von 8,06 ha ermittelt, ohne Berücksichtigung der Bebauungspläne Nr. 42.4, Nr. 65, Nr. 80.2 und Nr. 83. Unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 65 besteht somit ein Ökoplus für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld von insgesamt 10,48 ha, das den noch nicht berücksichtigten Bebauungsplänen Nr. 42.4, Nr. 80.2 und Nr. 83 zugeordnet werden kann.

Tabelle 3a: Flächenbilanz

Baufeld	Fläche in qm		GRZ	GRZ-Überschreitung gem. § 19 IV BauNVO	zulässige GR	GR-Überschreitung gem. § 19 IV BauNVO
	Fläche	GR				
WA 1.1	4.437	1.780	(0,4)	0,6	1.780	882
WA 1.2	1.120	480	(0,43)	0,6	480	192
WA 1.3	2.204	420	(0,19)	0,6	420	902
WA 1.4	1.126	480	(0,43)	0,6	480	196
WA 1.5	2.205	420	(0,19)	0,6	420	903
WA 1.6	5.126	1.780	(0,35)	0,6	1.780	1.296
WA 1.7	1.691	750	(0,45)	0,6	750	265
WA 1.8	18.292	7.350	0,4	0,7	7.350	5.455
WA 2.1	8.976		0,3	0,45	(2.693)	1.346
WA 2.2	5.277		0,3	0,45	(1.583)	792
WA 2.3	2.144	770	(0,36)		770	385
WA 3	3.781		0,3	0,45	(1.134)	567
WA 4	26.233		0,4	0,6	(10.493)	5.247
WA (St) in v.-Plettenberg- Straße	1.410					
Baugebiete gesamt	84.022				30.133	18.428
öffentliche Verkehrsflächen	6.674					
B-Plan Nr. 65 gesamt	90.696					

Anmerkung: Die Werte in Klammern sind rechnerische Werte.

Tabelle 3b: Versiegelungsbilanz

	Bestand in qm	Planung in qm	Zusätzliche Voll- versiegelung
<b>A. Vollversiegelung</b>			
Bebauung/Tiefgarage	23.300	35.143	+ 11.843
Öffentliche Straßen	32.600	5.124	- 27.476
<b>B. Teilversiegelung</b>			
Stark verdichteter Boden/ Pflaster	15.850 (x 0,6 = 9.510)		
Wege/Terrassen/Stellplätze		15.028 (x 0,6 = 9.017)	- 493
<b>C. Freianlagen</b>			
Offener Boden/ Ruderalfluren	18.946		
Nicht überbaubare Grundstücks- flächen, Gärten		35.504	
Gesamtfläche	90.696	90.696	Vollversiegelung = - 16.126

Grundsätzlich geht die Haupt-GRZ bzw. Haupt-GR als vollversiegelt in die Bilanz ein. Die Neben-GRZ bzw. Neben-GR geht entsprechend der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Überschreitungen und der textlichen Festsetzung zur Herstellung dieser Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau als teilversiegelt ein.

Abweichend davon geht der Flächenansatz für die Vollversiegelung bezogen auf das Allgemeine Wohngebiet WA 1.8 nicht nur mit dem Ansatz der Haupt-GRZ von 7.350 qm ein, sondern mit einem Ansatz von insgesamt 11.320 qm. Dieser Ansatz setzt sich aus dem faktischen Gebäudebestand und der Dimensionierung der Tiefgarage zusammen. Entsprechend wird der teilversiegelte Anteil statt mit 5.455 qm nur mit 1.485 qm berechnet. Des Weiteren gehen für die Nebenanlagen, die als Kellerersatzräume etc. genutzt werden (Flächen N1 – N6), 1.000 qm als vollversiegelt ein.

Die Straßenflächen von insgesamt 6.674 qm gehen mit einem Ansatz von 5.124 qm als vollversiegelt und mit einem Ansatz von 1.550 qm als teilversiegelt (Stellplätze und Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenlandes) ein.

## **4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

### **Vermeidungsmaßnahmen**

#### **(V1) Vermeidung von Beeinträchtigungen an wertvollen Altbäumen**

Die wertvollen Altbäume im Geltungsbereich bleiben in Abhängigkeit von der Vitalität und der gestalterischen Gesamtkonzeption weitgehend erhalten. Sämtliche Beeinträchtigungen im Bereich der Baumstandorte bzw. der Kronentraufe durch bauliche Maßnahmen bzw. Anlagen sind zu vermeiden (z. B. Stammschutz und Einhausen der Bäume im Traufbereich entsprechend DIN 18920).

#### **(V2) Erhalt der historischen Pflastermaterialien**

Die historischen Pflastermaterialien bleiben erhalten oder werden bei der Neuherstellung von befestigten Flächen wieder verwendet.

### **Minimierungsmaßnahmen**

#### **(M1) Ausführung der Stellplätze, Gehwege und Zufahrten in einem versickerungsfähigen Belag**

Stellplätze, Wege und Zufahrten, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; dabei sollten die Fugen in Abhängigkeit zum Pflastermaterial eine Breite von 1 bis 3 cm aufweisen. Die Verfüllung der Fugen ist mit Splitt vorzusehen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierung sind nicht zulässig.

#### **(M2) Versickerung des Niederschlagswassers**

Das anfallende Niederschlagswasser ist bezogen auf die Neubauf Flächen vor Ort über Mulden und Rigolen zu versickern. Ebenfalls ist das auf den teilversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort über Rasenmulden und ggf. Rigolen zur Versickerung zu bringen. Lediglich das anfallende Niederschlagswasser von den Bestandsgebäuden als auch die Flächen der öffentlichen Erschließungsanlagen kann in die Regenkanalisation eingeleitet werden. Die Übernahme einer Festsetzung zur Versickerung von Regenwasser in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da dieses im Brandenburgischen Wassergesetz geregelt ist.

Mit der Versickerung wird das Niederschlagswasser dem Grundwasserhaushalt wieder zugeführt.

#### **(M3) Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen**

Mit dieser Maßnahme wird der Verlust an Bodenfunktionen und Vegetationsflächen kompensiert. Durch die festgesetzte Substrathöhe kann eine qualitätvolle und mehrschichtige Vegetationsstruktur entwickelt werden.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

#### **(A1) Maßnahmen auf den Flächen A und B**

Zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Grünstrukturen durch zusätzliche Baumpflanzungen aufzuwerten. Dies erfolgt konzentriert auf den Flächen A und B, die als Wiesen mit Einzelbäumen angelegt werden. Insgesamt sind hier zehn Bäume zu pflanzen.

**(A2) Anpflanzen von Bäumen auf den Baufeldern**

Zur Schaffung eines durchgrünten Quartiers ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet je angefangener 150 qm ein Baum zu pflanzen. Mit dieser Maßnahme wird die Schaffung eines durchgrünten Quartiers gesichert und die Biotopstruktur sowie das Mikroklima wesentlich verbessert.

**(A3) Anpflanzen von Bäumen zur Gliederung privater Stellplatzanlagen**

Die Parkplätze sowie die Stellplatzanlagen im Plangebiet sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Die Baumpflanzungen stärken die landschaftsräumlichen Qualitäten und übernehmen wesentliche Funktionen für den Biotop- und Artenschutz.

**(A4) Einfriedung der Grundstücke und Stellplatzanlagen mit Hecken**

Die Einfriedung der Grundstücke mit Hecken ist ein wesentlicher Beitrag für die Schaffung einer einheitlichen Gestaltung des Quartiers, bildet eine eindeutige Abgrenzung zwischen dem privaten und öffentlichen Raum und trägt zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Die Einfassung von oberirdischen Sammelstellplatzanlagen mit Hecken gewährleistet eine gestalterisch angemessene Einbindung in das Ensemble. Zudem tragen die Maßnahmen auch aufgrund der Verwendung von heimischen Arten wesentlich zur Verbesserung der Biotopstruktur im Gelände bei.

**(A5) Begrünung von Nebenanlagen**

Diese Maßnahme mindert Eingriffe durch die Errichtung von Nebenanlagen, indem unabhängig von der Grundfläche Vegetationsflächen geschaffen werden. Neben den ökologischen Wirkungen erfolgt durch die Begrünung vor allem eine bessere Integration in das Landschaftsbild der Ruinenberg-Kaserne.

**(A6) Entsigelung**

Mit der Reduzierung des Versiegelungsgrades (zugrunde gelegt wird die Vollversiegelung) von 72 % im Bestand auf 54 % (Entsigelung von 1,61 ha) in der Planung erfolgt eine nachhaltige Verbesserung für die oben aufgezeigten Schutzgüter.

Tabelle 4: Zusammenfassung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 65

Konfliktsituation/ Eingriff	Kompensationsmaßnahmen	Bilanz
Boden Verbesserung der Bodenfunktionen Reduzierung des Versiegelungsgrades um 17.200 qm	V2) Wiederverwendung historischer Pflastermaterialien M1) Herstellung von Wegen, Stellplätzen etc. in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau M2) anteilige Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort M3) Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen A6) Entsigelung von 17.200 qm	Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades entsteht ein Überhang an Kompensation in einer Größenordnung von 1,61 ha, Überhang von 1,61 ha zur Verbesserung um eine Wertstufe gemäß Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Bomstedter Feld.
Wasserhaushalt Verbesserung der Grundwasserneubild ungsrate durch die Entsigelung von ca. 17.200 qm und die anteilige Versicke rung von Nieder schlagswasser vor Ort	M1) Herstellung von Wegen, Stellplätzen etc. in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau M2) Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort M3) Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen A1-5) Erhöhung des Vegetationsanteils innerhalb des Geltungsbereiches mit Funktionen der Speicherung und Vorreinigung des Niederschlagswassers A6) Entsigelung von 1,61 ha	Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades entsteht ein Überhang an Kompensation in einer Größenordnung von 1,61 ha zur Verbesserung um eine Wertstufe gemäß Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Bomstedter Feld.
Klima / Lufthygiene Verbesserung des Standortklimas durch zusätzliche Entsiege lung und Erhöhung des Vegetations anteils, insbesondere des Baumbestandes	A1-5) Anpflanzung von Laubbäumen (StU 18/20 cm) auf den Ausgleichsflächen a und b, in den Baugebieten und auf den Stellplatzanlagen sowie die Pflanzung von Hecken zur Ein friedung und die Begrünung von Nebenanlagen A6) Entsigelung von 1,61 ha	Verbesserung des Standortklimas durch die Anpflanzung von Bäumen und Hecken sowie die Erhöhung des Vege tationsanteils insgesamt durch die Anlage struktureicher Hausgärten und Gemeinschaftsgrünflächen

<p>Flora / Fauna</p> <p>Verbesserung der Biotopstruktur durch die Erhöhung des Vegetationsanteils bzw. die Reduzierung des Versiegelungsgrades und Pflanzmaßnahmen</p>	<p>V1) Erhalt von prägendem Altbaubestand durch Integration in das städtebauliche Konzept (Einzelbaumfestsetzungen)</p> <p>A1-5) Anpflanzung von Laubbäumen (StU 18/20 cm) auf den Ausgleichsflächen a und b, in den Baugebieten und auf den Stellplatzanlagen sowie Anpflanzung von Hecken zur Einfriedung, Begrünung von Nebenanlagen mit Kletter- und Rankpflanzen innerhalb der Baugebiete und zur Einfassung der Stellplatzanlagen, Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gemäß Pflanzliste</p> <p>A6) Entsiegelung von 1,61 ha</p>	<p>Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades und die Erhöhung des Vegetationsanteils entsteht eine Verbesserung der Biotopstruktur und die Erhöhung der Wertigkeit.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs besteht ein Überhang an Kompensation in der Größenordnung 1,61 ha Aufwertung um eine Stufe und 0,81 ha Aufwertung um 2 Stufen gemäß der Gesamt-Eingriff-Ausgleichs-Bilanz Bornstedter Feld</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p> <p>Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bestehen keine Beeinträchtigungen</p>	<p>Die Festsetzung der Denkmale gewährleistet eine denkmalgerechte Sanierung und Umnutzung der denkmalgeschützten Kaserne mit ihren Einzelgebäuden. Die Neubebauung muss sich den Bestandsgebäuden unterordnen. Historische Freiraumelemente werden aufgenommen und die Bandparks rekonstruiert.</p>	<p>Ein Eingriff für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht nicht.</p>
<p>Landschaftsbild</p> <p>Ein Eingriff in das Landschaftsbild besteht nicht, aufgrund der bestandsorientierten und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung.</p>	<p>V1) Erhalt von prägendem Altbaubestand durch Integration in die privaten Baufelder</p> <p>V2) Erhalt und Wiederverwendung des historischen Pflastermaterials</p> <p>A1-A6) Anpflanzung von Laubbäumen (StU 18/20 cm) und Hecken in den Baugebieten, Schaffung eines durchgrünten, einheitlich gestalteten Stadtquartiers</p> <p>Darüber hinaus wird die Höhe der Neubebauung dem Bestand angepasst bzw. untergeordnet</p>	<p>Ein Eingriff in das Landschaftsbild liegt nicht vor. Das Erscheinungsbild der Anlage erfährt gegenüber dem Bestand insgesamt eine Aufwertung.</p>
<p>Mensch</p> <p>Für das Schutzgut Mensch bestehen keine Beeinträchtigungen</p>	<p>Die festgesetzte Nutzungsmischung mit den ergänzenden Festsetzungen zur Gewährleistung der Verträglichkeit untereinander und den Festsetzungen zur Aufwertung des Areals gewährleisten eine für den Menschen verträgliche Siedlungsentwicklung, die gegenüber dem Bestand eine Verbesserung hinsichtlich der Nutzungsangebote, des Erscheinungsbildes und Zugänglichkeit darstellt.</p>	<p>Ein Eingriff für das Schutzgut Mensch besteht nicht.</p>

## 5. Planungsrechtliche Grünfestsetzungen

Aus den Ergebnissen des Umweltberichts werden die folgenden textlichen Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 65 übernommen:

- 18. Stellplatzanlagen sind durch Bäume zu gliedern, je vier Stellplätze ist ein Laubbaum (Stammumfang 20/25 cm) gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind mit Hecken (100 – 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 3 bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m einzufassen, ausgenommen hiervon sind die Stellplätze in der Kurt-von-Plettenberg-Straße.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Baumpflanzungen in den Stellplatzanlagen gliedern den angrenzenden öffentlichen sowie den halböffentlichen Raum und tragen zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Darüber hinaus bieten Neupflanzungen zahlreichen Tieren einen Lebensraum und verbessern zusätzlich das Standortklima.

- 19. Die Flächen A und B sind als Wiese mit Einzelbäumen anzulegen. Auf der Fläche A sind zwei Laubbäume (Stammumfang 20/25 cm) und auf der Fläche B acht Laubbäume (Stammumfang 20/25 cm) gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die textliche Festsetzung Nr. 17 für die Flächen A (ca. 405 qm) und B (ca. 1.253 qm) sichert einerseits, dass die vorhandenen Grünstrukturen in ihrem Bestand erhalten werden und andererseits gewährleistet sie, dass durch die Anpflanzung von neuen Bäumen eine ökologische Aufwertung der Grünstrukturen erzielt und ihre nachhaltige Entwicklung gesichert wird. Die Sicherung und Entwicklung des Baumbestandes ist zudem im Zusammenhang mit der Gestaltung der Lennéschen Bandparks (Schlegelstraße) zu sehen, die ein übergeordnetes Freiraumelement der historischen Kasernenanlagen südlich der Pappelallee sind und zudem die Verbindung zwischen dem Volkspark auf dem Bornstedter Feld und den historischen Parks und Gärten her-

stellen.

- 20. Stellplätze, Wege und Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierung sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege, Zufahrten und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Durch diese textliche Festsetzung wird der Versiegelungsgrad und der damit verbundene Eingriff in den Naturhaushalt reduziert, indem zumindest eine anteilige Versickerung auf den Flächen möglich ist und die Bodenfunktionen eingeschränkt zum Tragen kommen können (Minimierungsmaßnahme).

Die Niederschlagswasser der teilversiegelten Flächen werden, soweit die örtlichen Bodenverhältnisse dieses zulassen, über Rasenmulden und ggf. Rigolen zur Versickerung gebracht. Ziel ist, möglichst viel Niederschlagswasser zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes vor Ort zu versickern.

- 21. Baugrundstücke, mit Ausnahme der straßenseitigen Grundstücksgrenzen, sind mit Hecken (100 – 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 3 einzufrieden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzbindungen sind zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Qualifizierung des Landschaftsbildes erforderlich und unmittelbarer Bestandteil der städtebaulich-landschaftsplanerischen Ordnung im Geltungsbereich. Die Anpflanzung von Hecken mindert den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft, fasst die privaten Grundstücke und trägt zur positiven Gestaltung und Durchgrünung des Plangebiets bei. Dabei sollen die Einfriedungen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten.

- 22. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die Anpflanzung von Laubbäumen mindert den durch die Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft und erhöht darüber hinaus die Gestalt- und Aufenthaltsqualität der privaten Gartenbereiche. Die Anzahl der Baumpflanzungen, die sich aus den nicht überbauten Grundstücksflächen ergibt, stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Die Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

Mit dieser Maßnahme soll der Verlust von Vegetationsflächen kompensiert werden. Durch die Mehrschichtigkeit der Vegetationsstrukturen wird gleichzeitig die Vielfalt der Biotopstrukturen erhöht. Bei Obstbäumen sollen bevorzugt alte Sorten, die für den Potsdamer Raum typisch sind, als Hochstamm Verwendung finden. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen.

- 23. Tiefgaragen sind mit Bodensubstrat in einer Höhe von 60 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mit dieser Maßnahme wird der Verlust an Bodenfunktionen und Vegetationsflächen kompensiert. Durch die festgesetzte Substrathöhe kann eine qualitätvolle und mehrschichtige Vegetationsstruktur entwickelt werden.

- 24. Außenwände von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die nicht auf einer Grundstücksgrenze stehen, sind mit Kletter- und Rankpflanzen (Höhe 100 – 150 cm) gemäß der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Die Pflanzabstände dürfen 2,0 m nicht unterschreiten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Diese Maßnahme mindert Eingriffe durch die Errichtung von Nebenanlagen, indem unabhängig von der Grundfläche Vegetationsflächen geschaffen werden. Neben den ökologischen Wirkungen erfolgt durch die Begrünung vor allem eine bessere Integration in das Landschaftsbild der Ruinenberg-Kaserne.

## **D VERFAHREN, AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, RECHTSGRUNDLAGEN**

### **1. Verfahren**

#### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.01.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.1996 im Amtsblatt Jahrgang 7, Nr. 1/96 für die Stadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

#### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 07.06. bis einschließlich zum 20.06.2005 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.05.2005 im Amtsblatt Jahrgang 16, Nr. 07/2005 für die Landeshauptstadt Potsdam. Stellungnahmen seitens der Bürger gingen nicht ein.

#### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“ einschließlich der Begründung lag vom 07.11. bis einschließlich 07.12.2005 öffentlich aus. Dies ist am 26.10.2005 im Amtsblatt Jahrgang 16, Nr. 13/2005 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind mit Schreiben vom 07.11.2005 am Verfahren beteiligt worden. Es ist eine Frist zur Stellungnahme bis zum 07.12.2005 gesetzt worden.

Beteiligt am Verfahren wurden 15 Bereiche der Stadtverwaltung und 17 Behörden und TÖBs. Es liegen von acht Bereichen und zehn Behörden und TÖBs Stellungnahmen vor. Im Ergebnis der Abwägung führten die Stellungnahmen des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg und des Bereichs Umwelt und Natur der Stadt Potsdam zu Änderungen der Planung. Die Begründung wurde redaktionell überarbeitet.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg kritisierten die Festsetzung eines Baufeldes im östlichen Teil des – ehemaligen – Mischgebietes MI 1 (jetzt Allgemeines Wohngebiet WA 4) zwischen dem ehemaligen Stallgebäude und der Umfassungsmauer: Einer Bebauung könne an dieser Stelle aus denkmalpflegerischen Gründen nicht zugestimmt werden, da dieser Bereich Teil der von Lenné gestalteten so genannten Bandparks, die als lang gestreckte Grünzüge den Voltaireweg und die Schlegelstraße begleiten, sei. Die noch vorhandene trichterförmige Aufweitung dieses Grünzuges zwischen Schlegelstraße und Pappelallee würde mit einer Bebauung verloren gehen. Die Einordnung eines Baufeldes in diesem Bereich müsse deshalb aus denkmalpflegerischer Sicht abgelehnt werden.

In der Abwägung ist den Stellungnahmen gefolgt worden. Das erwähnte Baufeld ist aufgegeben worden, obwohl die Bandparks nicht durch etwaige Gebäude im Osten des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 räumlich eingeeignet werden würden, sondern durch die historische, unter Denkmalschutz stehende Umfassungsmauer der Ruinenberg-Kaserne. Somit herrscht ein Widerspruch zum Denkmalschutz der Umfassungsmauer. Des Weiteren lag das betreffende Baufeld im Kreuzungsbereich der Schlegelstraße mit der Pappelallee bis zu 27,00 m von der Umfassungsmauer zurückgesetzt, so dass hiervon keine Einengung ausging.

Auf Anregung des Bereichs Umwelt und Natur wurden im Norden des Allgemeinen Wohngebiets WA 2.1 ein Bau- fenster verschoben, eine „GSt“-Flächen aufgegeben sowie die Erhaltungsfestsetzung für einen Baum nordöstlich des südlichen Stallgebäudes aufgehoben.

Seitens der Bürger wurden keine Anregungen zur Planung gegeben.

### **1. Erneute öffentliche Auslegung**

Die 1. erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 65 erfolgte vom 17.07. bis zum 18.08.2006; sie ist am 29.06.2006 im Amtsblatt Jahrgang 17, Nr. 8/2006 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit Schreiben vom 12.07. bzw. 13.07.2006 sind 15 Bereiche der Stadtverwaltung und 13 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt worden. Es ist eine Frist zur Stellungnahme von vier Wochen

gesetzt worden. Es liegen von acht Bereichen und fünf Behörden sowie von einem Bürger Stellungnahmen vor.

Im Ergebnis der Abwägung führte die Stellungnahme des Bereichs Umwelt und Natur zu redaktionellen Klarstellungen in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Aufgrund der Stellungnahme der Öffentlichkeit ist punktuell die zulässige Gebäudehöhe angepasst worden.

### **Vereinfachte Änderung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.01.2007; es wurde eine Frist von vier Wochen zur Stellungnahme bis zum 28.02.2007 gesetzt. Insgesamt wurden ein Träger öffentlicher Belange und vier Bereiche der Stadtverwaltung am Verfahren beteiligt; von dem Träger öffentlicher Belange und drei Bereichen liegen Stellungnahmen vor. Seitens der Öffentlichkeit liegt eine schriftliche Stellungnahme vor.

Im Ergebnis der Abwägung führten die Stellungnahmen des Bereichs Umwelt und Natur und der Öffentlichkeit zu redaktionellen Korrekturen; die Planung ist nicht geändert worden.

## **2. Erneute öffentliche Auslegung**

Die 2. erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 65 ist vom 11.08. bis zum 15.09.2008 durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Bereiche der Stadtverwaltung sind mit Schreiben vom 05.08.2008 unter Setzung einer Frist von fünf Wochen am Verfahren beteiligt worden. Beteiligt am Verfahren waren 16 Bereiche der Stadtverwaltung und 17 Behörden; es liegen von neun Bereichen und zehn Behörden Stellungnahmen vor. Seitens der Öffentlichkeit liegen neun Stellungnahmen vor, davon zwei Sammelstellungnahmen.

Teile der Öffentlichkeit und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege lehnten die Festsetzung einer überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 nördlich des ehemaligen Verheiratetenhauses als nicht denkmalverträglich ab. Die Öffentlichkeit regt an, hier eine öffentliche Grünfläche zur Erholung der Anwohner auszuweisen. Den Stellungnahmen ist in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander nicht gefolgt worden.

Schlegelstraße öffnet sich erst im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 nördlich der Kurt-von-Plettenberg-Straße trichterförmig zur Pappelallee. Zudem wird die Westseite der Schlegelstraße räumlich durch die denkmalgeschützte Kasernenmauer begrenzt. Somit beeinträchtigt das Neubaupotential im WA 3 nicht die trichterförmige Öffnung der Schlegelstraße zur Pappelallee.

Die Schlegelstraße ist kein Denkmal. Die von Lenné Mitte des 19. Jahrhundert geplante Gestaltung der Landschaft ist durch die Realisierung der nunmehr denkmalgeschützten Ruinenberg-Kaserne und des Lazarett überholt und im Abwägungsprozess hinzunehmende Realität. Die die Schlegelstraße begrenzenden Mauern stehen ebenfalls unter Denkmalschutz. Diese Mauern begrenzen den Grünzug beidseitig der Schlegelstraße.

Zudem würde ein Verzicht auf das Baurecht im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 für das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld eine Mindereinnahme von ca. 208.000 € bedeuten, da diese Fläche ohne Baurecht nicht anderweitig veräußerbar ist.

Die Öffentlichkeit kritisierte eine ihrer Meinung nach nicht denkmalgerechte Entwicklung der Ruinenberg-Kaserne, insbesondere zur Höhenentwicklung und Architektur im südwestlichen Bereich des Areals. Der Anregung, hier weitere Vorschriften im Sinne des Denkmalschutzes zu treffen, ist nicht gefolgt worden, da hier bereits Baugenehmigungen erteilt worden und die Gebäude fertig gestellt sind. Seitens der Denkmalschutzbehörden gab es zu den getroffenen Festsetzungen keine Bedenken.

In der im August und September 2008 erneut öffentlich ausgelegten Fassung des Bebauungsplanes sind erstmalig konkrete textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen worden. Diese bezogen sich auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die darin einzuhaltenden bewerteten resultierenden Schalldämmmaße; die Festsetzungen betrafen insbesondere das Allgemeine Wohngebiet WA 4 an der Pappelallee. Das Landesumweltamt, Belange des Immissionsschutzes beurteilte diese Festsetzungen als nicht ausreichend; aufgrund der Verkehrsemissionen der Pappelallee seien weitere Festsetzungen notwendig. Im Ergebnis der Abwägung sind zusätzliche Festsetzungen zur Errichtung einer Lärmschutzwand an der Pappelallee, zur Ausrichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf der der Pappelallee abgewandten Seite, zur Einrichtung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder festverglaster Fenster in schutzbedürftigen Räumen sowie zu zeitlichen Abfolge der Realisierung von Gebäuden getroffen.

Weitere Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit bezogen sich auf Sachverhalte, die nicht Gegenstand und Inhalt der Bauleitplanung sind, insbesondere zur Ausweisung von öffentlichen Straßen als Verkehrsberuhigte Bereiche.

## **2. Vereinfachte Änderung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Vom 03.04. bis zum 05.05.2009 ist der B-Plan Nr. 65 erneut in einem vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB geändert worden. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 03.04.2009. Insgesamt wurden der die betroffenen Grundstückseigentümer, zwei Behörden und ein Bereich der Stadtverwaltung am Verfahren beteiligt; von den Behörden liegen Stellungnahmen vor.

Im Ergebnis der Abwägung führte die Stellungnahme des Landesumweltamtes, RW 4.1 Immissionsschutz zu redaktionellen Korrekturen der textlichen Festsetzungen Nr. 12, 14 und 15; die Planung in ihren Grundzügen wurde nicht geändert.

## **2. Auswirkungen der Planung**

### **2.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, die ehemalige Ruinenberg-Kaserne nachfragegerecht zu entwickeln. Das ehemalige, denkmalgeschützte Kasernenareal wird einer seiner hohen Lagequalität gerechten Nutzung zugeführt und schließt damit die städtebauliche Lücke zwischen der Jägervorstadt und dem Bornstedter Feld mit dem Volkspark. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird das ehemals geschlossene Militärgelände geöffnet und einer zivilen Nutzung zugeführt. Die überwiegend denkmalgeschützten Gebäude werden in ihrem Bestand gesichert.

### **2.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die Realisierung der geplanten Wohnbebauung führt zu einem Bedarf von rd. 90 Kindertagesstättenplätzen. Diese Plätze können in den vorhandenen bzw. geplanten Einrichtungen im Bornstedter Feld, z. B. im nördlich benachbarten Quartier Pappelallee, nachgewiesen werden, so dass der Bau einer Kindertagesstätte im Plangebiet selbst nicht erforderlich ist. Der Nachweis der erforderlichen Grundschulplätze kann in der Karl-Foerster-Grundschule an der Kirschallee und in der geplanten 2. Grundschule mit Hort im Bornstedter Feld unmittelbar nördlich der Ruinenberg-Kaserne erbracht werden.

### **2.3 Verkehr**

Die durch die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet verursachten Verkehre können problemlos über die Kurt-von-Plettenberg-Straße, Schmiedegasse, Sattlerstraße und Reitbahnstraße im Quartier sowie die Schlegelstraße und An der Einsiedelei außerhalb des ehemaligen Kasernenareals abgewickelt werden.

### **2.4 Natur, Landschaft, Umwelt**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 erfolgt durch die Neuordnung kein Eingriff in Natur und Landschaft; insgesamt kann ein Ökoplus von 2,42 ha bilanziert werden. Die Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildungsrate werden durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades um 1,72 ha verbessert. Das Standortklima wird durch zusätzliche Entsiegelungen sowie die Anpflanzung von Bäumen und Hecken und die Erhöhung des Vegetationsanteils durch die Anlage struktureicher Hausgärten und Gemeinschaftsgrünflächen verbessert. Die Biotopstruktur wird durch die Erhöhung des Vegetationsanteils bzw. die Reduzierung des Versiegelungsgrades sowie durch Pflanzmaßnahmen verbessert. Das Landschaftsbild des ehemaligen Kasernenareals wird aufgewertet, aufgrund der bestandsorientierten und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung besteht kein Eingriff. Für die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter bestehen keine Beeinträchtigungen.

### **2.5 Kosten und Finanzierung**

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht; der Landeshauptstadt Potsdam entstehen durch die Aufstel-

lung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Das Plangebiet liegt vollständig im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Die Kosten der Herstellung und Realisierung der erforderlichen öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen (Straßenbau, straßenseitige Regenentwässerung) werden aus dem Treuhandvermögen finanziert. Investitionen für Trink- und Schmutzwasser sowie für grundstückseitige Regenentwässerung werden durch die Energie und Wasser Potsdam GmbH getragen.

### **3. Rechtsgrundlagen**

Die Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 65 sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 16], S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215)

## ANHANG

### 1. Textliche Festsetzungen

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig, von den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nur gedeckte Anlagen zulässig. Auch die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
2. Als zulässige Firsthöhe werden für jedes Bestandsgebäude die jeweiligen Bestandshöhen festgesetzt; diese dürfen ausnahmsweise jeweils um bis zu 1,0 m überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)
3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebiets WA 1.8, durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wegen und Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.8 die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen der Tiefgarage und von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Wegen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.6, WA 1.7, WA 1.8, WA 2.1 (hier nur die ehemalige Beschlagschmiede), WA 2.3, WA 3 und WA 4 (hier nur der nordöstliche Stallflügel und die nördliche Reithalle) ist für bauliche Anlagen ein Vortreten von Terrassen bis zu einer Länge von jeweils 4,0 m und einer Tiefe bis zu 3,0 m sowie Balkonen und Freitreppen bis zu einer Länge von jeweils 3,5 m und einer Tiefe bis zu 2,0 m zu den Baulinien bzw. Baugrenzen zulässig. Die Gesamtbreite der Balkone und Freitreppen darf insgesamt 30 % der jeweiligen Gebäudelänge je Vollgeschoss nicht überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
6. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.8 ist ausnahmsweise für das südliche Gebäude (Mannschaftsgebäude) ein Vortreten von bauordnungsrechtlich erforderlichen Anbauten wie Freitreppen und Treppenhäusern bis zu einer jeweiligen Länge von 4,0 m und einer Tiefe bis zu 4,0 m zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
7. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist zwischen den Punkten O2 und P1 die Errichtung einer 2,3 m hohen Mauer zulässig. Die Mauer muss an den Punkten O2 und P1 an die Lärmschutzwand in den Flächen mit den Umgrenzungen O1, O2, O3, O4, O5, O6, O1 sowie P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P1 anbinden. Diese Mauer gilt nicht als Einfriedung im Sinne der integrierten örtlichen Bauvorschrift Nr. 25.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Stellplätze und Nebenanlagen

8. Die Flächen a und b sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger der anliegenden Baugrundstücke sowie einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Innerhalb der Fläche b, die insgesamt ein Querprofil von 7,0 m aufweist, darf die zu versiegelnde Fläche nur eine Profildbreite von 5,0 m einnehmen.
9. Die Flächen c, d und e1 bis e8 sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
10. In den Allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.2, WA 3 und WA 4, sind Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den mit „St“ bzw. „GSt“ und „TGA“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.2, WA 3 und WA 4, sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den festgesetzten Flächen N1 – N6 zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

11. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt 1 ist den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt 2 dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1.7 zugeordnet.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

### Immissionsschutz

12. Im Lärmpegelbereich VI müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster an der Fassade von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 50 dB sowie an der Fassade von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB aufweisen.  
Im Lärmpegelbereich V müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster an der Fassade von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB sowie an der Fassade von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.  
Im Lärmpegelbereich IV müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster an der Fassade von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB sowie an der Fassade von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.  
Im Lärmpegelbereich III müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster an der Fassade von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB sowie an der Fassade von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
13. Auf den Flächen mit den Umgrenzungen O1, O2, O3, O4, O5, O6, O1 sowie P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P1 ist eine 2,3 m hohe Lärmschutzwand (gemessen über der nächstgelegenen festgesetzten Höhe der Fahrbahnoberkante der Pappelallee) entlang der Straßenbegrenzungslinie der Pappelallee zu errichten und im Bereich der Flächenabschnitte, die die Punkte O3/O4 sowie P1/P8 umfassen, an die Gebäude anzuschließen. Bei gleichwertigen Maßnahmen an der Fassade (z.B. Einbau festverglaster, zur Pappelallee ausgerichteter Fenster in schutzbedürftigen Räume i.S.d. DIN 4109) kann auf die Lärmschutzwand verzichtet werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
14. Die zum Lüften zu öffnenden Fenster schutzbedürftiger Räume i.S.d. DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen III – VI sind auf die dem Innenhof zugewandten Seiten auszurichten. Dies gilt nicht zwingend für schutzbedürftige Räume in den rechtwinklig zur Pappelallee stehenden Gebäudeteilen des Allgemeinen Wohngebietes WA 4, die über mindestens ein weiteres zum Lüften zu öffnendes, zum Innenhof gerichtetes, Fenster verfügen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
15. In Schlaf- und Kinderzimmern, deren zum Lüften zu öffnende Fenster im Bereich von Nachtbeurteilungsspegeln über 50 dB(A) liegen und die über kein zweites zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der der Pappelallee abgewandten Seite des selben Raumes verfügen, sind schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
16. Die den Innenhof des nördlichen Stallgevierts umgebende Bebauung (nordwestlicher Stallflügel mit Anbau an die nördliche Reithalle) ist zeitlich vor der Neubebauung im Innenbereich zu realisieren, es sei denn, statt der den Innenhof des nördlichen Stallgevierts umgebenden Bebauung ist die Lärmschutzwand in der Fläche mit der Umgrenzung O1, O2, O3, O4, O5, O6, O1 hergestellt.  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

17. Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung der festgesetzten Schalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen oder durch andere gleichwertige Maßnahmen die Anforderungen an den Immissionsschutz erfüllt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Grünfestsetzungen

18. Stellplatzanlagen sind durch Bäume zu gliedern, je vier Stellplätze ist ein Laubbaum (Stammumfang 20/25 cm) gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind mit Hecken (100 – 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 3 bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m einzufassen, ausgenommen hiervon sind die Stellplätze in der Kurt-von-Plettenberg-Straße.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
19. Die Flächen A und B sind als Wiese mit Einzelbäumen anzulegen. Auf der Fläche A sind zwei Laubbäume (Stammumfang 20/25 cm) und auf der Fläche B acht Laubbäume (Stammumfang 20/25 cm) gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
20. Stellplätze, Wege und Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierung sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
21. Baugrundstücke, mit Ausnahme der straßenseitigen Grundstücksgrenzen, sind mit Hecken (100 – 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 3 einzufrieden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
22. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
23. Tiefgaragen sind mit Bodensubstrat in einer Höhe von 60 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
24. Außenwände von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die nicht auf einer Grundstücksgrenze stehen, sind mit Kletter- und Rankpflanzen (Höhe 100 – 150 cm) gemäß der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Die Pflanzabstände dürfen 2,0 m nicht unterschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### Integrierte örtliche Bauvorschriften

25. Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,4 m zulässig; Einfriedungen dürfen nicht straßenseitig errichtet werden. Ausgenommen von dieser örtlichen Bauvorschrift ist die Umfassungsmauer der Ruinenberg-Kaserne.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und 10 Nr. 1 BbgBO)
26. Zur Wahrung der erhaltenswerten baulichen Eigenart der ehemaligen Ruinenberg-Kaserne werden statt der erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Baulinien im Verlauf der erhaltenswerten – denkmalgeschützten – Bestandsgebäude festgesetzten Gebäudeabstände, die Bestandteil der vorhandenen besonderen städtebaulichen Gestaltung der Ruinenberg-Kaserne sind.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 2 und 10 Nr. 1 BbgBO)
27. Müllstandorte sind einzuhausen.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und 10 Nr. 1 BbgBO)

**Hinweise**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Hegelallee 6 – 10, 14467 Potsdam eingesehen werden.

## 2. Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Bäume

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Aesculus carnea</i> ‚Briotii‘	(Scharlach-Rosskastanie)
<i>Aesculus hippocastanum</i>	(Ross-Kastanie)
<i>Betula pendula</i>	(Sand-Birke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Crataegus</i> - Arten	(Rotdorn, Weißdorn usw.)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rot-Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)
<i>Juglans regia</i>	(Walnuss)
<i>Pinus sylvestris</i>	(Wald-Kiefer)
<i>Prunus padus</i>	(Trauben-Kirsche)
<i>Quercus petraea</i>	(Trauben-Eiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Quercus rubra</i>	(Rot-Eiche)
<i>Robinia pseudoacacia</i>	(Robinie)
<i>Sophora japonica</i>	(Schnurbaum)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Sorbus intermedia</i> Brouwers	(Schmalkronige Mehlbeere)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Ulmus glabra</i>	(Berg-Ulme)
<i>Ulmus carpinifolia</i>	(Feld-Ulme)

### Pflanzliste 2: Obstgehölze

Äpfel	(Baumanns Renette) (Cox Orange) (Kaiser Wilhelm) (Rheinischer Bohnapfel)
Birne	(Gute Luise von Avranches) (Köstliche von Charneux)
Walnuss	( <i>Juglans regia</i> )

### Pflanzliste 3: Hecken

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Ribes alpinum</i>	(Johannisbeere)
<i>Taxus baccata</i>	(Eibe)

### Pflanzliste 4: Kletter- und Rankpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	(Gemeine Waldrebe)
<i>Hedera helix</i>	(Gemeiner Efeu)
<i>Hydrangea petiolaris</i>	(Kletterhortensie)
<i>Wisteria floribunda</i>	(Wisterie)
Rosen-Arten	(Kletterrose)

## 3. Fledermausnachweise mit Rufanmerkungen

Art	Datum	Bemerkung	Flugtyp	Ruftyp
?	15.07.10	Heterodyn-Aufnahme		
Abendsegler ( <i>Nyctalus noctula</i> )	03.06.10			
Abendsegler ( <i>Nyctalus noctula</i> )	15.07.10	mehrere Tiere, Soziallaute		Sozialrufe
Breitflügelfledermaus ( <i>Eptesicus serotinus</i> )	01.07.10			
Breitflügelfledermaus ( <i>Eptesicus serotinus</i> )	01.07.10	Feeding Buzz		Jagd
Breitflügelfledermaus ( <i>Eptesicus serotinus</i> )	15.07.10			
Myotis spec.	03.06.10	vermutl. eine der Bartfledermäuse, mehrere Tiere		
Rauhhautfledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	03.06.10			
Rauhhautfledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	03.06.10			
Rauhhautfledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	03.06.10			
Rauhhautfledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	03.06.10			
Rauhhautfledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	10.06.10	fast kf		
Rauhhautfledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	10.06.10	fast kf		
Rauhhautfledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	15.07.10	rel. konstantfrequent		
Rauhhautfledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	15.07.10			
Rauhhautfledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	15.07.10	Balzrufe		Sozialrufe
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	03.06.10			
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	03.06.10			
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	03.06.10			
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	03.06.10			
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	03.06.10	mit Träller und Fangruf		Sozialrufe, Fangrufe
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	01.07.10	teilweise Rufe fast konstantfrequent	Jagd	
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	01.07.10	Rufe kf		Transferrufe
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	01.07.10			
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	01.07.10			
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	01.07.10	2 Tiere		
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	15.07.10	rel. konstantfrequent		
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	15.07.10	mit Feeding Buzz		Jagdrufe

<b>Art</b>	<b>Datum</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Flugtyp</b>	<b>Ruftyp</b>
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	15.07.10			
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	15.07.10			
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	15.07.10			

## 4. Vorgefundene Vogelarten mit Bemerkungen

Kürzel	Artnamen	Wissenschaftlicher Name	Niststätte	Reviere	Bemerkung
A	Amsel	<i>Turdus merula</i>	Baum	2	
Bm	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Höhle	1	in Kasten an Laube, fütternd
E	Elster	<i>Pica pica</i>	Baum	1	Nest in Platane
Fe	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Höhle	2	1 Nest mit Juvenilen
Gf	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Baum	1	in Birke
Gg	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	Gebüsch	2	
Gi	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Gebüsch	4	
H	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	Höhle	2	1 Nest in Dachvorsprung, 1 Juveniles
Hr	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Höhle	3	1 Nest auf Mauerpfosten Gebäude Nordosten
K	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Höhle	3	Nest mit Juvenilen; Nest in Eiche; in zweistämmiger Linde Nr. 107
Mg	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Gebüsch	3	
N	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Gebüsch	2	
Rt	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Baum	2	1 Brutpaar
S	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Höhle	2	Nest mit Juvenilen im Westen; in Baumhöhle im Osten

## 5. Zusammenstellung der Beurteilungspegel

lfd. Nr.	Immissionspunkt	Ausrichtung	Art der baulichen Nutzung	Orientierungswert Tag in dB(A)	Orientierungswert Nacht in dB(A)	Prognose ohne Lärmschutz Tag in dB(A)	Prognose ohne Lärmschutz Nacht in dB(A)	Prognose mit Lärmschutz Tag in dB(A)	Prognose mit Lärmschutz Nacht in dB(A)	OW-Überschreitung Tag in dB(A)	OW-Überschreitung Nacht in dB(A)	Differenz ohne/mit Lärmschutz Tag in dB(A)	Differenz ohne/mit Lärmschutz Nacht in dB(A)	Anspruch passiver Immissionsschutz	R <sub>W/res</sub>	Lärmpegelbereich
1	Haus 01 2.80 m	N	WA	55	45	71	63	69	61	13,6	15,2	-2,1	-2,1	T/N	50	VI
2	Haus 01 6.30 m	N	WA	55	45	71	63	71	63	15,6	17,2	0	0	T/N	50	VI
3	Haus 01 9.60 m	N	WA	55	45	71	62	71	62	15,2	16,8	0	0	T/N	50	VI
4	Haus 02 2.80 m	N	WA	55	45	71	63	69	61	13,7	15,3	-2	-2,1	T/N	50	VI
5	Haus 02 6.80 m	N	WA	55	45	71	63	71	63	15,6	17,2	0	0	T/N	50	VI
6	Haus 02 9.60 m	N	WA	55	45	71	62	71	62	15,2	16,8	0	0	T/N	50	VI
7	Haus 03 2.80 m	N	WA	55	45	71	63	69	61	13,7	15,4	-2	-1,9	T/N	50	VI
8	Haus 03 6.30 m	N	WA	55	45	71	63	71	63	15,6	17,2	0	0	T/N	50	VI
9	Haus 03 9.60 m	N	WA	55	45	71	62	71	62	15,2	16,8	0	0	T/N	50	VI
10	Haus 04 2.80 m	N	WA	55	45	71	63	69	61	13,8	15,4	-2	-2	T/N	50	VI
11	Haus 04 6.80 m	N	WA	55	45	71	63	71	63	15,6	17,3	0	0	T/N	50	VI
12	Haus 04 9.60 m	N	WA	55	45	71	62	71	62	15,2	16,8	0	0	T/N	50	VI
13	Haus 05 2.80 m	N	WA	55	45	71	63	69	61	13,8	15,4	-1,9	-1,9	T/N	50	VI
14	Haus 05 6.80 m	N	WA	55	45	71	63	71	63	15,6	17,2	0	0	T/N	50	VI
15	Haus 05 9.60 m	N	WA	55	45	71	62	71	62	15,2	16,8	0	0	T/N	50	VI
16	Haus 06 2.80 m	N	WA	55	45	71	63	70	61	14,3	15,9	-1,5	-1,5	T/N	50	VI
17	Haus 06 6.80 m	N	WA	55	45	71	63	71	63	15,7	17,3	0	0	T/N	50	VI
18	Haus 06 9.60 m	N	WA	55	45	71	62	71	62	15,2	16,8	0	0	T/N	50	VI
19	Haus 07 2.80 m	N	WA	55	45	71	63	71	63	15,6	17,2	-0,3	-0,3	T/N	50	VI
20	Haus 07 6.30 m	N	WA	55	45	71	63	71	63	15,8	17,4	0	0	T/N	50	VI
21	Haus 07 9.60 m	N	WA	55	45	71	62	71	62	15,3	16,9	0	0	T/N	50	VI
22	Haus 08 2.80 m	O	WA	55	45	66	58	62	54	6,6	8,2	-4,3	-4,3	T/N	45	V
23	Haus 08 6.30 m	O	WA	55	45	67	58	67	58	11,3	12,9	-0,1	-0,1	T/N	45	V
24	Haus 08 9.60 m	O	WA	55	45	67	58	67	58	11,2	12,8	0	0	T/N	45	V
25	Haus 09 2.80 m	O	WA	55	45	62	54	59	50	3,4	4,9	-3,4	-3,5	T/N	40	IV
26	Haus 09 6.30 m	O	WA	55	45	64	55	64	55	8,4	10	0	0	T/N	40	IV
27	Haus 09 9.60 m	O	WA	55	45	64	56	64	56	8,7	10,3	-0,1	0	T/N	40	IV
28	Haus 10 2.80 m	O	WA	55	45	61	52	57	49	2	3,6	-3,3	-3,3	T/N	40	IV
29	Haus 10 6.30 m	O	WA	55	45	62	54	61	52	5,3	6,9	-1,5	-1,5	T/N	40	IV
30	Haus 10 9.60 m	O	WA	55	45	63	55	63	55	7,6	9,2	0	0	T/N	40	IV
31	Haus 11 2.80	O	WA	55	45	59	50	56	47	0,2	1,8	-3,2	-3,2	T/N	35	III
32	Haus 11 6.30 m	O	WA	55	45	60	52	59	50	3,4	5	-1,3	-1,3	T/N	35	III
33	Haus 11 9.60 m	O	WA	55	45	61	53	61	53	5,7	7,3	0	0	T/N	40	IV
34	Haus 12 2.80 m	O	WA	55	45	58	50	55	47	-	1,2	-3,2	-3,1	N	0	
35	Haus 12 6.30 m	O	WA	55	45	59	51	58	49	2,1	3,7	-1,8	-1,7	T/N	35	III
36	Haus 12 9.60 m	O	WA	55	45	60	52	60	51	4,3	5,8	-0,6	-0,7	T/N	35	III
37	Haus 13 2.80 m	O	WA	55	45	58	49	55	46	-	0,7	-3,1	-3	N	0	
38	Haus 13 6.30 m	O	WA	55	45	59	50	57	48	1,2	2,8	-2	-1,9	T/N	35	III
39	Haus 13 9.60 m	O	WA	55	45	60	51	59	51	3,5	5,1	-0,6	-0,5	T/N	35	III

lfd. Nr.	Immissionspunkt	Ausrichtung	Art der baulichen Nutzung	Orientierungswert Tag in dB(A)	Orientierungswert Nacht in dB(A)	Prognose ohne Lärmschutz Tag in dB(A)	Prognose ohne Lärmschutz Nacht in dB(A)	Prognose mit Lärmschutz Tag in dB(A)	Prognose mit Lärmschutz Nacht in dB(A)	OW-Überschreitung Tag in dB(A)	OW-Überschreitung Nacht in dB(A)	Differenz ohne/mit Lärmschutz Tag in dB(A)	Differenz ohne/mit Lärmschutz Nacht in dB(A)	Anspruch passiver Immissionsschutz	R <sub>w/res</sub>	Lärmpegelbereich
40	IP 01 2.80 m	N	WA	55	45	71	63	71	63	15,7	17,3	0	0	T/N	50	VI
41	IP 01 6.30 m	N	WA	55	45	71	62	71	62	15,3	16,9	0	0	T/N	50	VI
42	IP 01 9.60 m	N	WA	55	45	70	62	70	62	14,7	16,3	0	0	T/N	45	V
43	IP 03 2.80 m	N	WA	55	45	67	58	63	54	7,3	8,9	-4,1	-4,1	T/N	45	V
44	IP 03 6.30 m	N	WA	55	45	67	59	67	59	11,6	13,2	0	0	T/N	45	V
45	IP 03 9.60 m	N	WA	55	45	67	58	67	58	11,3	12,9	0	0	T/N	45	V
46	IP 04 2.80 m	N	WA	55	45	68	60	64	55	8,3	9,9	-4,4	-4,4	T/N	45	V
47	IP 04 6.30 m	N	WA	55	45	68	60	68	60	12,8	14,4	0	0	T/N	45	V
48	IP 04 9.60 m	N	WA	55	45	68	60	68	60	12,4	14,1	0	0	T/N	45	V
49	IP 05 2.80 m	W	WA	55	45	63	54	58	50	2,7	4,3	-4,5	-4,5	T/N	40	IV
50	IP 05 6.30 m	W	WA	55	45	63	55	63	55	8	9,6	0	0	T/N	40	IV
51	IP 05 9.60 m	W	WA	55	45	63	55	63	55	8	9,6	0	0	T/N	40	IV
52	IP 06 2.80 m	W	WA	55	45	57	48	55	47	-	1,1	-1,7	-1,7	N	0	
53	IP 06 6.30 m	W	WA	55	45	57	49	55	47	-	1,6	-1,6	-1,6	N	0	
54	IP 06 9.60 m	W	WA	55	45	58	50	57	49	2	3,6	-0,7	-0,7	T/N	35	III



**Betreff:**

öffentlich

**Entscheidung über die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung sowie den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan SAN-P 13 "Havelufer/Alte Fahrt"**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	19.03.2012
	Eingang 902:	19.03.2012
	4/46/466	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.04.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß §1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung für den Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ entschieden (Anlage 4, 6 und 8)
2. Der Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ wird in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (Anlage 1 und 2)

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Der Bebauungsplan dient entsprechend der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ der Schaffung von Baurechten, hier für den Bereich des Havelufers an der Alten Fahrt zwischen Altem Rathaus und der Langen Brücke.

Die Finanzierung des Bebauungsplans erfolgt durch den treuhänderischen Sanierungsträger aus dem Treuhandvermögen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## **Begründung:**

### **1. Anlass für die Planaufstellung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Havelufer/Alte Fahrt befindet sich überwiegend innerhalb der Grenzen des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ (Sanierungssatzung veröffentlicht im Amtsblatt von Potsdam 12/1999). Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Sanierungsziele und deren Konkretisierung durch die Planungswerkstatt Potsdamer Mitte sowie dem Integrierten Leitbautenkonzept zu schaffen, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 1,5 ha umfasst große Teile der Flur Nr. 6, Gemarkung Potsdam und grenzt

-im Nordwesten an die südöstliche Grenze der Brauerstraße, der Humboldtstraße und den Alten Markt

-im Nordosten an die Verlängerung der rückwärtigen Gebäudekante des Ausstellungspavillons auf der Freundschaftsinsel

-im Südosten an das nordwestliche Ufer der Alten Fahrt

-im Südwesten an die nordöstliche Grenze der neuen Langen Brücke.

### **3. Ziel der Planung**

Wiederherstellung des Alten Marktes als Kernbereich mit zentraler Bedeutung. Dabei soll die städtebauliche Fassung wiederhergestellt und der Alte Markt als Raum erlebbar gemacht werden – Nutzungen für diesen Bereich sollen seiner stadträumlichen Lage gerecht werden. Alter Markt, Uferpromenade und Havelplatz werden in das Netz der öffentlichen Räume eingebunden.

### **4. Planungsrechtliche Grundlagen**

Die zu treffenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan vom 04.10.2001 wie auch im Entwurf seiner Überarbeitung als Mischgebiet dargestellt.

### **5. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. I/08, Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39).

## **Anlagen**

### **Unterlagen für den Satzungsbeschluss**

1. Planzeichnung vom 15.02.2012

2. Begründung vom 15.02.2012 mit den Fachgutachten „Faunistischer Fachbeitrag“ und „Schalltechnische Prognose“

### **Unterlagen zur Abwägung**

3. Planzeichnung zur öffentlichen Auslegung vom 04.03.-04.04.2011 (Stand:11.10.2010)

4. Abwägung zur öffentlichen Auslegung vom 04.03.-04.04.2011 (Stand: 14.02.2012)

5. Planzeichnung zur erneuten öffentlichen Auslegung vom 07.09.-07.10.2011 (Stand: 31.08.2011)

6. Abwägung zur erneuten öffentlichen Auslegung vom 07.09.-07.10.2011 (Stand: 14.02.2012)
7. Planzeichnung zur eingeschränkten Beteiligung 23.01.-07.02.2012 (Stand: 20.01.2012)
8. Abwägung zur eingeschränkten Beteiligung 23.01.-07.02.2012 (Stand: 14.02.2012)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten sowie Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe i. S. des § 11 Abs. (3) BauNVO unzulässig.
- 1.4 Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.
- 1.5 Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.6 Im Kerngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig, höchstens jedoch bis zu einem Anteil von 30% Geschossfläche für Wohnungen der im Baugebiet insgesamt zulässigen Geschossfläche.
- 1.7 Im Mischgebiet 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- 1.8 Im Mischgebiet 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Schmuck- und Gestaltungselemente zulässig.

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Für die Außenwände der Gebäude im Mischgebiet 2 kann ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie / Baugrenze zugelassen werden, wenn damit der Bau der Außenwände auf den historischen Fundamenten möglich ist.
- 2.2 In der Fläche zwischen den Punkten S-T-X-Y-S sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- 2.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Punkten O-P-Q-R-O und S-T-U-V-W-X-Y-S sind oberirdische bauliche Nebenanlagen unzulässig.

### 3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

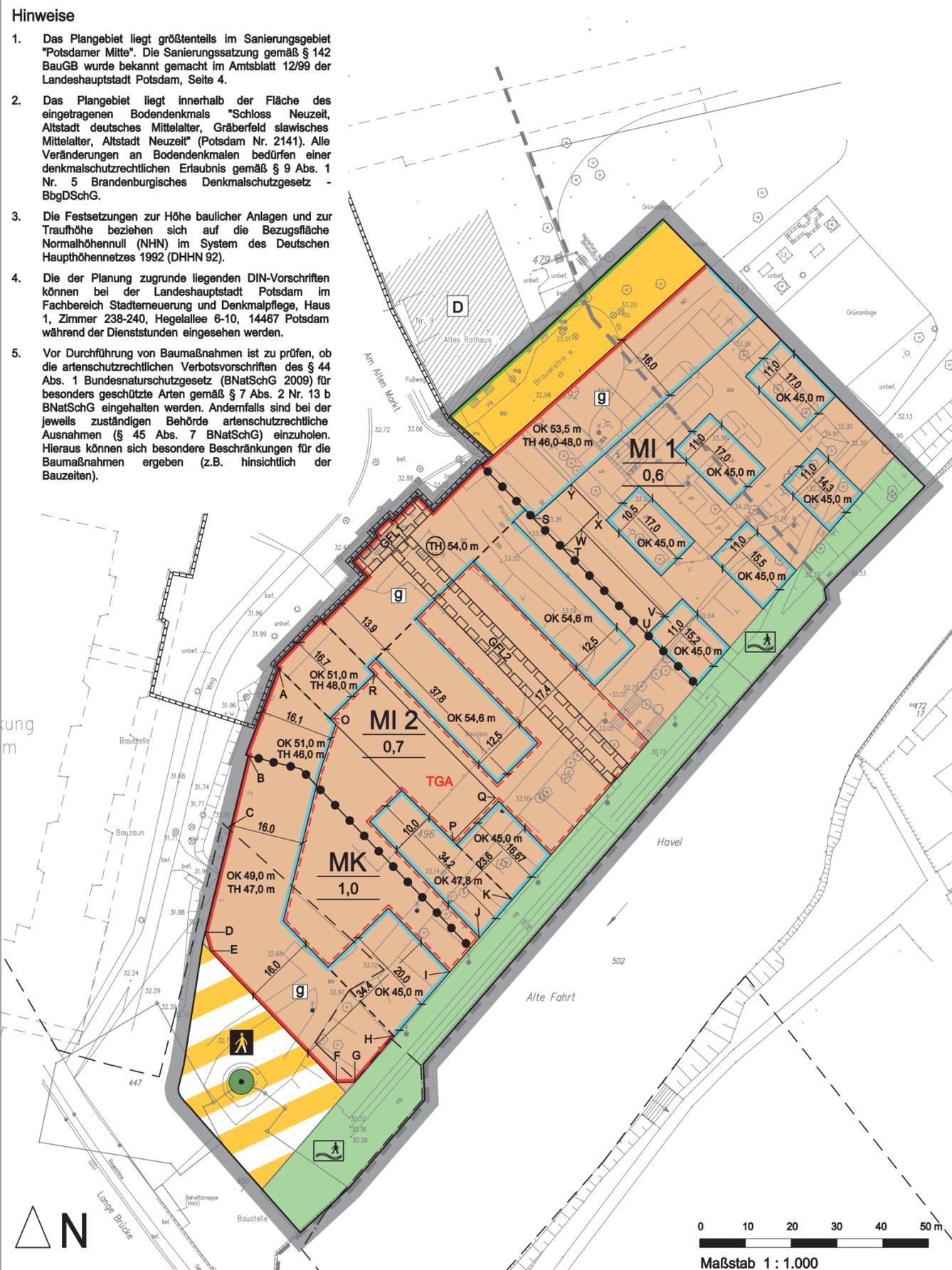
- 3.1 In den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen GFL 1 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in der Ebene des Erdgeschosses und ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.
- 3.2 In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche GFL 2 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### 4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Entlang der Baulinien und Baugrenzen zwischen den Punkten A-B-C, H-I und J-K müssen an den diesen Linien zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 35 dB, von Büroräumen von mindestens 30 dB aufweisen.
- 4.2 Entlang der Baulinien zwischen den Punkten C-D-E-F-G-H müssen an den diesen Linien zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 40 dB, von Büroräumen von mindestens 35 dB aufweisen.
- 4.3 Entlang der Baulinien zwischen den Punkten C-D-E-F-G-H-I muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Baulinie abgewandt sein. Alternativ ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in den der vorgenannten Baulinie zugewandten Aufenthaltsräumen vorzusehen.

## Hinweise

1. Das Plangebiet liegt größtenteils im Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte". Die Sanierungsatzung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.
2. Das Plangebiet liegt innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals "Schloss Neuzeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit" (Potsdam Nr. 2141). Alle Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG.
3. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Traufhöhe beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92).
4. Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege, Haus 1, Zimmer 238-240, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam während der Dienststunden eingesehen werden.
5. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).



# Bebauungsplan Nr. SAN-P 13 "Havelufer / Alte Fahrt"

## Planzeichenerklärung

### Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
- MK** Kerngebiet (MK) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- OK** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- TH** Traufhöhe baulicher Anlagen als zwingendes Maß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- TH** Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- TH** Traufhöhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

#### Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- g** Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

#### Verkehrsfächen

- Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Grünflächen und Erhaltung von Bäumen

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Uferpromenade** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zu erhaltende Bäume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

- GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- TGA** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhe** (§ 16 Abs. 5 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### Hinweise

- D** Grenze des Sanierungsgebietes "Potsdamer Mitte"
- Grenze des Plangebietes gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 26.07.2007
- Grenze des Denkmals Alter Markt im Umfeld des Plangebietes
- D** Eingetragenes Denkmal im Umfeld des Plangebietes

## Verfahrensvermerke

1. **Katastervermerk**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort), den .....

.....  
Hersteller der Planunterlage

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

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 bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

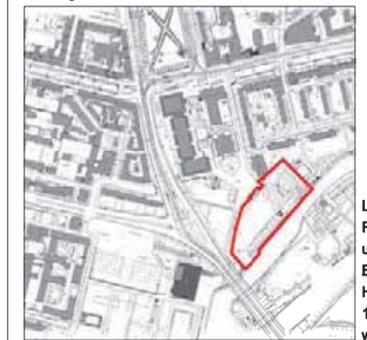
Potsdam, den .....

.....  
Oberbürgermeister

## Bebauungsplan Nr. SAN-P 13

### "Havelufer / Alte Fahrt"

Satzungsbeschluss, 15.02.2012



Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung  
und Stadterneuerung  
Bereich Stadterneuerung  
Hegelallee 6-10  
14467 Potsdam  
www.potsdam.de



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

## **Bebauungsplan Nr. SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“**

### **Begründung**

Verfahrensstand:  
Satzungsbeschluss  
Februar 2012



**Landeshauptstadt Potsdam  
Bebauungsplan Nr. SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“**

**Begründung**

**Verfahrensträger**

Landeshauptstadt Potsdam  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Hegelallee 6-10, Haus 1  
14467 Potsdam  
Tel. 0331 / 289-3229  
Fax 0331 / 289-3222

**Auftraggeber**

Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch  
Sanierungsträger Potsdam  
Treuhänder der Stadt  
Pappelallee 4  
14469 Potsdam  
Tel. 0331 / 6206-777  
Fax 0331 / 6206-737

**Bearbeitung**

Conradi Bockhorst und Partner  
Stadtplaner und Architekten  
  
Martina Faller  
Landschaftsplanung  
  
Köpenicker Straße 154a-157  
10997 Berlin  
Tel. 030 / 850 70 57 – 0  
Fax 030 / 850 70 57 – 10

15. Februar 2012



Inhalt	Seite
1. Planungsgegenstand .....	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
1.2. Plangebiet .....	4
1.2.1 Lage in der Stadt .....	4
1.2.2 Baustruktur und Nutzung .....	4
1.2.3 Eigentumsverhältnisse.....	5
1.2.4 Erschließung .....	5
1.2.5 Bodendenkmale .....	5
1.2.6 Naturhaushalt und Umwelt.....	6
1.2.7 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	10
1.2.8 Gebietsentwicklung.....	11
2. Planinhalt .....	15
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	15
2.2 Ziele des Bebauungsplanes.....	18
2.3 Geltungsbereich .....	20
2.4 Wesentlicher Planinhalt .....	20
2.5 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen .....	21
2.5.1 Art der baulichen Nutzung .....	21
2.5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	23
2.5.3 Überbaubare Flächen, Bauweise .....	28
2.5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	29
2.5.5 Immissionsschutz.....	30
2.5.6 Artenschutz .....	31
3. Auswirkungen des Bebauungsplans .....	32
3.1 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung .....	32
3.2 Auswirkungen auf die Umwelt.....	32
4. Rechtsgrundlagen .....	35
Anhang:      Textliche Festsetzungen und Hinweise .....	36
Anlagen:      Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan Nr. SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“ Potsdam	
Faunistischer Fachbeitrag über das Vorkommen der Brutvögel und Fledermäuse auf der Fläche des Bebau- ungsplan Nr. SAN-P 13 in Potsdam	

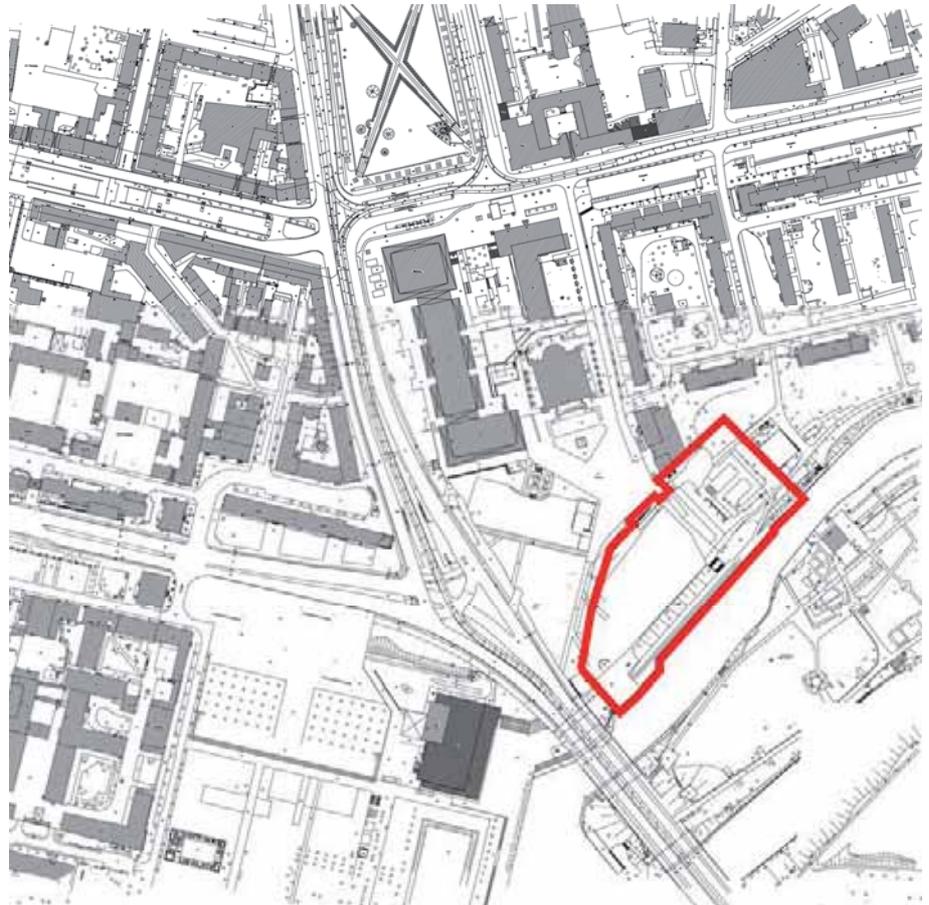


## 1.      Planungsgegenstand

### 1.1      Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ liegt weitgehend innerhalb der Grenzen des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ (Sanierungssatzung veröffentlicht im Amtsblatt von Potsdam 12/1999) und umfasst ca. 1,5 ha. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Sanierungsziele und deren im Rahmen der Planungswerkstatt Potsdamer Mitte sowie mit dem integrierten Leitbautenkonzept erfolgten Konkretisierungen zu schaffen, wird ein Bebauungsplan für das Havelufer aufgestellt.

Da es sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die maßgeblichen Obergrenzen der überbaubaren Flächen nicht überschritten werden, wird er im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – aufgestellt.



Übersicht: Lage des Plangebietes

## **1.2. Plangebiet**

### **1.2.1 Lage in der Stadt**

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“ liegt im Zentrum der Landeshauptstadt Potsdam zwischen Alter Markt und Havelufer.

Im direkten Umfeld des Plangebietes finden sich die Nikolaikirche, das Alte Rathaus, die Lange Brücke, das Hotel Mercure, der Marstall mit dem Filmmuseum und die Fachhochschule der Landshauptstadt Potsdam.

### **1.2.2 Baustruktur und Nutzung**

Die Fläche ist mit Ausnahme eines Trafo-Häuschens im nordöstlichen Teilbereich unbebaut.

Weiterhin liegen in diesem Teil des Plangebietes öffentliche Stellplatzanlagen mit insgesamt ca. 130 Stellplätzen, davon ca. 65 „bewirtschaftet“, d.h. gebührenpflichtig.

Ein Teilbereich im Südwesten des Plangebietes wird gegenwärtig zeitlich befristet als Fläche zur Baustelleneinrichtung für den Neubau des benachbarten Landtages genutzt.

Entlang der Alten Fahrt an der südöstlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine öffentlich zugängliche Uferpromenade.

Am Ufer der Alten Fahrt an der Uferpromenade liegt derzeit noch das Potsdamer „Theaterschiff“, auf dem regelmäßig Theater- und Tanzveranstaltungen durchgeführt werden. Das Schiff wurde 1924 als selbstfahrender Lastkahn in Stahlbauweise gebaut, es ist 52 m lang und 6 m breit, die Höhe über Wasserlinie beträgt ca. 3,30 m – 4,00 m. Es verfügt im Inneren über einen Theatersaal, der in die ehemaligen Laderäume eingebaut wurde und eine Kapazität von bis zu 86 Sitzplätzen aufweist. Der hintere Teil des Schiffes wird gastronomisch als Restaurant und „Kneipe“ genutzt. Insgesamt besteht im Gastronomiebereich ein Angebot für bis zu 200 Gäste im Schiff und auf den Außenflächen.

Betrieben wird das Schiff durch den „Theaterschiff Potsdam e.V.“, der als gemeinnütziger Verein die Trägerschaft über den Betrieb hält. Für den Liegeplatz an der Alten Fahrt besteht seit Aufnahme des Spielbetriebs im Jahre 1995 ein Pachtvertrag mit dem Wasserschiffahrtsamt Brandenburg.

### **1.2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Die Übertragung der Flächen auf den treuhänderisch wirkenden Sanierungsträger wird derzeit vollzogen.

### **1.2.4 Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich und mit allen stadttechnischen Medien erschlossen. Die Breite Straße ist Bestandteil des Bundesfernstraßennetzes und ermöglicht als Hauptverkehrsstraße eine gute örtliche und überörtliche Erreichbarkeit (äußere Verkehrserschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV)). Die innere Verkehrserschließung im MIV wird über die Humboldtstraße gewährleistet. Derzeit ist noch nicht abschließend geklärt, ob und in welcher Form eine Anbindung an die Breite Straße oder an die Straße Am Kanal erfolgt.

Zugleich ist das Plangebiet durch seine Lage in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof sehr gut an den landesweiten Schienenpersonennahverkehr und die Berliner S-Bahn angebunden. Alle Straßenbahnlinien Potsdams und mehrere Buslinien halten unmittelbar am Plangebiet (Haltestelle „Alter Markt“) oder in fußläufiger Entfernung (Haltestelle „Platz der Einheit“), so dass auch die ÖPNV-Erschließung hervorragend ist.

Leitungen und Kanäle zur Erschließung des Plangebiets sind vorhanden. Sie sind bei der Umgestaltung des Verkehrsknotenpunkts Friedrich-Ebert-Straße / Breite Straße zu einem erheblichen Teil umverlegt und dabei erneuert worden. Auf der Trasse der "Planstraße Humboldtstraße" und am Alten Markt sind ebenfalls neue Leitungen und Kanäle eingebaut worden.

Das Plangebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet, so dass als Energieträger für Heizung und Warmwasserbereitung Fernwärme zum Einsatz kommen kann.

### **1.2.5 Bodendenkmale**

Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig innerhalb des in die Denkmalliste unter Nr. 2141 eingetragenen geschützten Bodendenkmals. Es handelt sich im Planungsgebiet dabei um die mittelalterliche/frühneuzeitliche Stadtanlage, einen Rast- und Werkplatz der Mittelsteinzeit, einen Siedlungs- und Bestattungsplatz der Jungsteinzeit, eine Siedlung der Römischen Kaiserzeit und einen Siedlungs- und Bestattungsplatz des slawischen Mittelalters.

Innerhalb der Baugrube des 1989 errichteten Theaterrohbaus ist davon auszugehen, dass keine Bodendenkmalsubstanz mehr erhalten ist. Die genaue Ausdehnung des zerstörten Bereiches muss durch Vorerkundung geklärt werden. Anhaltspunkte geben die im Boden noch vorhandenen Fundamente des Ostflügels des „Palastes Barberini“ und die erhaltene Fundamentierung für den Säulenportikus auf der Marktseite vom Palast Barberini, die bei den archäologischen Untersuchungen 2003/04 freigelegt wurden.

Außerhalb der Baugrube für den 1989 errichteten Theaterrohbau ist mit umfangreichen archäologischen Befunden zu rechnen.

Bei Inanspruchnahme von bisher unbebauten oder nicht durch tiefreichende Einbauten vollständig gestörte Flächen werden archäologische Bergungs- oder Dokumentationsmaßnahmen erforderlich. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass auch unterhalb der Fußboden- und Gründungshorizonte der Altbebauung in der Humboldtstraße, Brauerstraße und dem Blücherplatz noch Bodendenkmale vorhanden sind.

### **1.2.6 Naturhaushalt und Umwelt**

#### **Landschaftsplanerische Ausgangssituation, Bestand**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist zur Zeit Baustelleneinrichtungsfläche / Baustelle bzw. Parkplatz. Nach Südosten, entlang der Alten Fahrt, schließt sich eine öffentliche Fläche mit begrünter Böschung und versiegelten Gehwegflächen am Wasser an, die im weiteren Verlauf nach Norden sich mit einer größeren öffentlichen Grünfläche verbindet. Prägend für das Plangebiet sind der Baumbestand und die dicht bewachsenen Böschungsabschnitte. Im Bereich des Parkplatzes stehen 7 alte Pappeln in Reihe, in der Böschung sowie an der nordöstlichen und –westlichen Grenze der Parkplatzfläche befinden sich zahlreiche Pappeln, Ahorne, Ulmen und Weiden mittleren Alters.

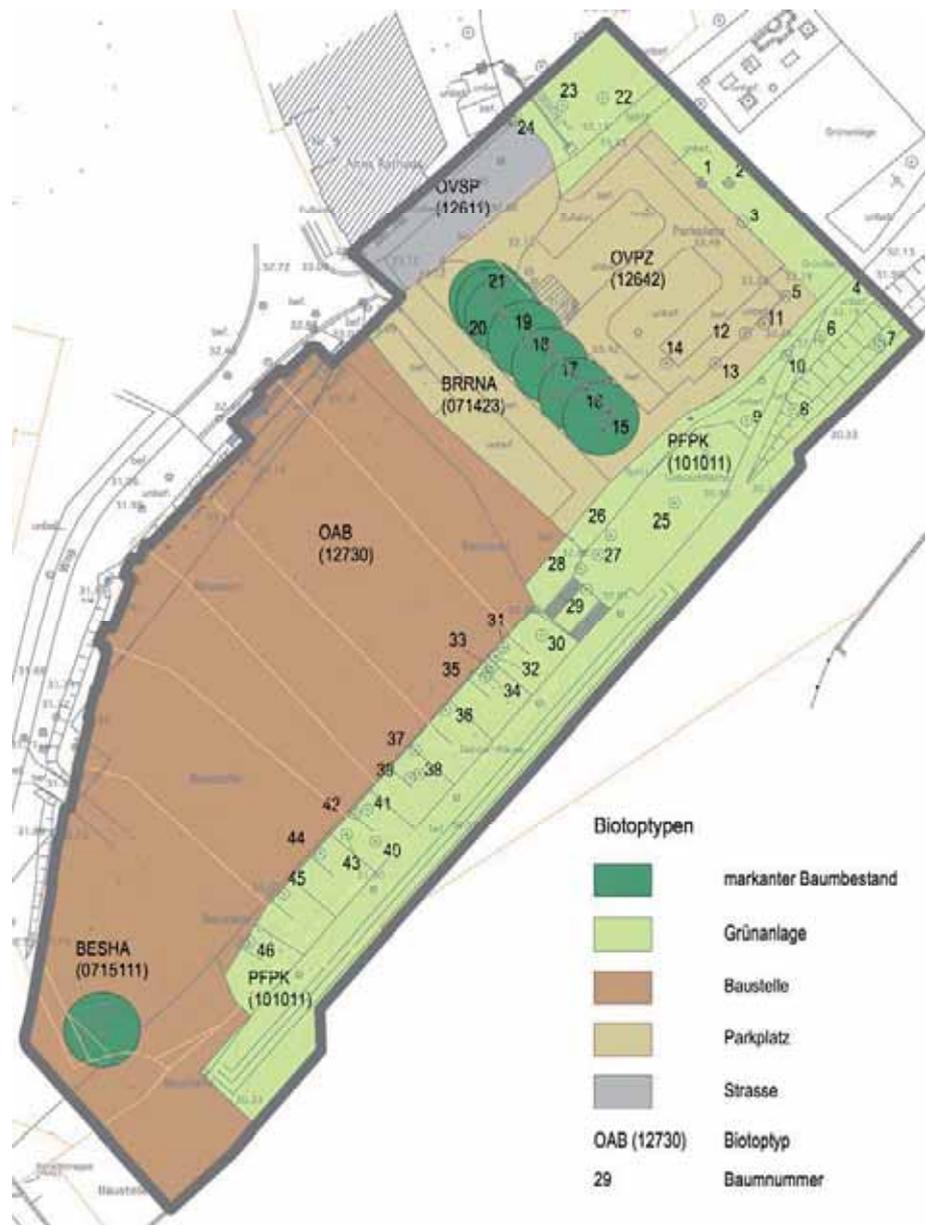
Das Ortsbild prägend ist eine an der südlichen Spitze des Plangebietes solitär stehende sehr alte Kastanie, die aufgrund der Bautätigkeit eingehaust ist.

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die für die Dauer Baumaßnahmen umgepflanzte sog. „Bittschriftenlinde“ an ihren Standort auf dem Havelplatz zurückkehren.

Die im Gebiet vorkommenden Biotoptypen sind städtisch geprägt:

12730	Baustelle (OAB)
12642	Parkplatz, teilversiegelt (OVPT)
12611	Pflasterstraße (OVSP)

- 101011      Grünanlage < 2 ha (PFFK)  
 071423      Baumreihe, geschlossen, gesund, überwiegend nichtheimische Arten, mittleres Alter (BRRNM)  
 0715111     markanter Solitärbaum, heimische Art, Altbaum (BESHA)



Biotypen

Die Grünanlage des Uferbereiches weist auf ihrer Böschung überwiegend nicht heimische Bodendecker (z.B. kriechende Felsmispel) und Ziersträucher (Mahonie, Forsythie, Pfeiffenstrauch u.a.) auf. Der in der Böschung verteilte Baumbestand ist spontan aufgekommen

und weist jüngere und mittlere Altersstufen auf. Lediglich eine zwei-stämmige Weide (Baum Nr. 7), der Austrieb aus einer auf Stock ge-setzten alten Weide (Baum Nr. 30) und ein alter Obstbaum (Baum Nr. 10) könnten Hinweise auf eine ursprüngliche Bepflanzung sein.

### **Artenschutz**

Aufgrund der Lage gegenüber der Freundschaftsinsel wurden das Plangebiet sowie der gegenüber liegende Uferabschnitt auf das Vor-kommen von Brutvögeln sowie von Fledermäusen im Jahr 2009 un-tersucht (vgl. Faunistischer Fachbeitrag über das Vorkommen der Brutvögel und Fledermäuse auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. SAN-P 13 in Potsdam, September 2009).

Es wurden 15 Vogelarten, davon 11 als Brutvögel im Untersuchungs-gebiet nachgewiesen. Insgesamt 14 Reviere davon befinden sich in-nerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Es handelt sich vorwiegend um verbreitete und wenig spezialisierte Arten, die sich auch in Bäumen und größeren Ziersträuchern wieder ansiedeln wer-den.

Drei der erfassten Arten zeigen in Brandenburg einen abnehmenden, 2 einen zunehmenden und 6 Arten einen gleich bleibenden Brutbe-stand auf. Keine der Arten ist auf der Roten Liste.

Weiterhin ergab die faunistische Untersuchung den Nachweis von zwei Fledermausarten, die das Gebiet als Jagdgebiet nutzen oder überfliegen. Sowohl die Zwergfledermaus als auch der Abendsegler stehen unter besonderem Schutz (FFH-Anhang IV) und sind auf der Roten Liste gefährdeter Arten des Landes Brandenburg verzeichnet.

Der Schutz der Fortpflanzungsstätten (hier das Nest oder ein System aus abwechselnd genutzten Nestern) der o.g. Singvogelarten erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode bzw. führt eine Beein-trächtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit i.d.R. nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Verbotstatbestand greift jedoch auch außerhalb der Brutzeit, wenn ganze regelmäßig genutzte Reviere beseitigt werden. Dies trifft für die o.g. Singvogelarten im B-Plangebiet zu. Aufgrund der überwie-gend guten Vitalität der Bestände verschlechtert sich der Erhaltungszustand der Arten aufgrund der geringen Anzahl der hier betroffenen Fortpflanzungsstätten bzw. Reviere grundsätzlich nicht, so dass unter der Maßgabe von Bauzeitenregelungen und vorgezogenen kompen-satorischen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) von einer Vermeidung der Verbote nach § 42 BNatSchG ausgegangen werden kann.

Vogelarten mit wechselnden Niststätten sind durch eine Erteilung von Baumfällungen, Baufeldfreimachung und Baugenehmigungen außer-

halb der Brutzeit vor Störungen zu schützen. Die Freibrüter können durch die Anlage deckungsreicher und großflächiger Gehölzbestände, bevorzugt aus heimischen standortgerechten Arten, gefördert werden. Für Nischen- und Höhlenbrüter können Nistkästen an vorhandene Bäume angebracht werden. Damit ein Erfolg sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist, sind funktionserhaltende Maßnahmen im Vorfeld der Entwicklung umzusetzen. Dies ist auf der Freundschaftsinsel bereits geschehen.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend unversiegelte, jedoch stark städtisch geprägte Flächen, die aufgrund ihrer Nutzung und ihrer Artenzusammensetzung in ihrer Wertigkeit für Naturhaushalt, Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung als wenig wertvoll zu bezeichnen sind.

Für die Avifauna ist die Biotopstruktur aus dichten Bodendeckern, Strauchgruppen und heimischen Bäumen als Lebensraum im Zusammenhang mit dem Wasserlauf sowie dem gegenüber liegenden Ufer dennoch von gewisser Wertigkeit. Aufgrund der Biotopstruktur handelt es sich jedoch um verbreitete Arten.

Ein direkter Bezug zum Untersuchungsgebiet konnte nur bei der Zwergfledermaus festgestellt werden, die hauptsächlich im Bereich der Ufervegetation der Havel/Alte Fahrt und dem östlich gelegenen Parkareal jagte. Weiterhin konnten einzelne, das Untersuchungsgebiet Artenschutz überfliegende Abendsegler festgestellt werden. Es konnten bei der 2009 durchgeführten Untersuchung jedoch keine Fledermausquartiere festgestellt werden. Ein Einfluss der Bautätigkeit auf die vorhandene Fledermausfauna des Gebietes ist nicht zu erwarten. Bei Fällungen von Höhlenbäumen sind diese unmittelbar vorher auf möglichen Besatz durch Fledermäuse zu prüfen.

Der Baumbestand auf dem Grundstück unterliegt der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam. Geschützt sind alle Bäume im Plangebiet mit einem Stammumfang von 30 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden. Fällungen und sonstige wesentliche Veränderungen bedürfen nach der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) einer Genehmigung, die mit der Auflage zu Ersatzpflanzungen verbunden werden darf.

### **1.2.7 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, Rechtskraft seit 15. Mai 2009) legt Potsdam als Oberzentrum mit einem ausgewiesenen "Gestaltungsraum Siedlung" fest. Der Bebauungsplan SAN-P13 liegt in diesem "Gestaltungsraum Siedlung". Innerhalb dieses Bereiches ist sowohl Siedlungsentwicklung als auch Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandel grundsätzlich zulässig.

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 4. Oktober 2001 ist das Plangebiet als Mischgebiet der Dichtestufe 4 (GFZ 0,8-1,2) dargestellt. Am 2. März 2005 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans beschlossen. Im aktuellen Entwurf, Stand 09.02.2011 der Anfang 2011 erneut öffentlich ausgelegt wurde, liegt das Plangebiet innerhalb einer gemischten Baufläche M1 (GFZ 0,8 bis 1,6). Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

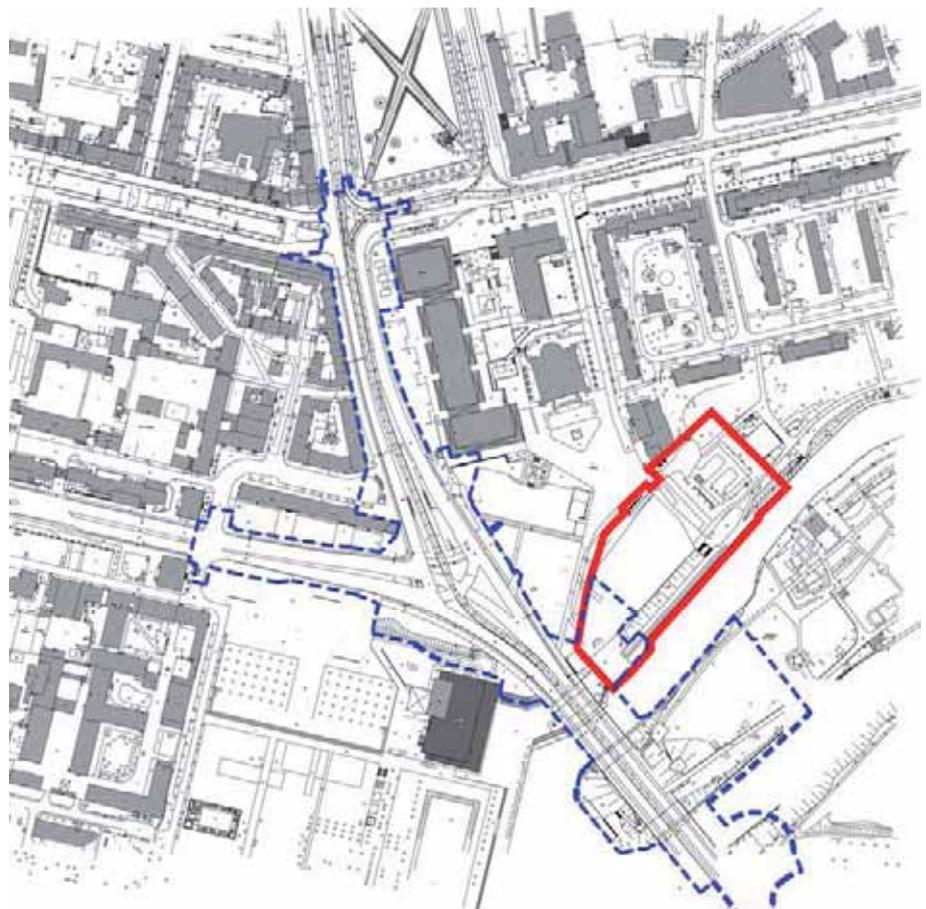
Das Plangebiet liegt innerhalb des innerstädtischen Siedlungsbereiches und zum größten Teil im "Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte", das von der Stadtverordnetenversammlung durch Beschluss der Satzung am 6. Oktober 1999 förmlich festgelegt worden ist. Die Satzung trat am Tage nach ihrer am 15. November 1999 erfolgten Bekanntmachung in Kraft. Das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB erarbeitete Neuordnungsprogramm sieht die Wiederherstellung des Alten Marktes als Kernbereich der Landeshauptstadt Potsdam vor.

Für die Verlegung der an das Plangebiet angrenzenden Straßenbahntrasse und seiner Umgebung einschließlich Umgestaltung der Straßenverkehrsflächen Breite Straße und Friedrich-Ebert-Straße wurde das Planfeststellungsverfahren "Verkehr Potsdam Mitte" gemäß Personenbeförderungsgesetz durchgeführt. Teile des für die Baumaßnahmen planfestgestellten Bereiches liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Es handelt sich dabei um Flächen im südwestlichen Teil des Plangebietes. Direkt an der südwestlichen Grenze ist eine unterirdische Anlage zur Reinigung und Ableitung des Oberflächenwassers in die Havel vorhanden und liegt zum Teil innerhalb des Plangebietes. Der weitaus größte Teil der planfestgestellten Fläche wurde zur Baustelleneinrichtung für den Umbau der Verkehrsanlagen genutzt. Mit Abschluss der Baumaßnahmen wird der Bereich für die Baustelleneinrichtung des Landtagsneubaus befristet in Anspruch genommen. Nutzungsbeschränkungen für die städtebauliche Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt auf der Fläche des Bodendenkmals 2141 (Potsdam Fpl. 3). In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich in die Denkmalliste eingetragene Bau- und Gartendenkmale:

- Platzfläche des Alten Marktes
- Obelisk auf dem Alten Markt
- Knobelsdorffwohnhaus
- Altes Rathaus
- Freundschaftsinsel
- Nikolaikirche

Veränderungen an Denkmälern und in ihrer geschützten näheren Umgebung sind gemäß § 9 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG erlaubnispflichtig.



Übersicht: Geltungsbereich Planfeststellungsverfahren „Verkehr Potsdamer Mitte“

### 1.2.8 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Zentrum der mittelalterlichen Landeshauptstadt Potsdam. Im 14. Jahrhundert sicherte hier eine steinerne Burg

den wichtigen Havelübergang zwischen dem Teltow und der Zauche. Spätestens zu dieser Zeit hatte sich das mittelalterliche Siedlungszentrum von der Burgstraße/Heiligen-Geist-Straße in den Bereich des späteren Stadtschlusses und anschließenden Alten Markt verlagert.

Die erste Befestigung, von der bisher nur ein Turm mit quadratischem Grundriss bekannt ist, wurde bis zum Beginn des 16. Jahrhunderts in mehreren Bauphasen zu einer Wehranlage mit vier weiteren Türmen und in der Ostmauer eingebundenem Wohnbau erweitert. Unter der Kurfürstin Katharina begannen 1558 ein erneuter Umbau und die Erweiterung des Wohnhauses. Fundamente und aufgehendes Mauerwerk wurden später in das Stadtschloss integriert und bestimmten so die Lage und Orientierung des barocken Schlosses.

Unter Kurfürst Friedrich Wilhelm wurde nach teilweisem Abbruch des Renaissanceschlusses zwischen 1660 und 1670 ein neues Schloss errichtet, das neben Berlin bald zum ständigen Aufenthaltsort der Kurfürsten bzw. Könige wurde.

Im Zuge des intensiven Ausbaus Potsdams zur Residenzstadt unter Friedrich dem Großen, wurde Potsdam zu einer der schönsten Barockstädte Norddeutschlands. Friedrich II. (Der Große) ließ den Alten Markt 1754 im Zuge der Neugestaltung des Schlossumfeldes zu einem repräsentativen Platz nach römischem Vorbild anlegen. Die Häuserfronten um den Platz wurden durch repräsentative Gebäude nach dem Vorbild italienischer Paläste ersetzt. Schloss, Rathaus und der Palast Barberini rahmten den Platz. Die Platzfläche erstreckte sich im Norden bis zur Schwertfegerstraße und bildete fortan das Zentrum der Stadt Potsdam.

Der Obelisk und seine Einrahmung durch unterschiedliche Bordsteinkanten waren die einzigen Gestaltungselemente des Platzes. Straßenbäume gab es keine, abgesehen von einem kurzen Zeitraum zwischen ca. 1760 und 1790.

Die Bebauung des Plangebietes selbst entwickelte sich in den Folgejahren insgesamt heterogen. Neben der Entstehung von einfacheren Bürgerhäusern sind vor allem zwei Bauwerke prägend für die historische städtebauliche Situation am Havelufer: der sog. Palast Barberini direkt an der „Schauseite“ des Alten Marktes sowie das Palasthotel am Havelplatz / Lange Brücke.

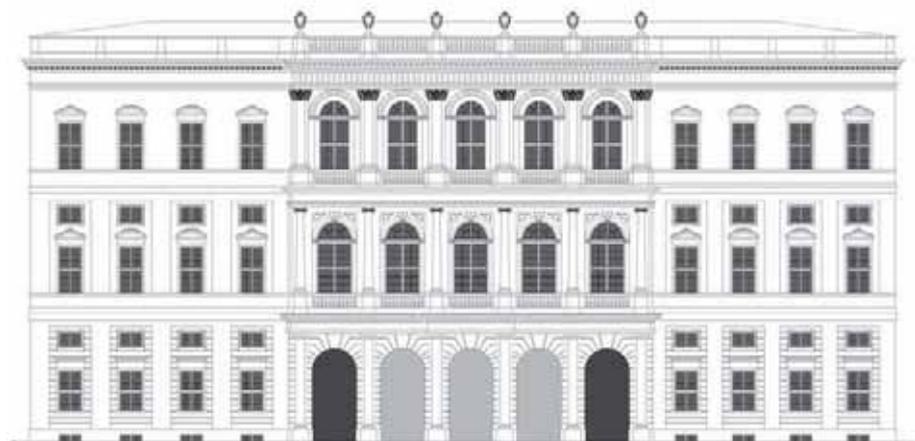
### **Palast Barberini**

Das Haus Humboldtstraße 5-6, der sog. Palast Barberini, war wohl das bekannteste Wohnhaus Potsdams. Die aufwendige Fassade verbarg zunächst zwei einfache Bürgerhäuser sowie eine Gastwirtschaft im Haus Nr. 6. Das dreigeschossige Doppelhaus wurde durch die Bauherren Gontard und Unger 1771-1772 nach verschiedenen römi-

schen Vorbildern erbaut. Es ermöglichte in der Achse des Obeliskens einen öffentlichen Durchgang vom Alten Markt zur Havel. Die Straßenfront entsprach im Wesentlichen der des Palazzo Barberini in Rom, was zu der Namensgebung Palast Barberini führte.

1843 wurden die Hofflügel verlängert und das Innere im Stile eines römischen Palais ausgebaut. Auf dem Grundstück am Wasser entstand außerdem ein frei stehender Saalbau. Nach dem Umbau wurde das Gelände durch verschiedene wissenschaftliche und kunstliebende Vereine genutzt. Später wurden die Räume zu Geschäftszwecken vermietet.

1913 wurde der Palast Barberini von der Stadt gekauft und 1916 für Dienststellen des Rathauses eingerichtet. Seit 1925 war die Städtische Volksbücherei zentral im Palast Barberini untergebracht.



Palast Barberini, Ansicht vom Alten Markt

### **Palasthotel**

An der ehemaligen Kaiser-Wilhelm-Brücke entstand 1896 das erste große, mit modernen Einrichtungen versehene Hotel, das sog. Palasthotel. Seine besondere Attraktion war eine große, überdachte Terrasse an der Havel. Die Besitzer der angrenzenden Grundstücke folgten diesem Beispiel und ließen ebenfalls Terrassen anlegen, auf denen Kaffee getrunken wurde. Wegen seines malerischen Anblicks wurde dieser Bereich der Havelbebauung an der Alten Fahrt auch als 'Klein Venedig' bezeichnet.

Die Bebauung zwischen Havel und Humboldtstraße wurde im Zweiten Weltkrieg vollständig zerstört. Seither stellt sich der einstige Kernbereich der Altstadt um das ehemalige Stadtschloss als weitläufige Fläche dar, geprägt von den städtebaulichen Brüchen der letzten 60 Jahre. Die im Zuge der städtebaulichen Überformung der Potsdamer Mitte entstandenen Gebäude, wie das achtzehnstöckige Hochhaus und der Gebäudekomplex Friedrich-Ebert-Straße/Staudenhof,

stehen den fragmentarisch erhaltenen Resten der historischen Altstadt wie Nikolaikirche, Altes Rathaus und Marstall beziehungslos gegenüber. Der Alte Markt verlor seine südwestliche und südöstliche Raumkante. Prägend für diesen Bereich wurde nun der Verkehrsknotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße/Breite Straße, der das einstige Schlossareal trennte und die Aufenthaltsqualität im gesamten Bereich zusätzlich durch Lärm und Abgase beeinträchtigte.

Ab Mitte der 1980er Jahre wurde im südwestlichen Teil des Plangebietes der Neubau einer Spielstätte des Hans-Otto-Theaters geplant. Die Eröffnung war ursprünglich für 1993 zur 1000-Jahr-Feier Potsdams vorgesehen. Noch vor dem Mauerfall fand 1989 die Grundsteinlegung statt. Nach der Wende wurde 1991 der Abriss des bereits fertiggestellten Theaterrohbaus beschlossen und ausgeführt. Noch heute liegen Teile der Fundamente des Theaterneubaus im Boden in diesem Teil des Plangebietes. Der vollständige Rückbau ist im Zeitraum vom IV. Quartal 2011 – I. Quartal 2012 vorgesehen.

Ab etwa Mitte der 1990er Jahre fand eine provisorische Spielstätte des Hans-Otto-Theaters im Plangebiet ihren Standort. Das Gebäude wurde im Jahre 2007 demontiert.

## **2.      Planinhalt**

### **2.1      Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Der Wiederherstellung des historischen Kernbereiches des Alten Marktes der Landeshauptstadt Potsdam kommt eine herausragende Bedeutung zu. Dabei soll die städtebauliche „Fassung“ wieder hergestellt und der Alte Markt als Raum wieder erlebbar gemacht werden. Neue Nutzungen für die umgebende Bebauung, die der stadträumlichen Lage gerecht werden, können diesen Bereich nachhaltig aufwerten und beleben. Der Platz wird darüber hinaus zukünftig in das Netz der öffentlichen Räume der Stadt eingebunden werden.

Bereits am 24. Oktober 1990 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die behutsame Wiedernäherung an das charakteristische, historisch gewachsene Stadtbild. Mit den vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung der Potsdamer Mitte als Sanierungsgebiet wurden die städtebaulichen und funktionalen Ziele weiter konkretisiert. In dem durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung und Bekanntmachung der Satzung am 15. November 1999 festgelegten Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" ist ein wesentliches Sanierungsziel, die hochwertige städtebauliche Struktur der Potsdamer Innenstadt in ihrem historischen Stadtgrundriss wieder herzustellen und weiter zu entwickeln. Dabei soll die traditionelle Nutzungsmischung soweit wie möglich erhalten werden.

Im Zuge einer intensiv geführten Diskussion um die zukünftige Gestalt der Potsdamer Mitte um den Alten Markt kristallisierte sich in den folgenden Jahren ein eindeutiges Votum zum Wiederaufbau des Potsdamer Stadtschlusses heraus, welches zukünftig den Brandenburgischen Landtag beherbergt. Der "Beirat Potsdamer Mitte", ein Beratungsgremium der Stadtverordnetenversammlung aus Fachleuten und Vertretern der Fraktionen in der Stadtverordnetenversammlung, begründete in seiner "Ersten Empfehlung zur Entwicklung der Potsdamer Mitte" vom 25. September 2001 die Unabdingbarkeit der Wiederherstellung des Baukörpers des Stadtschlusses in seinen äußeren Umrissen zur baulichen Wiedergewinnung der Potsdamer Mitte.

Im November 2001 votierte die Stadtverordnetenversammlung per Beschluss dafür, den vom Landtag Brandenburg beschlossenen Landtagsneubau „am Alten Markt entsprechend der Empfehlung des Beirates Potsdamer Mitte unter Einbeziehung des wiederaufzubauenden Stadtschlusses samt weitestgehend historischer Fassade zu verwirklichen“. Außerdem wurde beschlossen, „zur Gewährleistung einer Freilegung des Schlossgrundrisses und zur Wiederherstellung der städtebaulichen Grundstruktur im Umfeld des Alten Marktes und des Lustgartens vorrangig die verlegte Verbindung der Langen Brü-

cke mit der Breiten Straße auf vier durchlaufenden Fahrsteifen zwischen Schlossgrundriss und Hotel Mercure in der Ausbauplanung vorzubereiten und im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen auf dem Schlossgrundstück umzusetzen". Hierbei solle eine eingeschränkte Erschließung des Alten Marktes über die wiederherzustellende Humboldtstraße erfolgen.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung der planerischen Überlegungen wurde Ende 2005 eine internationale Planungswerkstatt als diskursives Verfahren durchgeführt, für die sieben interdisziplinär zusammengesetzte Teams ausgewählt wurden. Ziel der „Planungswerkstatt Potsdamer Mitte“ war es, für das weitere Umfeld des Alten Marktes und insbesondere die Umgebung des künftigen Landtagsneubaus die städtebaulichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Funktion, die Nutzungen und das Erschließungs- und Stellplatzkonzept zu überprüfen und neu zu formulieren. Als Ergebnis des Verfahrens wurde im Mai 2006 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Empfehlungen aus der Planungswerkstatt „den weiteren Planungen im Bereich 'Potsdamer Mitte' zugrunde zu legen, insbesondere für die Konkretisierung der Sanierungsziele und die Aufstellung der Bebauungspläne".

Auf Grundlage der Beschlüsse zu den Empfehlungen der Planungswerkstatt sowie eines Beschlusses des Brandenburgischen Landtages vom 20. Mai 2005, dass neuer Sitz des Landtages der Standort "Alter Markt" in der Mitte der Landeshauptstadt Potsdam werden soll, wurde das bereits im Jahre 2002 eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. SAN-P 10 „Baufeld Stadtschloss“ wieder aufgenommen. Der unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. SAN-P 13 angrenzende Bebauungsplan Nr. SAN-P 10 wurde mit Beschluss vom 4. Juli 2007 in Kraft gesetzt.

Die Empfehlungen der Planungswerkstatt Potsdamer Mitte bilden für den Bebauungsplan Nr. SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“ die städtebaulich / strukturelle Grundlage für die angestrebte bauliche Entwicklung. Die weitere wesentliche Grundlage für die Entwicklung der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans stellt das 2009/2010 im Auftrag des Sanierungsträgers Potsdam erarbeitete „Integrierte Leitbautenkonzept Potsdamer Mitte“ dar.

Im Rahmen des Gutachtens wurde für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes Potsdamer Mitte detailliert untersucht, wie und in welchem Umfang eine historische Rekonstruktion der Bebauung in der Potsdamer Mitte unter städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Aspekten umsetzbar ist. Zunächst wurde eine städtebaulich-architektonische Analyse möglicher Leitbauten vorgenommen, in der die Eignung der Objekte für eine Rekonstruktion des kompletten Gebäudes bzw. der Fassade überprüft sowie eine Kategorisierung nach

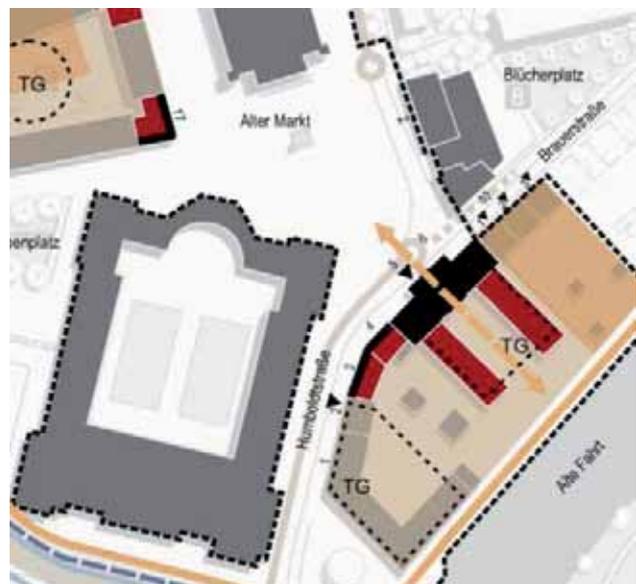
städtebaulich / architektonischer Bedeutung, Quellenlage etc. durchgeführt wurde.

In Überlagerung der so gewonnenen Erkenntnisse mit den Ergebnissen einer Nutzungsstrukturanalyse und einer Verkehrsuntersuchung wurde das Integrierte Leitbautenkonzept entwickelt, welches Empfehlungen zunächst für den Bereich Havelufer / Alte Fahrt (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. SAN-P 13) und den sog. Synagogenblock (Friedrich-Ebert-Straße/Schloßstraße) formuliert.

Bezogen auf den Bebauungsplan Nr. SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“ ergibt sich aus dem Integrierten Leitbautenkonzept die Empfehlung

- der vollständigen Rekonstruktion des Kopfbaus des ehemaligen Palastes Barberini,
- der Rekonstruktion der historischen Fassaden der Gebäude Humboldtstraße 3 und 4 sowie
- des Wiederaufbaus der Seitenflügel des Palast Barberini unter Beachtung der historischen Kubatur und weiterer Gestaltungsvorgaben.

Die Ergebnisse des Leitbautenkonzeptes werden in sogenannten Grundstückspässen parzellenscharf in Vorgaben für die zukünftige Bebauung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Erschließung überführt. Diese Grundstückspässe bildeten die Grundlage der weiteren Grundstücksausschreibungen in



Integriertes Leitbautenkonzept (Ausschnitt)

Form eines 2011 durchgeführten Bieterwettbewerbes zum Verkauf städtischer Grundstücke.

Die Ergebnisse des Integrierten Leitbautenkonzeptes sind durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 1. September 2010 beschlossen und somit als Ziele der weiteren Entwicklung der Potsdamer Mitte verbindlich festgelegt worden.

Im Rahmen des Bieterwettbewerbs wurden die Grundstücke des Plangebietes öffentlich ausgeschrieben. In einem zweistufigen Verfahren wurden geeignete und engagierte Bauherren gesucht, um die Grundstücke am Havelufer / Alte Fahrt zu bebauen. Im Einzelnen waren dies im Plangebiet des Bauungsplans Nr. SAN P-13 „Havelufer / Alte Fahrt“ die folgenden Grundstücke:

- das Grundstück Humboldtstraße 1 und 2 mit einer Fläche von ca. 2.270 m<sup>2</sup> und einem Bebauungspotenzial von rund 6.500m<sup>2</sup> BGF;
- das Grundstück Humboldtstraße 3 mit einer Fläche von ca. 970 m<sup>2</sup> und einem Bebauungspotenzial von rund 950 m<sup>2</sup> BGF;
- das Grundstück Humboldtstraße 4 mit einer Fläche von ca. 890 m<sup>2</sup> und einem Bebauungspotenzial von rund 740 m<sup>2</sup> BGF;
- das Grundstück Humboldtstraße 5 und 6 (ehem. Palast Barberini) mit einer Fläche von ca. 3.330 m<sup>2</sup> und einem Bebauungspotenzial von rund 7.800 m<sup>2</sup> BGF;
- das Grundstück Brauerstraße 1 mit einer Fläche von ca. 760 m<sup>2</sup> und einem Bebauungspotenzial von rund 790 m<sup>2</sup> BGF;
- das Grundstück Brauerstraße 2 mit einer Fläche von ca. 750 m<sup>2</sup> und einem Bebauungspotenzial von rund 720 m<sup>2</sup> BGF;
- das Grundstück Brauerstraße 3 mit einer Fläche von ca. 740 m<sup>2</sup> und einem Bebauungspotenzial von rund 620 m<sup>2</sup> BGF; kombinierten

Im Ergebnis des Bieterwettbewerbes wurde durch eine interdisziplinär besetzte Jury und unter Einbindung des Gestaltungsrates für jedes der ausgeschriebenen Grundstücke im Plangebiet ein Bebauungsentwurf in Verbindung mit einem Kaufpreisgebot ausgewählt und zur Realisierung empfohlen. Diese ausgewählten Konzepte bilden die Grundlage für die weitere Konkretisierung der nunmehr vorgesehenen planungsrechtlichen Regelungen des Bauungsplans.

## **2.2      Ziele des Bauungsplanes**

Entsprechend der konkretisierten Sanierungsziele und des „Integrierten Leitbautenkonzeptes Potsdamer Mitte“ ergeben sich für den Bauungsplan Nr. SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“ folgende städtebauliche Vorgaben:

Durch den Bauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer hochwertigen Bebauung an diesem prägenden Standort im Zentrum der Stadt Potsdam geschaffen werden. Vor dem Hintergrund der angestrebten Belebung der Innenstadt ist eine Nutzungsstruktur mit hohem Wohnanteil erforderlich. Dementsprechend sollen die Baustrukturen über eine hohe Flexibilität ver-

fügen, um nachhaltig unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten zu gewährleisten. In den straßenseitigen Erdgeschossen sind dabei gewerbliche Nutzungen mit überwiegend öffentlichem Charakter vorzusehen (Gastronomie, Einzelhandel etc.). Auch eine Hotelnutzung ist an diesem Standort vorstellbar.

Die Baukante zum Alten Markt bildet ein wesentliches Element der baulichen Fassung des Platzraumes und ist in Orientierung an die historische Situation geschlossen auszubilden. Zum Havelufer sollen öffentliche Durchwegungen ermöglicht werden.

Die Bebauung sollte entsprechend der Nutzung mit einer differenzierten Gebäudehöhe und -tiefe ausgebildet werden, wobei eine offene Baustruktur zum Wasser vorgesehen ist. Angestrebt werden keine großflächigen Blockstrukturen, sondern kleinteilige Baukörper mit hoher architektonischer Qualität und gestalterischer Zurückhaltung. In Anlehnung an historische Vorbilder können z.B. Fassadenrhythmus, Materialdifferenzierung und Relief interpretiert werden.

Die Gebäudehöhen sind in Orientierung an die erforderliche städtebauliche Einordnung mit drei bis höchstens fünf Geschossen vorgesehen. Über die Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen soll eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung gesichert werden.

Als Fortführung der neuen Gestaltung des Alten Marktes wird die Humboldtstraße auf der westlichen Seite bordsteinfrei gepflastert. Zur Abgrenzung der Straßenfläche gegenüber dem Gehwegbereich ist eine Pflasterrinne vorgesehen. Im westlichen Bereich der Humboldtstraße wird der Gehweg durch einen Bordstein begrenzt. Am nördlichen Ende der Straße soll eine Wendeanlage entstehen. Die technische und fußläufige Erschließung der Bebauung im Plangebiet ist grundsätzlich über die Humboldtstraße möglich. Die Möglichkeiten einer verkehrlichen (KFZ-) Erschließung in Form von Grundstückszufahrten von der Humboldtstraße aus sind im Einzelfall zu prüfen. Grundsätzlich ist die Schaffung von 2 zentralen Zufahrten zu einer (Sammel-) Tiefgarage der Einrichtung von einzelnen Grundstückszufahrten vorzuziehen.

Erforderliche Stellplätze für die neu zu schaffenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind innerhalb der Baufelder in Tiefgaragen bzw. in einer Sammeltiefgarage für alle Baugrundstücke nachzuweisen (oder abzulösen). Der öffentliche Straßenraum ist bedingt auch durch die Nutzung des Landtages stark eingeschränkt und kann keinen ruhenden Verkehr aufnehmen.

Entlang der Alten Fahrt soll eine Promenade entstehen, die eine dem Ort entsprechende Aufenthaltsqualität bietet. Die gestalterische Ausbildung soll entsprechend der eines urban geprägten Raumes erfolgen. Gleichzeitig kommt der Uferpromenade eine wichtige Verbin-

dungsfunktion für übergeordnete Fuß- und Radwegebeziehungen im Potsdamer Stadtzentrum abseits der viel befahrenen Straßen in einem vorwiegend landschaftlich geprägten Umfeld zu. Für die Gestaltung der Promenade soll ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden.

Durch die Regelungen des Bebauungsplans werden die wesentlichen Aspekte der vorgenannten Ziele der Gebietsentwicklung planungsrechtlich gesichert. Eine vollständige normative Umsetzung - vor allem der gestalterischen Vorgaben der Städtebauwerkstatt - ist dabei allerdings nicht möglich, da dies die Regelungsmöglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung übersteigt.

### **2.3      Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“ umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und wird begrenzt

im Nordwesten	durch die südöstliche Grenze der Planstraße (zukünftige Humboldtstraße), den Alten Markt und die nordwestliche Grenze der Brauerstraße,
im Nordosten	durch eine gedachte Linie in der Verlängerung der rückwärtigen Gebäudekante des Ausstellungspavillons auf der Freundschaftsinsel
im Südosten	durch das nordwestliche Ufer der Alten Fahrt
im Südwesten	durch die nordöstliche Grenze der neuen Langen Brücke.

### **2.4      Wesentlicher Planinhalt**

Entsprechend der funktionalen Vorgaben zur Nutzungsstruktur werden die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Kern- und Mischgebiete zur Festsetzung vorgesehen. Dabei wird eine städtebauliche Gliederung in ein Kerngebiet und zwei Mischgebiete vorgesehen, die sich durch unterschiedliche Nutzungsmaße und Bauweisen unterscheiden.

Die überbaubaren Flächen sollen durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt werden.

Die im Nordwesten an das Baugebiet MI1 angrenzende Fläche der ehemaligen Brauerstraße soll als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden, sie dient der Erschließung dieses Teils des Plangebietes. Der südwestlich an das Baugebiet MK angrenzende Bereich des sogenannten Havelplatzes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich zur Festsetzung vorgesehen.

Hier ist in Verbindung mit der Neugestaltung der Verkehrsanlagen der Potsdamer Mitte die Anlage eines großzügigen Platzbereiches mit Treppenanlage (die bereits hergestellt ist) zum Havelufer vorgesehen. Die vorhandene Kastanie etwa in der Mitte des Platzes wird als zu erhaltender Baum in ihrem Bestand gesichert.

Die Promenade am Havelufer wird als öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Uferpromenade zur Festsetzung vorgesehen. Hier soll ein städtisch geprägter Freiraum zum Flanieren und Aufenthalt entstehen, dementsprechend wird voraussichtlich ein vergleichsweise hoher Anteil der Fläche versiegelt werden. Zwischen der Humboldtstraße und der Uferpromenade soll eine öffentliche Wegeverbindung im Bereich des sog. Ehrenhofes des ehemaligen Palast Barberini durch die Festsetzung eines öffentlichen Gehrechtes gesichert werden.

Die in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Denkmale innerhalb des Plangebiets werden als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Plan dargestellt. Auf eingetragene Denkmale in der Umgebung des Plangebiets wird hingewiesen.

Ebenso wird die Abgrenzung des planfestgestellten Bereiches „Verkehrsanlagen Potsdamer Mitte“ nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## **2.5      Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen**

### **2.5.1    Art der baulichen Nutzung**

Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO und Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt werden. Dabei ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Mischgebiet zur Festsetzung vorgesehen, lediglich die am südlichen Rand des Plangebietes gelegenen Grundstücke sollen als Kerngebiete festgesetzt werden.

Aufgrund der städtebaulich exponierten Lage und der hohen Erschließungsgunst bietet sich hier die Unterbringung von Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsnutzungen in Verbindung mit kleinteiligem Einzelhandel und gastronomischen Nutzungen an. Auch die vergleichsweise hohen Immissionsbelastungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr im Bereich der Langen Brücke sprechen für die Ansiedlung vorwiegend „unempfindlicher“ Nutzungen in diesem Teil des Plangebietes. Somit ist die Ausweisung eines Kerngebietes an dieser Stelle sowohl städtebaulich als auch funktional begründet.

Ein Wohnanteil von bis zu 2.000 m<sup>2</sup> - dies entspricht rd. 30 % der im MK zulässigen Geschoßfläche - soll oberhalb des ersten Vollge-

schosses zugelassen werden, um den übergeordneten Sanierungszielen der Entwicklung der Potsdamer Mitte zur „Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt“ gerecht zu werden. Der mögliche Wohnanteil wird aufgrund der im Weiteren dargestellten Schallschutzanforderungen vorwiegend in den Teilen des Kerngebietes unterzubringen sein, die zur Humboldtstraße hin orientiert sind.

Durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden sollen im Kerngebiet Vergnügungsstätten und großflächige Handelsbetriebe sowie Tankstellen. Dies würde den generellen Entwicklungszielen einer qualitätvollen und ausgewogenen Entwicklung dieses Standortes vollständig zuwider laufen.

Im Ergebnisse des Bieterwettbewerbs ist in diesem Teil des Plangebietes die Errichtung eines überwiegend gewerblich / kommerziell genutzten Gebäudeensembles mit einer vergleichsweise hohen Dichte vorgesehen.

Der weitaus größte Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet zur Festsetzung vorgesehen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch textliche Festsetzungen soll bestimmt werden, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Baugebietes (§ 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO) nicht zulässig sind und auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Baugebietes (§ 6 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Durch die vorgesehene Festsetzung von Mischgebieten werden die zulässigen Nutzungen im Sinne der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Vorgaben hinreichend definiert. Auch die Vorgaben des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam finden darin Berücksichtigung.

Der Ausschluss flächenintensiver gewerblicher Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen und auch der von Vergnügungsstätten resultiert aus der planerischen Zielstellung, im Plangebiet ein hochwertiges Quartier für Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. Mit dieser Zielstellung wären die vorgenannten Betriebsarten nicht zu vereinbaren.

## 2.5.2      Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sollen im Bebauungsplan durch die Festsetzung der GRZ sowie durch detaillierte Regelungen zu den Gebäudehöhen festgelegt werden. Das Plangebiet wird dabei in ein Kerngebiet sowie in die zwei Mischgebiete MI1 und MI2 gegliedert, die sich hinsichtlich Dichte unterscheiden.

Im MI1 entlang der Brauerstraße ist die Entwicklung einer straßenseitig geschlossenen Bebauung vorgesehen, in den rückwärtigen, dem Havelufer zugewandten Bereichen des Plangebietes soll eine offene Bebauung mit geringerer Dichte entstehen, die Bezüge zum Wasser und zum gegenüberliegenden Landschaftsraum der Freundschaftsinsel aufweist. Für das MI1 wird eine GRZ von 0,6 zu Festsetzung vorgesehen.

Im Bereich an der Brauerstraße im MI1 ist eine Bebauung entsprechend des historischen Stadtgrundrisses gemäß der Ergebnisse der Planungswerkstatt vorgesehen. Die First- und Traufhöhen sollen in Anlehnung an die hier ehemals vorhandenen Wohnhäuser bestimmt werden. Für die Firsthöhe wird eine Obergrenze von 53,5 m über NHN (= 20,5 m über dem Straßenniveau von 33 m über NHN) vorgesehen. Die Traufhöhen sollen durch 46 m über NHN als Mindestmaß bis 48 m über NHN als Höchstmaß (13 m – 15 m über dem Straßenniveau von 33 m über NHN) bestimmt werden.

Im rückwärtigen, dem Havelufer zugewandten Teil des MI1 wird eine zulässige Gebäudehöhe von 45 m über NHN (entspricht ca. 12 m über Gelände) vorgesehen.

In Teilen des MI 2 ist für die historisch zu rekonstruierenden Gebäude bzw. Fassaden zum Alten Markt und zur Humboldtstraße unter anderem aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung für den Platzraum des Alten Marktes bei einer vorgesehenen GRZ von 0,7 die parzellenscharfe Regelung der zulässigen Höhen entsprechend der historischen Höhenentwicklung vorgesehen.

Für den Kopfbau des einstigen Palast Barberini (Humboldtstraße 5/6), als einziger Leitbau im Integrierten Leitbautenkonzept definiert, wird die historische Höhe der Attika als zwingende Traufhöhe von 54,0 m über NHN zur Festsetzung vorgesehen. Bei einem historischen Straßenniveau (Oberkante Gehweg) von 33,1 m über NHN im Bereich des ehemaligen Mittelrisalites entspricht das der historischen „Traufhöhe“ von rd. 21 m.

Für die ehemaligen Nachbargebäude Humboldtstraße 3 und 4, deren Fassaden originalgetreu rekonstruiert werden sollen, werden Trauf-

und Gebäudehöhen von 46,0 m / 51,0 m über NHN (Humboldtstr. 3: Bezugshöhe OK Gehweg = 32,3 m über NHN) und 48,0 m / 51,0 m über NHN (Humboldtstr. 4: Bezugshöhe OK Gehweg = 32,5 m über NHN) zur Festsetzung vorgesehen, die den jeweils historischen Trauf- und Firsthöhen entsprechen.

Die Grundlage zur Festlegung der Gebäudehöhen entsprechend der einstigen Situation bildet eine detaillierte, computergestützte Meßbildauswertung historischer Großbildaufnahmen.

Im rückwärtigen, dem Havelufer zugewandten Teil des MI 2 wird für die ehemaligen Seitenflügel des Palast Barberini eine Gebäudehöhe von 54,6 m über NHN (entspricht ca. 21,6m über Gelände) zur Festsetzung vorgesehen. Für den größten Teil der übrigen Bauflächen soll wie im MI 1 eine zulässige Gebäudehöhe von 45,0 m über NHN (entspricht ca. 12 m über Gelände) festgesetzt werden. Eine Ausnahme bildet lediglich das „Gartenhaus“ des Grundstückes Humboldtstraße 3. Bedingt durch den schmalen Schnitt des Grundstückes soll hier eine zulässige Gebäudehöhe von 47,8 m über NHN festgesetzt werden.

Im Kerngebiet nördlich des sog. Havelplatzes und an der Humboldtstraße 1 und 2 wird aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen einer „intensiven“ Nutzung eine GRZ von 1,0 zur Festsetzung vorgesehen. Gemäß Leitbautenkonzept sind hier keine Rekonstruktionen der historischen Bausubstanz erforderlich, es soll lediglich eine Bebauung in „Anlehnung“ an den historischen Stadtgrundriss und gemäß der Ergebnisse der Planungswerkstatt erfolgen. Die First- und Traufhöhen sollen mit einer Obergrenze von 49 m und 47 m über NHN (= 17 m / 15 m über Straßenniveau von 32 m über NHN) bestimmt werden. Damit wird unter anderem sichergestellt, dass die Traufhöhe der zukünftigen Bebauung nicht über die des zukünftigen Landtages (48,6 m über NHN) hinausgeht. Im wasserseitigen Bereich des Kerngebietes wird wie auch in den Mischgebieten eine zulässige Gebäudehöhe von 45,0 m über NHN zur Festsetzung vorgesehen.

Die im MI 2 zur Festsetzung vorgesehene Grundflächenzahl von 0,7 geht geringfügig über die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO (0,6) hinaus. Deutlich über den Obergrenzen der BauNVO liegen allerdings die sich rechnerisch und auch aus den Bebauungskonzepten für die Grundstücke der Mischgebiete ergebenden Geschossflächenzahlen. Diese liegen im MI 1 zwischen ca. 1,4 und 1,7 und im MI 2 zwischen ca. 1,6 und 2,4 (GFZ-Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO 1,2).

Die Überschreitung leitet sich aus folgenden informellen Planungen und den darin formulierten städtebaulichen Entwicklungszielen ab:

- Sanierungsziele des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“

- Ergebnisse der Planungswerkstatt Potsdamer Mitte
- Integriertes Leitbautenkonzept Potsdamer Mitte
- Ergebnisse des Bieterwettbewerbs zum Verkauf städtischer Grundstücke

Der Wiederherstellung des historischen Kernbereiches der Stadt Potsdam um den Alten Markt kommt eine herausragende gesamtstädtische Bedeutung zu. Mit der Rekonstruktion der städtebaulichen „Fassung“ wird der Alte Markt als Raum wieder erlebbar gemacht. Neue Nutzungen, wie Wohnungen und Dienstleistungseinrichtungen mit neuen Arbeitsplätzen in der umgebenden Bebauung, die der stadträumlichen Lage gerecht werden, werden diesen Bereich nachhaltig aufwerten und beleben.

Bereits im Jahre 1990 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam deshalb die behutsame Wiederannäherung an das charakteristische, historisch gewachsene Stadtbild. In dem festgelegten Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" ist ein wesentliches Sanierungsziel, die hochwertige städtebauliche Struktur der Potsdamer Innenstadt auf dem historischen Stadtgrundriss wieder herzustellen und weiter zu entwickeln. Dabei soll auch die traditionelle Nutzungsmischung und Dichte soweit wie möglich wieder hergestellt werden.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung der planerischen Überlegungen wurde Ende 2005 eine internationale Planungswerkstatt als diskursives Verfahren durchgeführt. Ziel war es, für das Umfeld des Alten Marktes und insbesondere die Umgebung des künftigen Landtags die städtebaulichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Funktion, die Nutzungen und das Erschließungs- und Stellplatzkonzept zu konkretisieren bzw. neu zu formulieren. Als Ergebnis des Verfahrens wurde im Mai 2006 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Empfehlungen aus der Planungswerkstatt „den weiteren Planungen im Bereich 'Potsdamer Mitte' zugrunde zu legen, insbesondere für die Konkretisierung der Sanierungsziele und die Aufstellung der Bebauungspläne".

Die Empfehlungen der Planungswerkstatt Potsdamer Mitte bilden für den Bebauungsplan Nr. SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“ die städtebaulich / strukturelle Grundlage für die angestrebte bauliche Entwicklung. Die weitere wesentliche Grundlage für die Entwicklung der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans stellt das 2009/2010 im Auftrag des Sanierungsträgers Potsdam erarbeitete „Integrierte Leitbautenkonzept Potsdamer Mitte“ dar.

Im Rahmen des Leitbautenkonzeptes wurde für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes Potsdamer Mitte detailliert untersucht, wie und in welchem Umfang eine historische Rekonstruktion der Bebauung in der Potsdamer Mitte unter städtebaulichen, funktionalen und wirt-

schaftlichen Aspekten umsetzbar ist. Bezogen auf den Bebauungsplan Nr. SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“ ergibt sich aus dem Integrierten Leitbautenkonzept die Empfehlung

- der vollständigen Rekonstruktion des Kopfbaus des ehemaligen Palast Barberini,
- der Rekonstruktion der historischen Fassaden der Gebäude Humboldtstraße 3 und 4 sowie
- des Wiederaufbaus der Seitenflügel des Palast Barberini unter Beachtung der historischen Kubatur und weiterer Gestaltungsvorgaben.

Auch die Ergebnisse des Integrierten Leitbautenkonzeptes wurden durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 01. September 2010 beschlossen und somit als Ziele der weiteren Entwicklung der Potsdamer Mitte verbindlich festgelegt.

Schließlich zeigen auch die vorliegenden Bebauungskonzepte für die Grundstücke des Plangebietes, dass eine den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Nutzung mit den erhöhten Dichtewerten problemlos möglich ist. Die intensive Prüfung der eingereichten Entwürfe auch unter Aspekten der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit hat eine weitgehende Übereinstimmung mit den entsprechenden Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) ergeben.

Insgesamt gehen alle städtebaulichen Voruntersuchungen und -Planungen sowie die daraus jeweils resultierenden politischen Beschlüsse für das Bebauungsplangebiet von der Entwicklung einer geschlossenen Randbebauung im Bereich Humboldtstraße / Alter Markt / Brauerstraße und einer eher offenen Baustruktur in den rückwärtigen Bereichen zum Havelufer aus. Dies entspricht weitgehend der historischen Situation.

Die städtebaulichen Vorgaben sollen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Zur bedeutenden barocken Platzanlage des Alten Marktes wird auf Grundlage der bauhistorischen Anforderungen eine stadtbildprägende „Raumkante“ ausgebildet. Zur Alten Fahrt und im Gegenüber zum Landschaftsraum der Freundschaftsinsel soll in Anlehnung an das historische Vorbild eine dichte, vielfältig strukturierte Bebauung entstehen. Daraus ergibt sich das Erfordernis zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer bis zu fünfgeschossigen Bebauung im Geltungsbereich. Die vorgesehene differenzierte Struktur der Neubebauung gewährleistet trotz der hohen Dichte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Belüftung vor allem durch die nach Süden orientierten offenen Höfe und Freiflächen.

Die geplante Entwicklung des Havelufers ist bei der Neuordnung der Verkehrsflächen zur Reduzierung des überörtlichen Verkehrs in der Potsdamer Mitte bereits berücksichtigt worden und löst keine zusätzlichen Verkehrsströme aus. Es handelt sich um einen mit dem ÖPNV (Straßenbahn und Bus) optimal erschlossenen Standort. Für die geplante städtebauliche Entwicklung wird eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

Erst mit der vorgesehenen Festsetzung einer vergleichsweise dichten Bebauung in geschlossener Bauweise an der Humboldtstraße sowie am Alten Markt wird darüber hinaus verbindlich sichergestellt, dass die „dichte Vorderhausbebauung“ eine Abschirmwirkung der zum Havelufer orientierten Hofbereiche gegen die prognostizierten Verkehrsemissionen von der Humboldt- und Breiten Straße entfaltet (vgl. 2.5.5).

Damit ist das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe gem. § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gegeben. Insbesondere liegt bei der Überplanung des vormaligen historischen Kernbereichs der Stadt um den Alten Markt eine städtebauliche Sondersituation vor.

Als ausgleichend für die Überschreitung der Grenzwerte wirken die Lage an der Havel und der Freundschaftsinsel. Auch die planungsrechtliche Sicherung der Uferpromenade als zum Wasser orientierte öffentliche Fläche mit Aufenthaltsqualitäten und Verbindungsfunktionen sowie die vorhandenen nördlich angrenzenden ausgedehnten Grünbereiche sind als ausgleichende Faktoren für die Überschreitung anzusehen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt stehen nicht zu befürchten.

Eine Beeinträchtigung der Belange des Verkehrs ist durch die zentrale Lage des Plangebietes mit einer vielfältigen ÖPNV-Anbindung nicht gegeben.

Sonstige öffentliche Belange, die dem erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Im südlichen Teil des Plangebietes im Bereich der Baugebiete MK und MI 2 sollen durch den Bebauungsplan die Möglichkeiten zur Errichtung einer Sammeltiefgarage für die zukünftigen Nutzer geschaffen werden. Im Rahmen des Bieterverfahrens war für die Grundstücke Humboldtstraße 1-2 sowie Humboldtstraße 5-6 (Palast Barberini) der Bau einer Tiefgarage gefordert worden. Im Zuge der Verhandlungen mit den Bietern stellte sich heraus, dass eine zusammenhängende Sammeltiefgarage unter den Grundstücken auch der „Zwischenlieger“ (Humboldtstraße 3 und 4) wirtschaftlich und funktional sinnvoll

sein könnte. Aus diesem Grund soll für die betroffenen Teile der Grundstücke Humboldtstraße 1-2, 3, 4 und 5-6 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch zeichnerische Festsetzung die Möglichkeit der „Unterbauung“ durch eine Tiefgarage geschaffen werden. Die daraus resultierende Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen GRZ ist städtebaulich vertretbar und wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung ermöglicht. Sie dient vor allem auch der Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs. Motorisierter Individualverkehr lässt sich in dieser zentralen Lage nicht vermeiden. Die Lasten des ruhenden Verkehrs sind allein über Stellplatzablöseverträge nicht zu bewältigen.

### **2.5.3 Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen sollen durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt werden. Dabei ist im Bereich der Brauerstraße, der Platzkante zum Alten Markt sowie weiter in Verlauf der Humboldtstraße die Festlegung von Baulinien vorgesehen, da insbesondere diese Bereiche für die „bauliche Fassung“ des Stadtraumes von herausragender Bedeutung sind. Der Verlauf der Baulinie folgt dabei weitestmöglich der historischen Bauflucht: Im Bereich des ehemaligen Palastes Barberini wird die historische Fassade durch die Baulinie exakt nachgezeichnet, im weiteren Verlauf der Humboldtstraße erfolgt eine generalisierte Festlegung der Baulinie, da hier eine detailtreue Darstellung die zulässigen maßlichen Toleranzen der verbindlichen Bauleitplanung überschreiten würde. Darüber hinaus sind durch die differenzierte Festlegung der Geltungsbereichsgrenze in diesem Teil des Plangebietes auch untergeordnete Bauteile wie etwa Kellereingänge und ähnliches erfasst, deren Rekonstruktion nicht erforderlich ist. Es ist davon auszugehen, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen und architektonische Gliederungen über die Baulinie innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 der BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann. Damit wird die Errichtung einer Fassade entsprechend der historischen Gliederung und in Korrespondenz zu der gegenüberliegenden Fassade des Landtages grundsätzlich ermöglicht, aber unter den Genehmigungsvorbehalt der bauordnungsrechtlichen Prüfung gestellt.

In den übrigen Teilen des Plangebietes werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgelegt. Dies betrifft zum einen die rückwärtigen Begrenzungen der „Vorderhausbebauung“ und zum anderen die Gebäude auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zur Alten Fahrt. Hier ist eine Baukörperfestsetzung (mit entsprechenden Spielräumen) abgeleitet aus den Ergebnissen des Bieterwettbewerbs vorgesehen. Damit wird zum einen der Vorgabe Rechnung getragen, zur Havel hin durch eine eher offene Bauweise die Öffnung zur Land-

schaft und zum Wasser vorzusehen, zum anderen wird hier die Möglichkeit eröffnet, eine dem Ort und den spezifischen Nutzungsvorgaben angemessene bauliche Struktur zu entwickeln.

Bedingt durch die städtebaulich erforderliche Rekonstruktion der Seitenflügel des ehemaligen Palast Barberini in der historischen Kubatur „fallen“ die Abstandsflächen auf die Nachbargrundstücke. Da es sich bei den betroffenen Teilen der Nachbargrundstücke um nicht überbaubare Grundstücksflächen handelt, ist dies ist zwar grundsätzlich durch die Eintragung entsprechender Baulasten zwischen den zukünftigen Nutzern / Nachbarn zu regeln, zur Vermeidung weiterer bauordnungsrechtlicher Probleme (Brandschutz) sollen durch zeichnerische und textliche Festsetzung in den betroffenen Grundstücks-teilen auch Nebenanlagen ausgeschlossen werden.

Entsprechend der vorgenannten städtebaulichen Vorgaben sowie aus Gründen des Immissionsschutzes (s.u.) wird MI 1 und MI 2 sowie im MK in den Randbereichen des Plangebietes zur Brauerstraße, zum Alten Markt, zur Humboldtstraße und zur Langen Brücke / „Havelplatz“ eine geschlossene Bauweise zur Festsetzung vorgesehen. In den übrigen Bereichen des Plangebietes ist die Festsetzung einer Bauweise entbehrlich.

#### **2.5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen Altem Markt und der Uferpromenade ist die Festsetzung von Gehrechten durch das Gebäude und über das Grundstück des ehemaligen Palastes Barberini erforderlich. Dies entspricht der historischen Situation und gewährleistet eine „Durchlässigkeit“ der geplanten städtebaulichen Struktur im Sinne einer (fußläufigen) Vernetzung des Alten Marktes mit dem Havelufer.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit in der Ebene des Erdgeschosses im Bereich der ehemaligen Gehwegüberbauung durch den Mittelrisalit des Palastes Barberini sowie weiterführend durch den Kopfbau. Gleichzeitig soll hier ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger gesichert werden.

Im Bereich zwischen den ehemaligen Seitenflügeln des Palastes Barberini ist die Festsetzung eines anschließenden Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit bis an die öffentliche Grünfläche der Uferpromenade vorgesehen.

### 2.5.5 Immissionsschutz

Eine im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführte schalltechnische Untersuchung zu der zu erwartenden Verkehrslärmbelastung im Plangebiet ergab Richtwertüberschreitungen, die Schallschutzmaßnahmen erfordern, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (vgl. Anlage 1: Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan SAN-P13, KSZ Ingenieurbüro GmbH Berlin, August 2011). Unter Berücksichtigung des geplanten Neubaus der Humboldtstraße und des Umbaus der Langen Brücke wurden Verkehrsmengenprognosen herangezogen, die von einem durchschnittlichen Tagessverkehr (DTV) von ca. 50.500 KFZ auf der Langen Brücke und 1.330-1.780 KFZ in der Humboldtstraße ausgehen. In der Prognose für die Humboldtstraße ist auch der Ziel- und Quellverkehr aus dem Plangebiet selbst sowie der aus dem zukünftigen Landtag berücksichtigt (dieser ist allerdings vor allem in den Nachtstunden nahezu zu vernachlässigen). Weiterhin ist der Besucher- und Reisebusverkehr zum / vom Alten Markt und Landtag enthalten. Berücksichtigt wurden weiterhin die Verkehrsbewegungen des ÖPNV (Straßenbahn und Regionalbusse) auf der Langen Brücke, der Friedrich-Ebert-Straße und der Breiten Straße.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass an den Außenfassaden der vorgesehenen Bebauung im Bereich der Langen Brücke / „Havelplatz“ und im südlichen Teil der Humboldtstraße die Richtwerte der DIN 18005 überschritten werden, während die rückwärtigen Bereiche zur Havel / Freundschaftsinsel vergleichsweise gering belastet sind.

Dabei sind Beurteilungspegel an den zur Langen Brücke gerichteten Fassaden in einer Größenordnung zwischen 61 bis 67 dB(A) tags und 54 bis 60 dB(A) nachts zu erwarten. Die für Kerngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag werden um bis zu 2 dB(A) und für die Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten. Mit größerem Abstand zur Langen Brücke werden deutlich geringere Pegel erreicht. Am nächsten Gebäude an der Wasserseite wird der für Mischgebiete geltende Orientierungswert der DIN 18005 für die Nacht in den zwei oberen Stockwerken um lediglich 1 dB(A) überschritten. An allen anderen Nachweisorten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten.

Entsprechend der errechneten Pegelwerte im Bereich der Außenfassaden werden durch textliche Festsetzungen deshalb die für die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenbauteile gem. DIN 4109 im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehen.

Darüber hinaus soll für Wohnungen in den besonders belasteten Bereichen des Plangebietes an der Langen Brücke festgesetzt werden, dass durch eine entsprechende Grundrissorganisation ein Teil der Aufenthaltsräume der unbelasteten Seite des Gebietes / dem Havelufer zugewandt sind.

Die aus der Nutzung des Theaterschiffes resultierenden Emissionen werden in den planungsrechtlichen Regelungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht berücksichtigt, da dies unverhältnismäßig hohe Aufwendungen für den Schallschutz zu Folge hätte oder sogar die vorgesehene Nutzung unmöglich machen würde. Es ist deshalb vorgesehen, das Theaterschiff noch vor Festsetzung des Bebauungsplans an einen anderen Standort zu verlegen.

#### **2.5.6      Artenschutz**

Zum Artenschutz sind die nachstehenden Ausführungen zu berücksichtigen. Die für die CEF-Maßnahmen erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Die folgenden CEF-Maßnahmen wurden im August 2011 durch den Sanierungsträger Potsdam, Treuhänder der Stadt, umgesetzt.

Für die Blaumeise (*Parus caeruleus*) wurden ein Nistkasten (Durchmesser des Einfluglochs 26-27mm) gemäß der Vorgaben der Genehmigungsbehörde am, dem Plangebiet gegenüberliegenden Uferabschnitt der Freundschaftsinsel angebracht.

Für die Zwergfledermaus wurden zwei, für den Abendsegler ein Fledermauskasten gemäß den Vorgaben der Genehmigungsbehörde am, dem Plangebiet gegenüberliegenden Uferabschnitt der Freundschaftsinsel angebracht.

Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten mit festen Niststätten sowie mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte ist im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen ein konfliktfreier Zeitraum für mögliche Baumfällungen und Baufeldfreimachungen zu definieren (Bauzeitenregelung).

### **3.        Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **3.1        Auswirkungen auf die Stadtentwicklung**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden in einem heute noch weitgehend ungestalteten Raum, der einst Kernbereich der Altstadt war, die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die historische Mitte der Landeshauptstadt Potsdam städtebaulich und funktional wiederzugewinnen. In engem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Neubau des Brandenburgischen Landtages auf dem Grundstück des historischen Potsdamer Stadtschlusses (Bebauungsplan Nr. SAN-P 10 „Landtagsneubau“) soll dieser aufgrund seiner Geschichte und seiner Lage herausragende innerstädtische Ort so deutlich revitalisiert werden.

In Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss wird im Bereich des Plangebietes südlich des Alten Marktes eine Neubebauung ermöglicht, die maßgeblich die erwarteten Auswirkungen auf die Gesamtentwicklung der Potsdamer Mitte unterstützt. In Anbetracht der außerordentlichen Lage des Plangebietes mit seiner hervorragenden verkehrlichen Anbindung, den Bezügen zum Alten Markt mit einer Vielzahl von Baudenkmälern auf der einen und zum Landschaftsraum der Freundschaftsinsel / Havel auf der anderen Seite wird eine zügige Entwicklung der Grundstücke erwartet.

Durch die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes wird die Realisierung von rd. 23.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (oberirdisch) vorbereitet. Aus der durch den Bebauungsplan ermöglichten Grundstücksausnutzung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Bieterwettbewerbs ergibt sich daraus eine Bruttogeschossfläche für Wohnungen von rd. 8.500 m<sup>2</sup>. Die daraus resultierende mögliche Anzahl von Wohnungen ist nicht abschließend zu benennen. Angesichts der hervorragenden Lage des Plangebietes werden die durchschnittlichen Wohnungsgrößen aber deutlich über denen im übrigen Stadtgebiet liegen.

#### **3.2        Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben Auswirkungen auf die Umwelt, die im Wesentlichen aus der Überbauung der mit Gehölzen bestandenen Böschung südöstlich von Parkplatz bzw. Baustelle resultieren. Zusätzlich werden die Pappelreihe und weitere einzeln stehende Bäume auf dem Parkplatz durch die künftige Bebauung voraussichtlich verloren gehen. Auch mit der Neuausweisung von öffentlichem Straßenland sind Baumverluste abzusehen.

Die Auswirkungen entsprechen aufgrund der starken Vorbelastung des Bodens durch Baustelle und Parkplatz einer Neuversiegelung von ca. 4.800 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der innerstädtischen Lage mit einer entsprechenden baulichen Dichte wird die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers voraussichtlich nicht möglich sein. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird getrennt gesammelt und in die Havel eingeleitet.

Gleichzeitig gehen durch die Überbauung bzw. Versiegelung Biotopflächen von vergleichsweise geringer Wertigkeit (Strauchpflanzung überwiegend nicht heimische bodendeckende Gehölze) verloren (1.484 m<sup>2</sup>). Hier sollte der Verlust an Lebensraum für Kleinsäuger und Vögel durch Neupflanzungen heimischer Arten im Plangebiet ausgeglichen werden. Der Verlust des Baumbestandes (46 Stück) wirkt sich insbesondere für die Avifauna negativ aus, lässt sich jedoch ebenfalls durch Neupflanzungen im Umfeld kompensieren.

In unmittelbarer Nähe auf der Freundschaftsinsel wurde der Eingangsbereich im Sommer 2010 neu gestaltet. Die Gehölzneupflanzungen in einem Gesamtumfang von 14 größeren Säulenpappeln, 4 Trauerweiden sowie insgesamt 14 Großsträuchern (Strauchweiden, Mehlbeere) und eine Heckenpflanzung aus 130 Eiben ersetzen den Verlust des Abstandsgrüns auf der Böschung sowie den zu erwartenden Verlust an Bäumen (Pappelreihe). Sie sind als vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen für den zu erwartenden Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. SAN-P13 zu bewerten.

Zusätzlich kann eine Nisthilfe für den Fortpflanzungsstätten- bzw. Revierverlust der Höhlen brütenden Blaumeise am gegenüberliegenden Ufer auf der Freundschaftsinsel angebracht werden. Der Nistkasten wird im Herbst 2011 außerhalb des Wirkungsbereichs baubedingter Beeinträchtigungen an einem schattigen bzw. halbschattigen Standort in einer Höhe von 1,80 m bis 3,0 m angebracht. Dabei ist darauf zu achten, dass sich in der Nähe des Einfluglochs keine Äste befinden und das Einflugloch entgegen der Wetterseite ausgerichtet ist. Der Nistkasten ist einmal im Jahr von altem Nistmaterial zu reinigen.

Für die Zwergfledermaus und den Abendsegler werden 3 Fledermauskästen als Ausweichquartier für die Wochenstube / Sommerquartier im dem Plangebiet gegenüberliegenden Uferabschnitt der Freundschaftsinsel vorgesehen.

Für das Landschaftsbild stehen den negativen Umweltauswirkungen positive Auswirkungen gegenüber: Die Wiederherstellung der Bebauung bewirkt für den Bereich Alter Markt eine wesentliche Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbilds. Auch an der Wasserseite – der

Alten Fahrt – ist eine Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbilds durch die Bebauung sowie eine Neugestaltung des öffentlichen Uferweges und seiner Zugänge zu erwarten.

Gleichfalls positiv zu bewerten ist die neue Platzfläche an der Langen Brücke, in deren Mitte die alte Kastanie erhalten und die Bitterschriftlinde wieder eingepflanzt wird. Mit einer neuen Treppenanlage werden Platzfläche und Uferweg miteinander verbunden.

Weitere Kompensationswirkungen werden von den gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ersatzbaumpflanzungen in den Baufeldern ausgehen.

#### **4.        Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1960).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).

## **Anhang: Textliche Festsetzungen und Hinweise**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten sowie Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe i. S. des § 11 Abs. (3) BauNVO unzulässig
- 1.4 Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.
- 1.5 Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.6 Im Kerngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig, höchstens jedoch bis zu einem Anteil von 30% Geschossfläche für Wohnungen der im Baugebiet insgesamt zulässigen Geschossfläche.
- 1.7 Im Mischgebiet 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- 1.8 Im Mischgebiet 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Schmuck- und Gestaltungselemente zulässig.

### **2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 2.1 Für die Außenwände der Gebäude im Mischgebiet 2 kann ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie / Baugrenze zugelassen werden, wenn damit der Bau der Außenwände auf den historischen Fundamenten möglich ist.
- 2.2 In der Fläche zwischen den Punkten S-T-X-Y-S sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- 2.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Punkten O-P-Q-R-O und S-T-U-V-W-X-Y-S sind oberirdische bauliche Nebenanlagen unzulässig.

### **3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 3.1 In den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen GFL 1 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in der Ebene des Erdgeschosses festgesetzt und ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.
- 3.2 In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche GFL 2 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### **4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 4.1 Entlang der Baulinie zwischen den Punkten A-B-C-D-E müssen an den dieser Linie zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 40 dB, von Büroräumen von mindestens 35 dB aufweisen.
- 4.2 Entlang der Baugrenze zwischen den Punkten F-G müssen an den dieser Linie zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 35 dB, von Büroräumen von mindestens 30 dB aufweisen.
- 4.3 Entlang der Baulinie zwischen den Punkten A-B-C-D-E muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Baulinie abgewandt sein. Alternativ ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in den der vorgenannten Baulinie / Baugrenze zugewandten Aufenthaltsräumen vorzusehen.

### **Hinweise**

1. Das Plangebiet liegt größtenteils im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“. Die Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.
2. Das Plangebiet liegt innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals „Schloss Neuzeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit“ (Potsdam Nr. 2141). Alle Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG.

3. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Traufhöhe beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92).
4. Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege, Haus 1, Zimmer 238-240, Hegelallee 6–10, 14467 Potsdam während der Dienststunden eingesehen werden.
5. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

# Schalltechnische Prognose

## für den Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“ Potsdam

**Projekt-Nr.:** 09-008-03

**Auftraggeber:** Sanierungsträger Potsdam GmbH  
Treuhänder der Stadt Potsdam  
Voltaireweg 4a  
14469 Potsdam

**Vertreter des  
Auftraggebers:** Frau Rabbe

**Auftrag vom:** August 2011

**Abschluß:** 31.08.2011  
überarbeitete Fassung vom 31.08.2011

**Bearbeiter:** Dr.-Ing. Thomas Schenk  
Dipl.-Ing. Frank Salzborn

Dr.-Ing. Th. Schenk  
Fachingenieur für Schallschutz

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 AUFGABENSTELLUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2 ÖRTLICHE SITUATION UND AUSBREITUNGSBEDINGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>3 IMMISSIONSRICHTWERTE .....</b>	<b>5</b>
<b>4 METHODIK .....</b>	<b>7</b>
4.1 Vorgehensweise und Berechnungsverfahren .....	7
4.2 Emissionsdaten .....	10
<b>5 ERGEBNISSE UND BEURTEILUNG .....</b>	<b>13</b>
5.1 Straßenverkehr .....	13
5.2 Kulturelle Veranstaltungen .....	14
<b>6 VORSCHLÄGE ZUM SCHALLSCHUTZ GEGENÜBER DEM     STRAßENVERKEHR .....</b>	<b>15</b>
6.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen .....	15
6.1 Passive Schallschutzmaßnahmen .....	16
<b>7 VORSCHLÄGE FÜR TEXTLICHE FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN ....</b>	<b>18</b>
<b>8 QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>19</b>

## 1 Aufgabenstellung

In der Innenstadt von Potsdam, am Nordufer der „Alten Fahrt“, soll in unmittelbarer Nähe zum Landtags-Neubau eine brach liegende Fläche baulich erschlossen werden. Für diese Planungen wird derzeit der Bebauungsplanung SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“ erarbeitet.

Im Geltungsbereich dieses B-Plangebietes sind Geräuschemissionen in Form von Straßenverkehrslärm und Freizeitlärm durch die kulturelle Nutzung des auf der „Alten Fahrt“ liegenden Theaterschiffs wirksam. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde deshalb eine schalltechnische Prognose für die zukünftig zu erwartende Lärmbelastung durchgeführt und deren Ergebnisse nach der DIN 18005 [1] bzw. nach Brandenburger Freizeitlärmrichtlinie [2] beurteilt. Hierbei wurde von den zukünftig wirksamen Geräuschemissionen der neuen Straßen- und Straßenbahnführung nach vollendetem Umbau im Rahmen der Neugestaltung des Alten Marktes (Verkehr Potsdam Mitte) ausgegangen

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Entwurf der B-Planes SAN-P13 „Havelufer/Alte Fahrt“ als dwg-Files, Stand August 2011
- Fotos und Ergebnisse der Ortsbesichtigung am 28.11.2008
- Ergebnisse messtechnischer Untersuchungen der Geräuschemission des Theaterschiffs bei einem Rock-Konzert
- Schalltechnische Untersuchung zur Neugestaltung Alter Markt Potsdam, KSZ Ingenieurbüro Berlin, 15.02.2004
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan SAN-P 10 „Landtagsneubau“, KSZ Ingenieurbüro Berlin, 15.08.2006
- Topographischer Lageplan Alter Markt vom 05.02.03      Maßstab 1: 500
- Topographische Stadtkarte 2. Auflage 1996      Maßstab 1:10000
- Ergänzende Verkehrsumlegungsrechnungen für die Verkehrsführungsvariante 3, Dr. Brenner + Münnich Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, Potsdam 2003
- Städtebauliche Revitalisierung der Potsdamer Mitte: Neubau der Humboldtstraße und der Haveluferbebauung – Verkehrstechnische Untersuchung. Zwischenpräsentation am 12.08.2011, Ingenieurbüro Stadt + Verkehr
- Telefonat am 17.08.2011 mit Herrn Terfort, Ingenieurbüro Stadt + Verkehr zu Verkehrsdaten und Schwerlastanteilen Humboldtstraße
- Fahrpläne Öffentlicher Verkehr

## 2 Örtliche Situation und Ausbreitungsbedingungen

Das Untersuchungsgebiet befindet sich Rande des historischen Zentrums der Stadt Potsdam. Es beginnt im Süden an der Breite Straße/Friedrich-Ebert-Straße (B1/B2) und Langen Brücke und erstreckt sich nach Norden hin bis zum Rathaus. Es wird flankiert im Südosten von der „Alten Fahrt“, einem Nebenarm der durch Potsdam fließenden Havel und im Westen durch die von der Breiten Straße/Friedrich-Ebert-Straße zur Straße Am Alten Markt führenden neuen Humboldtstraße.

Das B-Plangebiet ist zur Nutzung als Mischgebiet bzw. teilweise als Kerngebiet nach § 6 BauNVO vorgesehen. Es liegt mit durchschnittlich 32 bis 33 m über NHN etwas höher als das Niveau der „Alten Fahrt“ mit 29 m über NHN. Für die örtlichen Schallausbreitungsverhältnisse ist die Lange Brücke bedeutsam, die die Havel mit einer Höhe von ca. 38 m über NHN überquert.

Das B-Plangebiet soll mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut werden. Das vorliegende Bebauungskonzept sieht eine geschlossene Bebauung mit Gebäudehöhen (OK) 18,20 bzw. 22,63 m über Gelände vor, welche von Südosten kommend parallel zur Langen Brücke in etwa 30 m Abstand zur B-Plan-Grenze führt und dann abknickend der Humboldtstraße in Richtung Rathaus folgt. Im Innenbereich des B-Plangebietes zur Alten Fahrt hin sind darüber hinaus weitere, in Nordwest - Südost-Richtung angeordnete Gebäude mit Gebäudehöhen (OK) zwischen 9,55 und 21,63 m über Gelände konzipiert. Zwischen der geschlossenen Bebauung und der Langen Brücke ist ein öffentlicher Platz geplant.

Die derzeitigen und zukünftigen Hauptverkehrsströme fließen über die Lange Brücke weiter über die Breite Straße/ Friedrich-Ebert-Straße (B1/ B2) nach Westen zur Zepelinstraße und zurück. Für den hier betrachteten Prognosefall wurde entsprechend der Verkehrskonzeption „Verkehr Potsdam Mitte“ die Breite Straße bis auf ca. 17 m (Mittelachse) zum Hotel Merkur von der Langen Brücke kommend nach Süden verschwenkt. Die Straßenbahntrasse wurde verschwenkt, dass sie an der Nordseite der Breiten Straße entlang führt. Nach etwa 100 m biegt die Straßenbahntrasse fast rechtwinklig nach Norden ab und führt auf der Westseite der Friedrich-Ebert-Straße zum Platz der Einheit. Die Humboldtstraße ist ein Neubau und führt von der Breiten

Straße/ Friedrich-Ebert-Straße südlich am Rathaus vorbei bis zum Ende des hier beschriebenen B-Plangebietes.

Auf der „Alten Fahrt“ liegt direkt an der Grenze zum B-Plangebiet das Potsdamer Theaterschiff vor Anker. Es ist 52 m lang und 6 m breit und beherbergt neben dem eigentlichen Theater auch ein Schiffsrestaurant und eine Bar. Auf dem Oberdeck finden 120 Personen, im Theatersaal ca. 90 Personen Platz. Im und auf dem Theaterschiff finden neben Theateraufführungen auch Kabarett-, Rock- und Discoveranstellungen statt.

### 3 Immissionsrichtwerte

Da es sich im vorliegenden Falle um die Lärmprognose für eine städtebauliche Planung handelt, sind die Festlegungen der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" [1] zu berücksichtigen. Im Beiblatt 1 dieser DIN sind Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung enthalten. In Tabelle 1 sind diese Orientierungswerte aufgelistet. Die jeweils niedrigeren Orientierungswerte in der Nacht gelten für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

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

**Tabelle 1: Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005**

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

Immissionsschutzrechtlich ist für die zukünftige nachbarschaftliche Situation von Misch- bzw. Kerngebiet und kultureller Nutzung des Theaterschiffs außerdem die Brandenburger Freizeitlärmrichtlinie [2] zu beachten.

Die Freizeitlärm-Richtlinie legt folgende Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden fest:

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte in dB(A)		
	werktags außerhalb der Ruhezeiten	werktags innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen	nachts
Dorf-, Misch- und Kerngebiete	60	55	45
Allg. Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55	50	40
Reine Wohngebiete	50	45	35
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	45	35

**Tabelle 2: Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie**

Die einzelnen Beurteilungszeiträume werden gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie wie folgt unterteilt:

Werktage:

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 1. Ruhezeit morgens              | 06:00 bis 08:00 Uhr                                    |
| 2. Ruhezeit abends               | 20:00 bis 22:00 Uhr                                    |
| 3. tags außerhalb der Ruhezeiten | 08:00 bis 20:00 Uhr                                    |
| 4. nachts                        | ungünstigste volle Stunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr |

## Sonn- und Feiertags

1. Ruhezeit morgens	07:00 bis 09:00 Uhr
2. Ruhezeit mittags	13:00 bis 15:00 Uhr
3. Ruhezeit abends	20:00 bis 22:00 Uhr
4. tags außerhalb der Ruhezeiten	09.00 bis 13:00 Uhr 15:00 bis 20:00 Uhr
5. nachts	ungünstigste volle Stunde zwischen 22:00 und 07:00 Uhr

Einzelne von der Anlage herrührende Geräuschspitzen (Schallimpulse) sollen die genannten Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) am Tage und um nicht mehr als 20 dB(A) in der Nacht überschreiten.

Außerdem weist die Freizeitlärm-Richtlinie für den Fall der „seltenen Ereignisse“, d. h. Betrieb an bis zu 10 Kalendertagen im Jahr, einzuhaltende Immissionsrichtwerte am Tage außerhalb der Ruhezeiten von 70 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten von 65 dB(A) und nachts von 55 dB(A) aus.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungscharakteristik der geplanten kulturellen Veranstaltungen ist nur der Beurteilungszeitraum in den Abendstunden und nachts von Interesse.

## 4 Methodik

### 4.1 Vorgehensweise und Berechnungsverfahren

Die Immissionsrechnungen für die Verkehrsgeräusche erfolgten nach dem genaueren Teilstückverfahren mittels der im PC-Programmpaket "SoundPlan" (Version 7.0 vom 25.07.2011) integrierten Rechenverfahren der RLS-90 und Schall 03. Dieses PC-Programm ist seit etwa 10 Jahren am Markt eingeführt, hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit und Rechengenauigkeit in der Fachwelt allgemein anerkannt und erfüllt die "Testaufgaben zur Überprüfung von Rechenprogrammen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" (Test 94) des Bundesministers für Verkehr.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen infolge des Betriebes des Theaterschiffes erfolgten mittels der Berechnungsverfahren der DIN ISO 9613-2. Hierzu wurden im Berechnungsmodell zwei Flächenquellen modelliert, die die Geräuschemission des Konzertbetriebes sowie die durch die Besucher auf dem Oberdeck verursachten

Emissionen beinhalten. Für die Berechnungen wurde vom ungünstigsten Fall, von der Durchführung eines Rockkonzertes ausgegangen. Die hierbei erzeugten Geräuschemissionen wurden messtechnisch bei einer Veranstaltung am 28.11.2008 bestimmt.

Für die Berechnungen wurde anhand der örtlichen Gegebenheiten (Gebäude, Entfernungen, Höhenangaben ...), ausgehend von den vorliegenden Plänen sowie von den Ergebnissen der örtlichen Begehungen ein digitalisiertes Rechenmodell erstellt, das auch die Schallquellen und die Gebäude mit ihren räumlichen Koordinaten enthält.

Zur Berechnung eines einzelnen Pegels (Rastermittelpunkt des Schallimmissionsplanes oder konkreter Nachweisort der Einzelpunktberechnung) ermittelt das PC Programm ausgehend vom Berechnungspunkt getrennt für jeweils ein 1°-Segment sämtliche im Vollkreis von 360° um den Berechnungspunkt herumliegende Schallquellen. Dann werden, ebenfalls in 1°-Schritten die auf dem Ausbreitungswege von der Quelle zum Berechnungspunkt befindlichen Hindernisse (z. B. Gebäude) und sonstige die Schallausbreitung beeinflussende Objekte (z. B. Höhenprofil, Reflexionsflächen) ermittelt. Aus allen diesen Informationen sowie aus den entsprechenden Entfernungen berechnet das Programm die sich für die einzelnen Quellen in den einzelnen 1°-Segmenten ergebenden Teilpegel. Die Anteile aller einzelnen Quellen werden logarithmisch aufsummiert und der daraus resultierende Mittelungspegel berechnet.

Die Ausbreitungsrechnungen wurden flächenhaft für das gesamte Untersuchungsgebiet in Schallimmissionsplänen sowie als Einzelpunktberechnung nur für ausgewählte Punkte (Nachweisorte bzw. Immissionspunkte) in der Nachbarschaft der jeweiligen Schallquellen vorgenommen.

In den Schallimmissionsplänen wird die flächenhafte Schallausbreitung innerhalb des untersuchten Gebietes grafisch durch unterschiedliche Farben symbolisiert. Für die Berechnung dieser Pläne wurde das Untersuchungsgebiet in eine Matrix mit quadratischen Rasterfeldern mit einer Seitenlänge von 5 m aufgeteilt. Die Zuordnung der Farben zu den Pegelklassen ist aus der Legende auf den Abbildungen ersichtlich. Es wurde für Tag und Nacht mit der gleichen Farbskala gearbeitet, so dass ein

unmittelbarer Vergleich der Ergebnisse der einzelnen Berechnungsvarianten möglich ist. Hierzu wurde die Farbskala in eine Klassenbreite von 3 dB(A) pro Farbton eingeteilt. Zu beachten ist, dass die Schallimmissionspläne die zu erwartende Geräuschimmission auf den Freiflächen 4 m über Grund darstellen.

Während bei den Schallimmissionsplänen die Immissionsorte im gleichmäßigen Raster über den Untersuchungsraum verteilt sind, werden bei einer Einzelpunktbeurteilung die Immissionsorte exakt der Gebäudefassade von konkreten Gebäuden unter Berücksichtigung aller Stockwerke zugeordnet.

In die Berechnungen für die Schallimmissionspläne gehen aufgrund der mathematischen Zusammenhänge bei der Schallausbreitung im Freien die Reflexionen an allen Hausfassaden mit ein. Die Reflexionen der Hausfassade, an der sich ein bestimmter Nachweisort befindet, werden jedoch entsprechend der geltenden Rechenvorschriften nicht berücksichtigt. Deshalb wurden in den Einzelpunktrechnungen die Reflexionen der Hausfassade, an der ein Nachweisort liegt, nicht mit eingerechnet. Außerdem ergeben sich Unterschiede zu den numerischen Werten infolge der Interpolation der berechneten Werte zur grafischen Darstellung der Iso-dB-Linien (umgangssprachlich "Isophonen" oder "Isolinien") in den Lärmkarten.

Die in den Einzelpunktrechnungen ermittelten Werte sind zur Beurteilung eines Einzelobjektes deshalb genauer. Ein Vergleich der Untersuchungsergebnisse mit Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten darf nur mit den tabellarisch aufgelisteten Ergebnissen der Einzelpunktbeurteilungen erfolgen. Zur Veranschaulichung der von den einzelnen Quellen ausgehenden Schallausbreitung, zum Gewinnen eines Überblickes über die unterschiedliche Ausprägung der Lärmbelastung im gesamten Untersuchungsgebiet sowie zum Erkennen der Schwerpunkte der Lärmbelastung ist der Schallimmissionsplan jedoch ein unverzichtbares Hilfsmittel.

Die Rechnungen wurden hinsichtlich der Verkehrsgeräusche für den Prognosefall getrennt für die Einwirkzeiten tags (6.00 - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 - 6.00 Uhr) durchgeführt. Die Geräusche des Theaterschiffes wurden nur für die Ruhezeiten abends sowie für die Nachtzeit berechnet. Hierbei wurde eine laute Veranstaltung (Rockkonzert) berücksichtigt.

Die Ergebnisse sind in der Anlage als farbige Grafiken (Schallimmissionspläne), als Lagepläne sowie als Tabellen für die Einzelpunktrechnungen dargestellt. Im Ergebnis der Einzelpunktberechnungen stehen Beurteilungspegel für die berücksichtigten Hausfassaden für die verschiedenen Einwirkungshöhen (Stockwerke) zur Verfügung.

## 4.2 Emissionsdaten

Die Schalltechnische Untersuchung basiert auf Angaben zur Durchschnittlichen Täglichen Verkehrsstärke (DTV) des Büros StadtPlan Ingenieur GmbH, welche wiederum auf der Basis von „Ergänzenden Verkehrsumlegungsrechnungen für die Verkehrsführungsvariante 3“ der Dr. Brenner + Münnich mbH Berlin berechnet wurden. Diese Angaben für den Prognosefall mit dem Neubau der Humboldtstraße, der Verlagerung der Breiten Straße, dem Rückbau der Friedrich-Ebert-Straße und der Verlagerung der Straßenbahntrasse wurden im Juli 2010 nach den Angaben des Büros StadtPlan sowie bezüglich der Humboldtstraße noch einmal im August 2011 nach Angaben des Ingenieurbüros Stadt + Verkehr aktualisiert und in den hier beschriebenen Berechnungen verwendet.

Die zulässige Geschwindigkeit wird, mit Ausnahme der Humboldtstraße und der Straße Am Alten Markt, auf allen Straßen mit 50 km/h angesetzt. Die Oberflächenbeschaffenheit der Straßen ist, ebenfalls mit Ausnahme bei der Humboldtstraße, als „nicht geriffelter Gussasphalt, Asphaltbeton bzw. Splittmastixasphalt“ angesetzt worden. Für die Humboldtstraße wird nach derzeitigem Planungsstand mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h und einem Zuschlag für „ebenes Pflaster“ gerechnet.

Nach den Angaben des Ingenieurbüros Stadt + Verkehr ist in der für die Humboldtstraße prognostizierten Verkehrsmenge von 1780 Kfz/24h der zu erwartende Verkehr des Landtages 450 Kfz/24h mit enthalten. Der Nachtanteil des Landtagsverkehrs wird mit 11 Kfz prognostiziert. Als Lkw-Verkehr von und zum Landtag ist im ersten Teilabschnitt der Humboldtstraße lediglich der Busverkehr für Besucher mit 8 Bussen am Tag zu berücksichtigen. Der Ziel- und Quellverkehr zum B-Plangebiet beträgt 1330 Kfz/24h - davon in der Nacht 30 Kfz. Von dem, in der Verkehrstechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Stadt + Verkehr ausgewiesenen Wirtschaftsverkehrs zum B-Plangebiet mit 66 Kfz/tags sollen etwa 25 % (entsprechend 16,5

Kfz) dem Schwerlastverkehr (Lkw) am Tage zugerechnet werden. Für die Nacht wird lediglich von einem Schwerlastverkehr von 1 Lkw ausgegangen.

Die Verkehrszahlen für Straßenbahn, Stadt- und Regionalbusse die im Untersuchungsgebiet verkehren, wurden den aktuellen Angaben der Potsdamer Verkehrsbe-triebe entnommen. Da auch in der Zukunft mit ähnlich hohen Verkehrszahlen, wohl aber eher mit geringeren Verkehrszahlen des öffentlichen Personennahverkehrs zu rechnen ist, wird auch für den Prognosefall mit diesen Daten gerechnet.

In den nachfolgenden Tabellen sind die emissionsrelevanten Ausgangsdaten des Straßen- und Straßenbahnverkehrs zusammengefasst.

<b>Emissionsdaten Straßenverkehr Prognosefall</b>					
<b>Straße</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>DTV</b>		<b>LmE in dB(A)</b>	
		<b>Im Gesamt- querschnitt</b>	<b>je Fahrbahn</b>	<b>je Fahrbahn</b>	
		Kfz/24h		Tag	Nacht
<b>B1</b>	Lange Brücke - Humboldtstraße	50500	25025	65,5	58,1
<b>B1/B2 Breite Straße</b>	Humboldtstraße - Schloßstraße	46200	23100	65,1	57,5
<b>Fr.-Ebert-Straße</b>	Am Kanal Ri Charlot- tenstraße	4400		57,9	50,5
<b>Am Alten Markt</b>	Am Kanal - Altes Rathaus	3300		56,7	49,3
<b>Humboldtstraße</b>	1. Abschnitt bis nord- östlich Einfahrt Land- tag	1780	890	49,4	37,3
	2. Abschnitt ab Land- tag	1330	665	48,6	36,4

**Tabelle 3: Emissionsdaten Straßenverkehr**

<b>Emissionsdaten Stadtverkehrs- und Regionalbusse</b>					
Linien	Richtung	Fahrten		L <sub>mE</sub> in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
<b>604/605/606/609/ 612/614/631/638/ 639</b>	Hauptbahnhof – Alter Markt – Platz der Einheit	218	24	55,6	49,9
	Gegenrichtung	217	17	55,7	47,6
<b>695/X5/ N31</b>	Hauptbahnhof – Schlossstraße	58	5	49,9	42,28
	Gegenrichtung	59	6	50,0	43,1

Tabelle 4: Emissionsdaten Busverkehr

<b>Emissionsdaten Straßenbahnen</b>					
Linien	Richtung	Fahrten		L <sub>mE</sub> in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
<b>91/ 92/ 96</b>	Hauptbahnhof – Alter Markt – Platz der Einheit	156	13	51,8	44,1
	Gegenrichtung	155	18	51,8	45,5
<b>93</b>	Hauptbahnhof – Alter Markt – Am Kanal - Burgstraße	47	3	46,6	37,7
	Gegenrichtung	48	3	46,7	37,7
<b>X98</b>	Hauptbahnhof – Alter Markt – Platz der Einheit	14	-	41,4	-
	Gegenrichtung	13	-	41,4	-

Tabelle 5: Emissionsdaten Straßenbahnverkehr

Die Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Geräuschbelastung durch den Betrieb des Theaterschiffes erfolgte beispielhaft für die Durchführung eines unter Deck stattfindenden Rockkonzertes. Nicht geräuschintensive kulturelle Veranstaltungen des Theaterschiffes (Theateraufführungen, Lesestunden u. ä.) werden bei den hier vorgenommenen schalltechnischen Untersuchungen unberücksichtigt gelassen.

Da die akustischen Randbedingungen der Schallausbreitung aus dem Schiff in die Nachbarschaft nicht mittels der bauakustischen Standardangaben für die Schalldämmung von Außenbauteilen ausreichend beschrieben werden können, wurde die Schallemission des gesamten Schiffes messtechnisch bestimmt. Hierzu wurden simultane Messungen an vier Messpunkten in der Nachbarschaft der Anlage durchgeführt und hieraus unter Berücksichtigung der Schallausbreitung entsprechend DIN ISO 9613-2 der Schalleistungspegel abgeschätzt. Die Messung bei einer Rock-Veranstaltung ergab einen Schalleistungspegel  $L_{WA} = 97,2 \text{ dB(A)}$  für das abstrahlende Schiffsdeck zuzüglich eines messtechnisch ermittelten Impulzzuschlages von  $4 \text{ dB(A)}$ . Für die Geräusche der Besucher auf dem Vordeck wurden  $86,0 \text{ dB(A)}$  für das gesamte Vordeck in der Berechnung berücksichtigt.

## 5 Ergebnisse und Beurteilung

Die Lärmimmissionen im Untersuchungsgebiet, hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr im Umfeld des B-Plangebietes und der kulturellen Aktivitäten auf dem Theaterschiff sind grafisch in Form von Schallimmissionsplänen im Anhang, jeweils getrennt für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht (Verkehr) bzw. Abend und Nacht (Theaterschiff) dargestellt. Außerdem sind im Anhang in Tabelle 1 und Tabelle 2 die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen enthalten. Diese Tabellen weisen die Beurteilungspegel für alle betrachteten Fassaden sowie, falls vorhanden, die entsprechenden Überschreitungen der Richt- bzw. Orientierungswerte aus.

Die Ergebnisse sind außerdem in getrennten Lageplänen für den Straßenverkehr und für das Theaterschiff dargestellt. Hierin sind die Fassaden der zukünftigen Bebauung, an denen Richt- bzw. Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten sind, rot markiert. Für diese Fassaden sind die jeweiligen (für den Verkehr entsprechend RLS-90 aufgerundeten) Fassadenpegel in den Lageplänen extra ausgewiesen.

### 5.1 Straßenverkehr

Die Ergebnisse lassen erkennen, dass die Beurteilungspegel für den Straßen- und Straßenbahnverkehr an den zur Langen Brücke gerichteten Fassaden tags in der Größenordnung zwischen  $61 \text{ bis } 64 \text{ dB(A)}$  am Nachweisort **1;A** und  $64 \text{ bis } 67 \text{ dB(A)}$  am Nachweisort **1;E** liegen. Nachts liegen die entsprechenden Werte für **1;A** zwi-

schen 54 und 56 dB(A) sowie für **1;E** zwischen 57 und 60 dB(A). Die für Kerngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für den Tag werden um bis zu 2 dB(A) und für die Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten. Mit größerem Abstand zur Langen Brücke werden deutlich geringere Pegel erreicht. Am Nachweisort **11;B** wird der für Mischgebiete geltende Orientierungswert der DIN 18005 für die Nacht in den zwei oberen Stockwerken um lediglich 1 dB(A) überschritten. An allen anderen Nachweisorten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten.

In den von den Straßen abgewandten Innenbereichen des B-Plangebietes sind infolge der abschirmenden Wirkung der Bebauung erheblich geringere Geräuschemissionen zu erwarten. Auch hier kommt es an keiner Stelle zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 [1].

## 5.2 Kulturelle Veranstaltungen

Der in der Anlage enthaltene Schallimmissionsplan für den Betrieb des Theaterschiffes (Rock-Konzert) zeigt, dass die durch das Theaterschiff verursachten Geräuschemissionen hauptsächlich die den Straßen abgewandten Innenbereiche und die rückwärtigen Fassaden der angenommenen Bebauung betreffen. Im Vergleich zur Straßenverkehrsbelastung erscheint die Geräuschemission des Theaterschiffes nicht so ausgeprägt, jedoch ist zu beachten, dass die Brandenburgische Freizeitlärmrichtlinie bezogen auf eine Mischgebietseinstufung um 5 dB(A) schärfere Richtwerte im Vergleich zum Straßenverkehrslärm enthält. Der Lageplan für das Theaterschiff zeigt demzufolge auch deutlich mehr Fassaden, die von Richtwertüberschreitungen betroffen sind. Für die ungünstigste Nachtstunde sind Richtwertüberschreitungen bis zu etwa 19 d(A) - am Nachweisort **14;B** - zu erwarten.

Falls vergleichbar laute Veranstaltungen, wie sie in der hier vorliegenden Untersuchung beispielhaft betrachtet wurden, nur an bis zu 10 Veranstaltungstagen im Jahr durchgeführt werden („seltene Ereignisse“ im Sinne der Brandenburgischen Freizeitlärmrichtlinie), so wird der dann geltende Nacht-Richtwert von 55 dB(A) immer noch um bis zu 9 dB(A) überschritten.

## **6 Vorschläge zum Schallschutz gegenüber dem Straßenverkehr**

### **6.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Aktive Schallschutzmaßnahmen in der Form von Lärmschutzwänden oder -wällen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen, sind aufgrund der Abstandsverhältnisse, der vorgesehenen Bauhöhen und aus städtebaulichen Gründen praktisch nicht zu realisieren.

Die Berechnungsergebnisse zeigen für die untersuchte Bebauungsvariante sehr deutlich, dass für einen ausreichenden Schutz der Freibereiche im Untersuchungsgebiet eine geschlossene Randbebauung mit ausreichender Höhe (5 bzw. 6 Geschosse) erforderlich ist. Ohne diese geschlossene Bebauung ist für den größten Teil des B-Plangebietes mit flächendeckender Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen ist. Eine geschlossene Bebauung sichert in den straßenabgewandten Innenbereichen die Einhaltung der Orientierungswerte. Die sich hierbei teilweise ergebenden Orientierungswert-Überschreitungen an den straßenseitigen Fassaden sind durch passive Maßnahmen (baulicher Schallschutz) auszugleichen.

Die festgestellten Richtwertüberschreitungen infolge des Betriebes des Theaterschiffes bei lauten Veranstaltungen sind einerseits wegen der besonders hohen Richtwertüberschreitungen problematisch. Andererseits treten diese Immissionen gerade in den vom Straßenverkehr verschonten Bereichen, an den rückwärtigen Fassaden der Bebauung und hierbei vor allem auch noch in der Nacht auf. Den betroffenen Bewohnern bleibt somit keine Rückzugsmöglichkeit vor hohen Geräuschimmissionen mehr. Eine Lage von Schlaf- und Kinderzimmern an ruhigen Fassaden ist nicht mehr möglich. Es sollte deshalb eine Verlagerung des Theaterschiffes an eine weniger sensible Lage geprüft werden.

Prinzipiell ist zwar ebenfalls die Errichtung einer abschirmenden Bebauung möglich, jedoch muss dann sichergestellt werden, dass diese Bebauung nicht für Wohnzwecke genutzt wird. Diese Bebauung würde außerdem wegen der dann fehlenden Sichtverbindung zur Havel das gesamte Gebiet sicherlich auch unattraktiver machen.

## 6.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Wie die Untersuchungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, liegen die Geräuschimmissionen an den straßenseitigen Fassaden teilweise über den Orientierungswerten der DIN 18005. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen deshalb Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Bei der vorgesehenen geschlossenen Randbebauung ist an den hoch belasteten Fassaden baulicher Schallschutz erforderlich. Hierzu ist für die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) der geplanten Gebäude ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) auszuweisen.

Möglichkeiten zum passiven Schallschutz bestehen bereits im Bereich einer lärm-schutztechnisch günstigen Gestaltung der Gebäudenutzungen und der Wohnungsgrundrisse. Bei den ausgewiesenen Orientierungswertüberschreitungen an den direkt gegenüber der Langen Brücke gelegenen Gebäudefassaden sollte vorzugsweise auf Büro- bzw. gewerbliche Nutzungen (einschließlich Übernachtungsgewerbe) hinter diesen Fassaden orientiert werden. Ansonsten sollten Schlaf- und Kinderzimmer in Richtung auf die der Straßen abgewandten Hausseiten gelegt werden. Da hierbei kein zusätzlicher Schallschutz (keine Fenster mit höherer Schalldämmung) an den Außenfassaden dieser Zimmer erforderlich ist, ist der notwendige Luftaustausch in jedem Fall, auch bei geschlossenen Fenstern, gegeben. Falls Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude mit Orientierungswertüberschreitungen in Richtung Langen Brücke / Humboldtstraße orientiert sein sollen, ist zur Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Zur Ermittlung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind nach DIN 4109 die in der Ergebnistabelle für den Straßenverkehrslärm enthaltenen Beurteilungspegel für den Tag mit einem pauschalen Pegelzuschlag von 3 dB zu versehen. Aus dem sich hiermit ergebenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ lassen sich die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und auf dieser Basis die erforderlichen resultierenden und

am Bau zu erbringenden bewerteten Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der jeweiligen Außenbauteile ableiten (siehe Tabelle 6).

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

\* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

\*\* Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

**Tabelle 6: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**

Die erforderlichen resultierenden Bauschalldämm-Maße sind von Wand und Fenstern der jeweiligen Fassade gemeinsam zu erbringen. Die genaue Dimensionierung des Schallschutzes der Fenster ist im Rahmen der Hochbauplanung auf der Basis der konkreten Abmaße der Räume, der Raumart, des Aufbaus der Außenwände und des sich hierbei ergebenden Schalldämm-Maßes sowie der konkreten Flächenanteile der Fenster vorzunehmen. Aufgrund der erforderlichen Dichtheit der Fenster zur Gewährleistung höherer Schalldämmungen sind ab Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 zusätzliche, möglichst in die Fenster integrierte Lüfter zu fordern.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel, die sich hieraus ergebenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und die somit erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maße sind in den entsprechenden Spalten in der Tabelle 1 des Anhangs angegeben.

Für die Gebäude, die den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen sind, ergeben sich aufgrund des nach deutschen Standards ohnehin erforderlichen hohen Niveaus der Dämmung der Außenbauteile (Stichwort: Wärmeschutzverordnung) keine zu-

sätzlichen Forderungen aus schallschutztechnischer Sicht. Die genannten Schalldämm-Maße sind durch übliche, nach den geltenden bauingenieurtechnischen Regeln und Normen ausgeführte Baukonstruktionen ohne weiteres zu erbringen. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind also ab Lärmpegelbereich III zu fordern.

Wie die Ergebnisse der Tabelle 1 des Anhangs zeigen, ist für die direkt zur Langen Brücke orientierten Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln im Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 zu rechnen. Auch die in Richtung Alte Fahrt gerichtete Giebelfassade des südlichsten im Kerngebiet befindlichen Gebäudes weist den Lärmpegelbereich IV (in einigen Geschossen Lärmpegelbereich III) auf. Bei den in Richtung Alte Fahrt orientierten Fassaden der sich hieran anschließenden Gebäude (südlichstes Gebäude im Mischgebiet) treten maßgebliche Außenlärmpegel im Lärmpegelbereich III der DIN 4109 auf.

Im Lärmpegelbereich IV ist ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von 40 dB für Wohnräume und von 35 dB für Büroräume zu gewährleisten. Im Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von 35 dB (Büroräume 30 dB) zu gewährleisten.

## 7 Vorschläge für textliche Festlegungen im Bebauungsplan

Folgende Formulierungen für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschlagen:

*Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) der Wohn- und Büroräume, die innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV gelegen sind, ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes bewertetes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:*

- *für die direkt zur Langen Brücke gerichtete Fassade sowie die zur Alten Fahrt gerichtete Giebelfassade des südlichsten Häuserblocks (Lärmpegelbereich IV) mindestens 40 dB (Büroräume 35 dB)*

- für die zur Alten Fahrt orientierte Giebelfassade des an der Grenze zum Kerngebiet MK im Mischgebiet MI 2 gelegene Gebäude (Lärmpegelbereich III) mindestens 35 dB (Bürräume 30 dB)

Für diese Gebäude sollten unabhängig vom erforderlichen Schallschutzmaß die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer vorzugsweise nach der, der Langen Brücke abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Falls diese Grundorientierung aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für diese Zimmer vorzusehen.

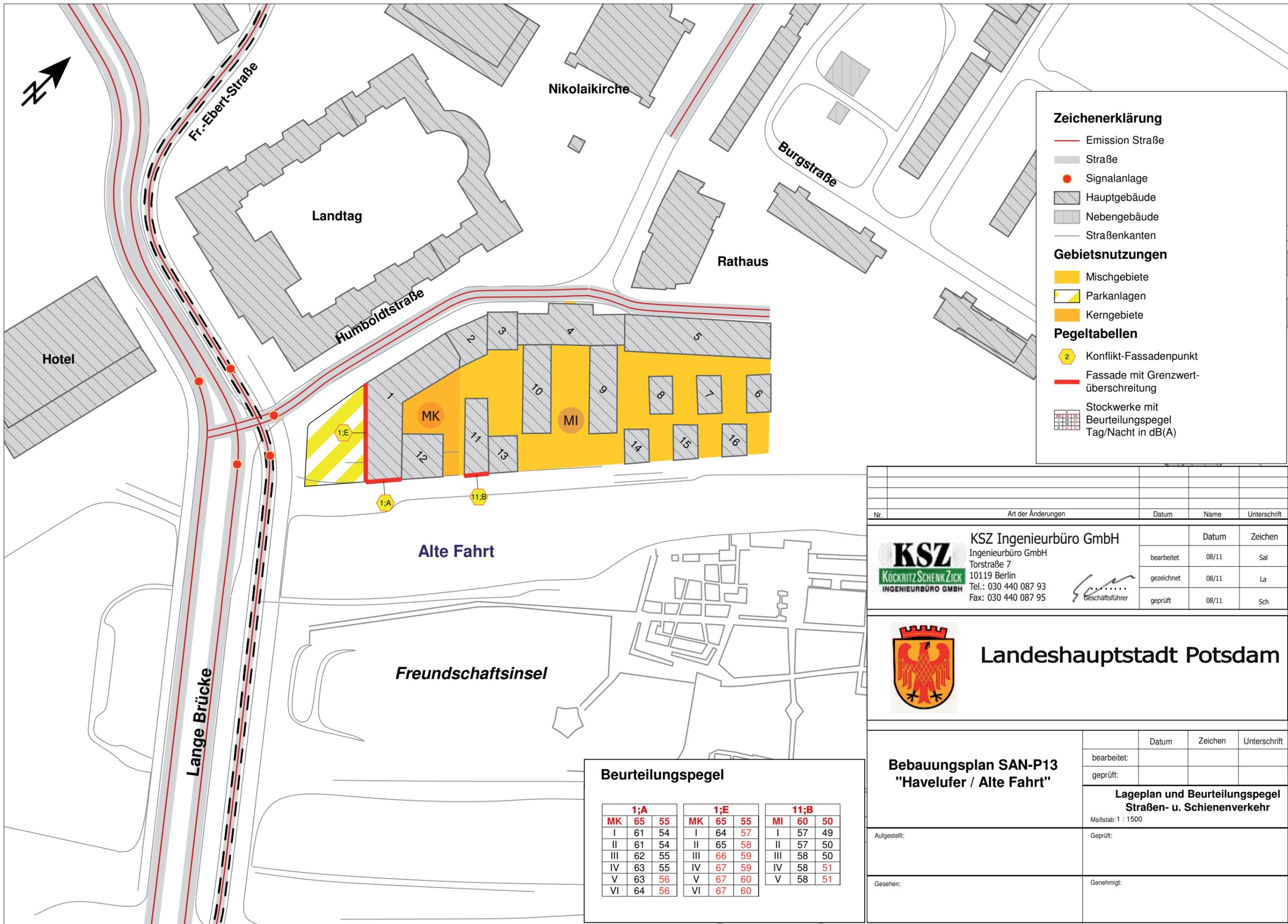
Außerdem sollte durch eine geeignete textliche Festsetzung eine geschlossene Blockrandbebauung entlang der Langen Brücke und der Humboldtstraße festgeschrieben werden.

## 8 Quellenverzeichnis

- [1] **DIN 18005**  
"Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren",  
Mai 1987
- [2] **Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg**  
Amtsblatt für Brandenburg Nr. 38 vom 4. September 1996
- [3] **DIN ISO 9613-2**  
Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien. Teil 2: Allgemeine Berechnungsverfahren. Oktober 1999
- [4] **RLS 90**  
Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe - RLS-90. Allgemeines Rundschreiben Straßenbau des Bundesministers für Verkehr, ARS 8/1990 vom 10.4.1990 zuletzt geändert durch das Allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 17/1992 vom 18.3.1992
- [5] **Parkplatzlärmstudie**  
Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen (Parkplatzlärmstudie) Schriftenreihe Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, Heft 89, 2003
- [6] **DIN 4109**  
"Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise"  
November 1989

# **Anhang**

## **Berechnungsergebnisse**



**Zeichenerklärung**

- Emission Straße
- Straße
- Signalanlage
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Straßenkanten

**Gebietsnutzungen**

- Mischgebiete
- Parkanlagen
- Kerngebiete

**Pegeltabellen**

- Konflikt-Fassadenpunkt
- Fassade mit Grenzwert-überschreitung
- Stockwerke mit Beurteilungspegel Tag/Nacht in dB(A)

**Beurteilungspegel**

	1;A		1;E		11;B			
<b>MK</b>	65	55	<b>MK</b>	65	55	<b>MI</b>	60	50
I	61	54	I	64	57	I	57	49
II	61	54	II	65	58	II	57	50
III	62	55	III	66	59	III	58	50
IV	63	55	IV	67	59	IV	58	51
V	63	56	V	67	60	V	58	51
VI	64	56	VI	67	60			

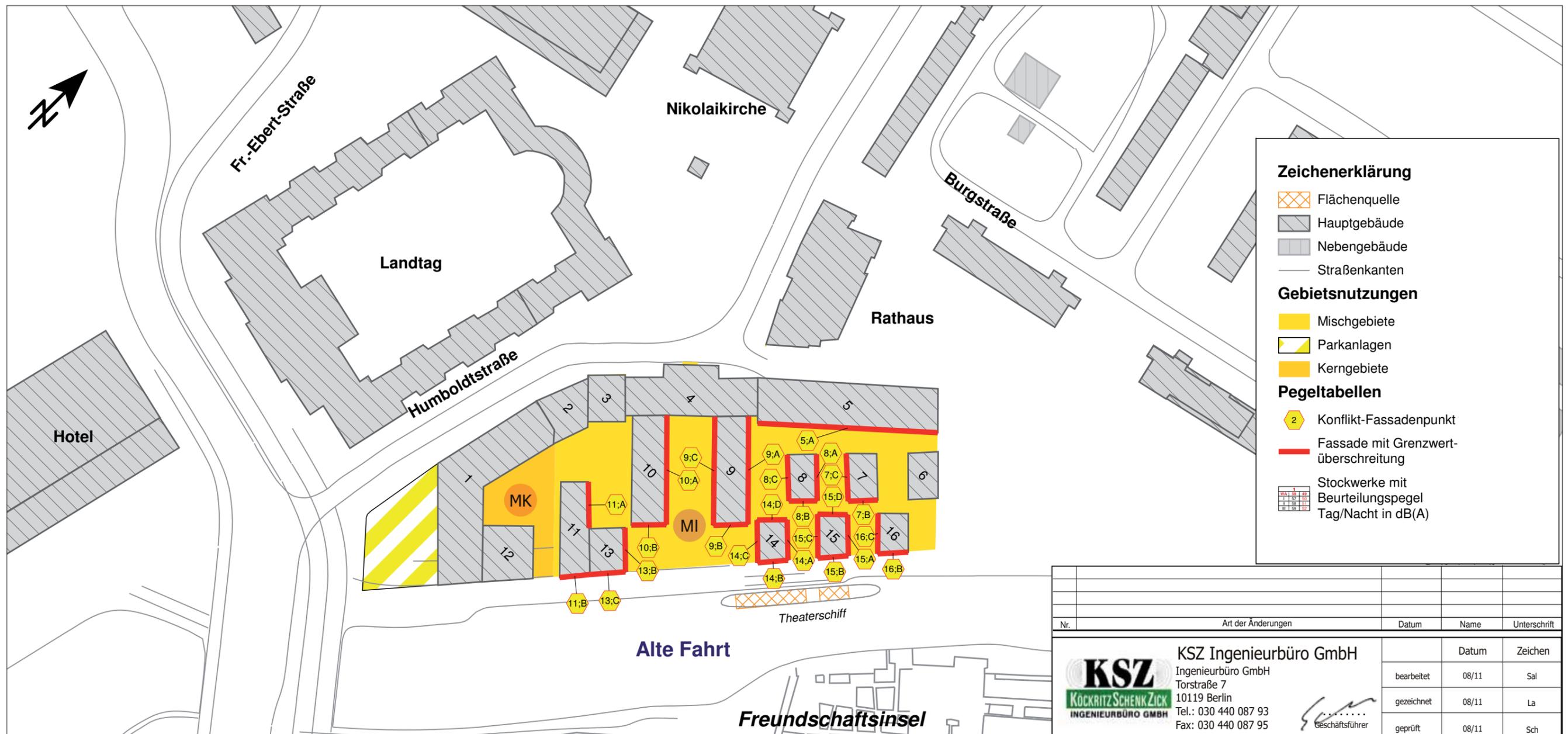
Nr.	Art der Änderungen	Datum	Name	Unterschrift

<p><b>KSZ</b> KÖCKRITZ SCHENK ZICK INGENIEURBÜRO GMBH</p>	<p><b>KSZ Ingenieurbüro GmbH</b> Ingenieurbüro GmbH Torstraße 7 10119 Berlin Tel.: 030 440 087 93 Fax: 030 440 087 95</p>		Datum	Zeichen
	bearbeitet	08/11	Sal	
	gezeichnet	08/11	La	
	geprüft	08/11	Sch	

**Landeshauptstadt Potsdam**

<p><b>Bebauungsplan SAN-P13</b> <b>"Havelufer / Alte Fahrt"</b></p> <p>Aufgestellt:</p> <p>Gesehen:</p>	Datum	Zeichen	Unterschrift	
	bearbeitet:			
	geprüft:			
	<p><b>Lageplan und Beurteilungspegel</b> <b>Straßen- u. Schienenverkehr</b> Maßstab: 1 : 1500</p>			
	Geprüft:			
	Genehmigt:			



**Zeichenerklärung**

- Flächenquelle
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Straßenkanten
- Gebietsnutzungen**
- Mischgebiete
- Parkanlagen
- Kerngebiete
- Pegeltabellen**
- Konflikt-Fassadenpunkt
- Fassade mit Grenzwert-überschreitung
- Stockwerke mit Beurteilungspegel Tag/Nacht in dB(A)

Nr.	Art der Änderungen	Datum	Name	Unterschrift

KSZ Ingenieurbüro GmbH		Datum	Zeichen
Ingenieurbüro GmbH Torstraße 7 10119 Berlin Tel.: 030 440 087 93 Fax: 030 440 087 95		08/11	Sal
		08/11	La
		08/11	Sch

**Beurteilungspegel**

5;A			7;B			7;C			8;A			8;B			8;C			9;A			9;B			9;C			10;A														
MI	55	45	MI	55	45	MI	55	45																																	
I	42	45	I	46	49	I	44	47	I	43	46	I	52	55	I	45	48	I	47	50	I	54	57	I	43	46	I	46	49	I	47	50	I	46	49						
II	43	46	II	46	49	II	45	48	II	43	47	II	53	56	II	45	48	II	47	50	II	44	47	II	44	47	II	44	47	II	47	50	II	47	50	II	47	50			
III	43	46	III	47	50	III	46	49	III	44	47	III	44	47	III	45	48	III	46	49	III	45	48	III	45	48	III	45	48	III	45	48	III	45	48	III	47	50	III	47	50
IV	44	47																																							
V	44	47																																							

10;B			11;A			11;B			13;B			13;C			14;A			14;B			14;C			14;D			15;A								
MI	55	45	MI	55	45	MI	55	45																											
I	49	52	I	42	45	I	44	47	I	50	53	I	45	48	I	54	57	I	60	63	I	54	57	I	54	57	I	54	57	I	49	52	I	49	52
II	51	54	II	43	46	II	44	47	II	50	53	II	46	49	II	55	58	II	61	64	II	54	57	II	54	57	II	43	46	II	43	46			
III	52	55	III	45	48	III	45	48	III	50	53	III	47	50	III	55	58	III	61	64	III	54	57	III	54	57	III	44	47	III	44	47			
IV	50	53	IV	46	49	IV	45	48																											
V	50	53																																	
VI	50	53																																	

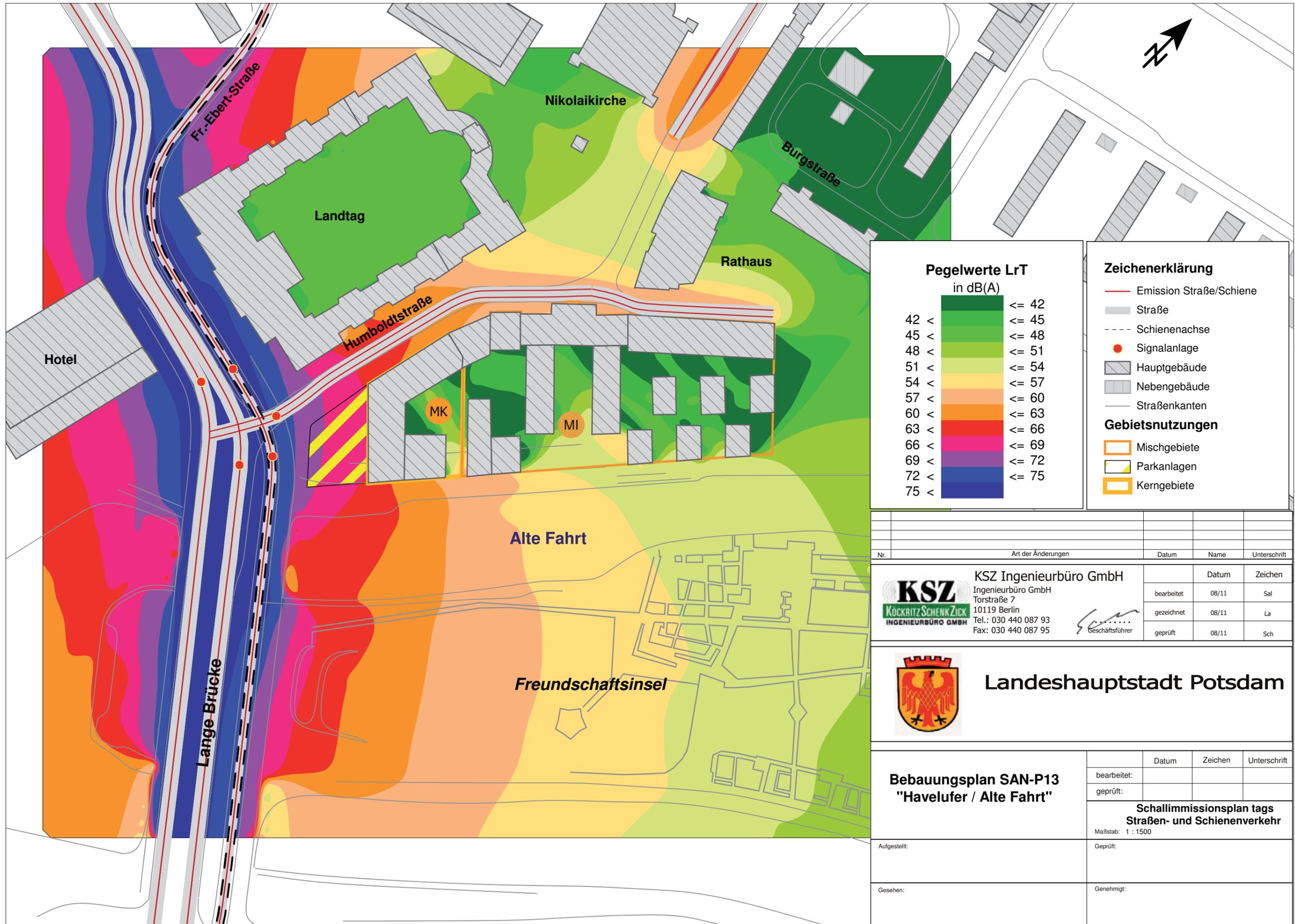
15;B			15;C			15;D			16;B			16;C					
MI	55	45	MI	55	45												
I	57	60	I	56	59	I	41	44	I	51	54	I	50	53	I	50	53
II	57	60	II	56	59	II	42	45	II	51	54	II	51	54	II	51	54
III	57	60	III	56	59	III	44	47	III	51	54	III	51	54	III	51	54



**Landeshauptstadt Potsdam**

**Bebauungsplan SAN-P13  
"Havelufer / Alte Fahrt"**

	Datum	Zeichen	Unterschrift
bearbeitet:			
geprüft:			
<b>Lageplan und Beurteilungspegel Freizeidlärm</b>			
Maßstab: 1 : 1500			
Aufgestellt:	Geprüft:		
Gesehen:	Genehmigt:		



**Pegelwerte LrT**  
in dB(A)

42 <	≤ 42
45 <	≤ 45
48 <	≤ 48
51 <	≤ 51
54 <	≤ 54
57 <	≤ 57
60 <	≤ 60
63 <	≤ 63
66 <	≤ 66
69 <	≤ 69
72 <	≤ 72
75 <	≤ 75

**Zeichenerklärung**

- Emission Straße/Schiene
- Straße
- Schienenachse
- Signalanlage
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Straßenkanten

**Gebietsnutzungen**

- Mischgebiete
- Parkanlagen
- Kerngebiete

Nr.	Art der Änderungen	Datum	Name	Unterschrift

**KSZ** Ingenieurbüro GmbH  
 Ingenieurbüro GmbH  
 Torstraße 7  
 10119 Berlin  
 Tel.: 030 440 087 93  
 Fax: 030 440 087 95

**KÖCKRITZ SCHENK ZICK**  
INGENIEURBÜRO GMBH

	Datum	Zeichen
bearbeitet:	08/11	Sal
gezeichnet:	08/11	La
geprüft:	08/11	Sch

.....  
Geschäftsführer



**Landeshauptstadt Potsdam**

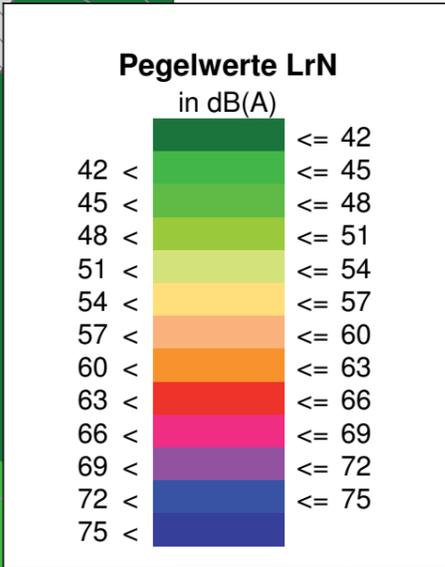
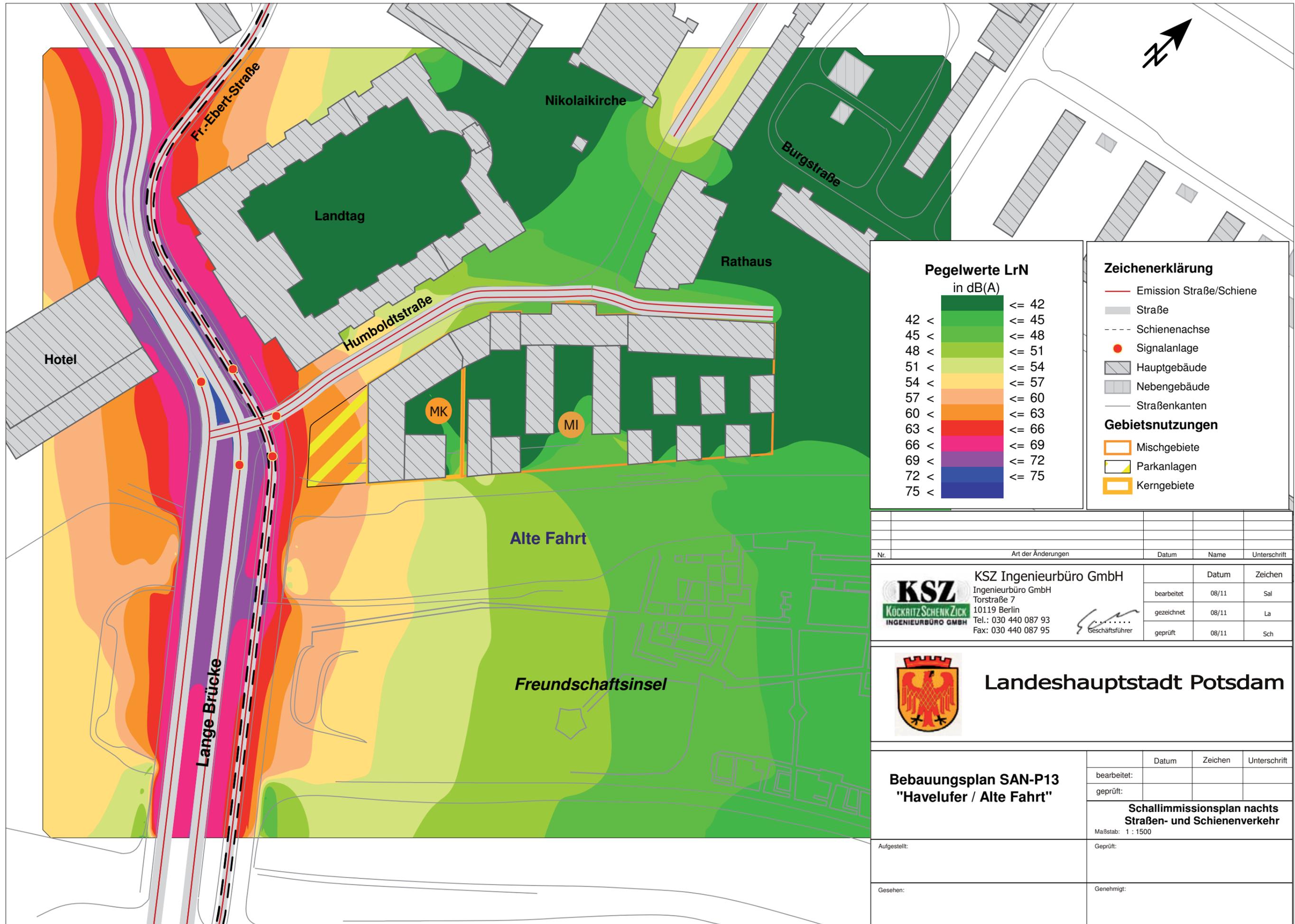
	Datum	Zeichen	Unterschrift
bearbeitet:			
geprüft:			

**Bebauungsplan SAN-P13**  
**"Havelufer / Alte Fahrt"**

**Schallimmissionsplan tags**  
**Straßen- und Schienenverkehr**  
Maßstab: 1 : 1500

Aufgestellt: \_\_\_\_\_ Geprüft: \_\_\_\_\_

Gesehen: \_\_\_\_\_ Genehmigt: \_\_\_\_\_



- Zeichenerklärung**
- Emission Straße/Schiene
  - ▬ Straße
  - - - Schienenachse
  - Signalanlage
  - ▨ Hauptgebäude
  - ▩ Nebengebäude
  - Straßenkanten
- Gebietsnutzungen**
- ▭ Mischgebiete
  - ▭ Parkanlagen
  - ▭ Kerngebiete

Nr.	Art der Änderungen	Datum	Name	Unterschrift

**KSZ** Ingenieurbüro GmbH  
 Ingenieurbüro GmbH  
 Torstraße 7  
 10119 Berlin  
 Tel.: 030 440 087 93  
 Fax: 030 440 087 95

	Datum	Zeichen
bearbeitet:	08/11	Sal
gezeichnet:	08/11	La
geprüft:	08/11	Sch



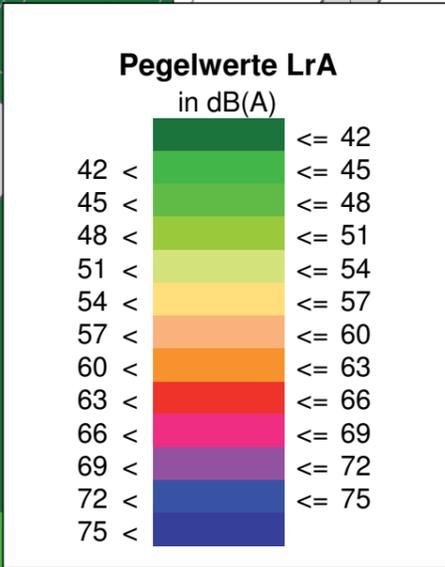
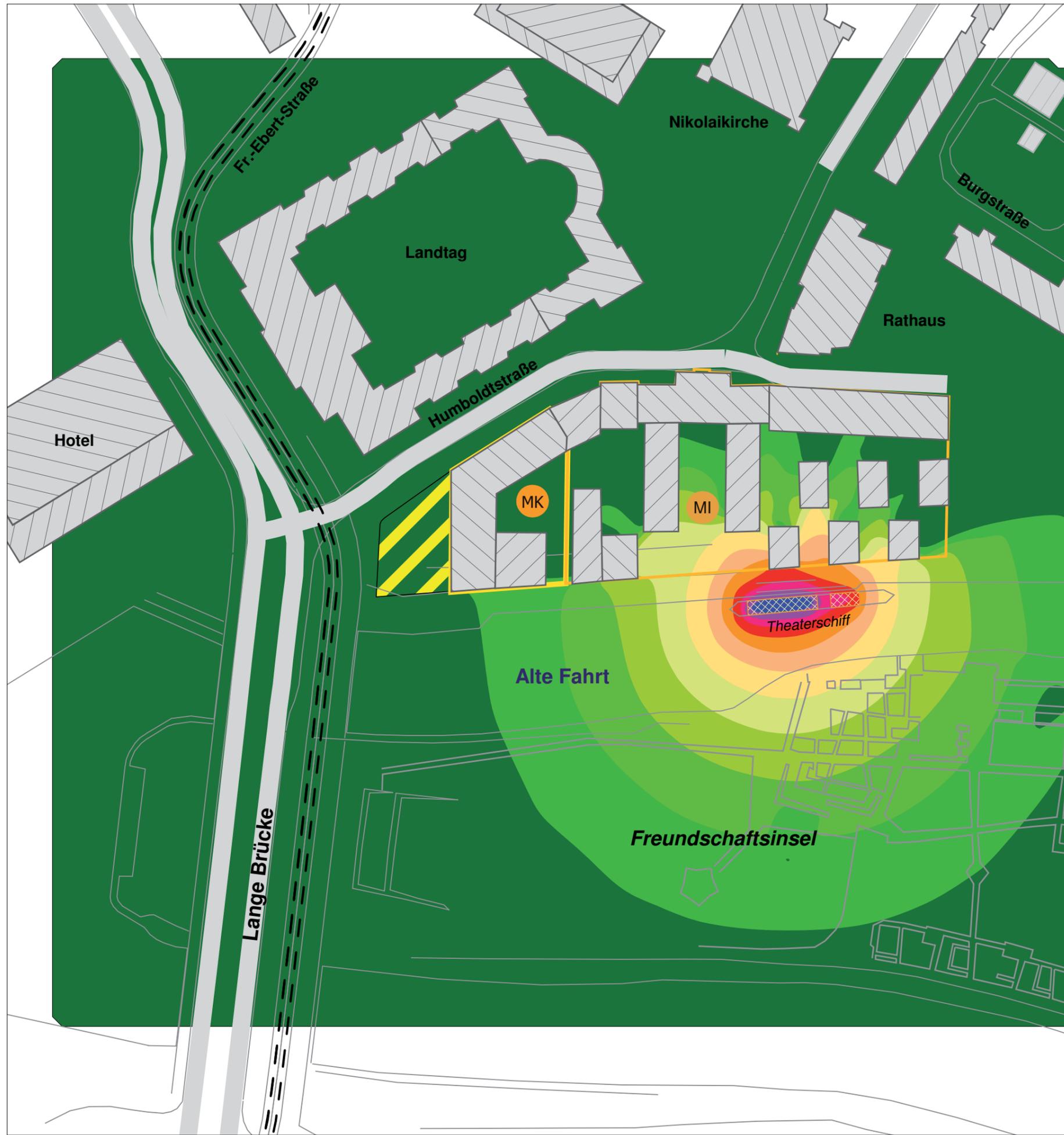
**Landeshauptstadt Potsdam**

**Bebauungsplan SAN-P13**  
**"Havelufer / Alte Fahrt"**

Aufgestellt:

Gesehen:

	Datum	Zeichen	Unterschrift
bearbeitet:			
geprüft:			
<b>Schallimmissionsplan nachts</b>			
<b>Straßen- und Schienenverkehr</b>			
Maßstab: 1 : 1500			
Geprüft:		Genehmigt:	



**Zeichenerklärung**

- Straße
- Straßenbahn
- Signalanlage
- Flächenquelle
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Straßenkanten

**Gebietsnutzungen**

- Mischgebiete
- Parkanlagen
- Kerngebiete

Nr.	Art der Änderungen	Datum	Name	Unterschrift

**KSZ**  
KÖCKRITZ SCHENK ZICK  
INGENIEURBÜRO GMBH

**KSZ Ingenieurbüro GmbH**  
Ingenieurbüro GmbH  
Torstraße 7  
10119 Berlin  
Tel.: 030 440 087 93  
Fax: 030 440 087 95

Geschäftsführer

	Datum	Zeichen
bearbeitet:	08/11	Sal
gezeichnet:	08/11	La
geprüft:	08/11	Sch

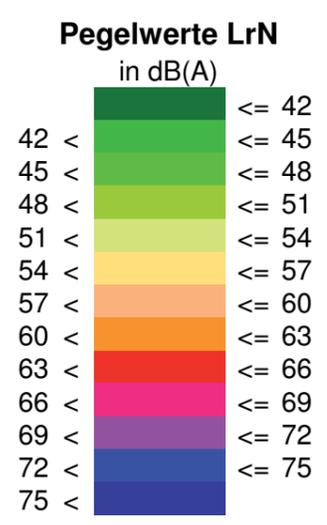
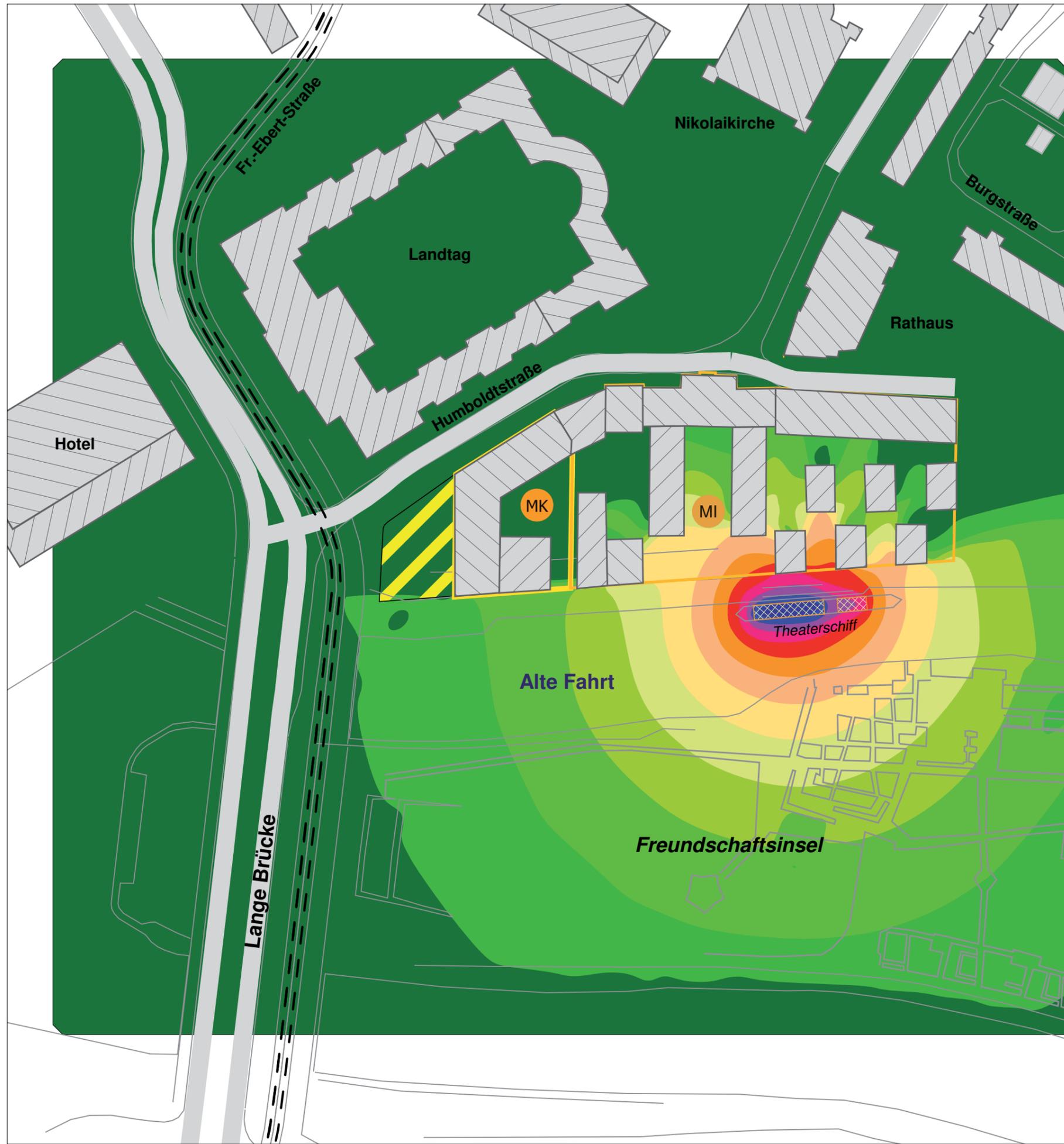
**Landeshauptstadt Potsdam**

**Bebauungsplan SAN-P13**  
**"Havelufer / Alte Fahrt"**

Aufgestellt:

Gesehen:

	Datum	Zeichen	Unterschrift
bearbeitet:			
geprüft:			
<b>Schallimmissionsplan abends</b> <b>Freizeitlärm</b>			
Maßstab: 1 : 1500			
Geprüft:			
Genehmigt:			



- Zeichenerklärung**
- Straße
  - - - Straßenbahn
  - Signalanlage
  - ▨ Flächenquelle
  - ▧ Hauptgebäude
  - ▩ Nebengebäude
  - Straßenkanten
- Gebietsnutzungen**
- ▭ Mischgebiete
  - ▭ Parkanlagen
  - ▭ Kerngebiete

Nr.	Art der Änderungen	Datum	Name	Unterschrift



**KSZ Ingenieurbüro GmbH**  
 Ingenieurbüro GmbH  
 Torstraße 7  
 10119 Berlin  
 Tel.: 030 440 087 93  
 Fax: 030 440 087 95

*[Signature]*  
 Geschäftsführer

	Datum	Zeichen
bearbeitet:	08/11	Sal
gezeichnet:	08/11	La
geprüft:	08/11	Sch



**Landeshauptstadt Potsdam**

**Bebauungsplan SAN-P13  
 "Havelufer / Alte Fahrt"**

Aufgestellt:  
 Gesehen:

	Datum	Zeichen	Unterschrift
bearbeitet:			
geprüft:			

**Schallimmissionsplan nachts  
 Freizeitlärm**

Maßstab: 1 : 1500

Geprüft:  
 Genehmigt:

## B-Plan SAN - P13 Havelufer / Alte Fahrt

Objekt-Nr.	SW	HFront	Nutz	Orientierungswert		Lm		Diff zu Orientierungswert		maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm-Maß R'w,res* dB
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht			
				dB(A)								
1;A	1	SO	MK	65	55	60,4	53,1	-	-	64	III	35
1;A	2	SO	MK	65	55	61,0	53,7	-	-	64	III	35
1;A	3	SO	MK	65	55	61,7	54,3	-	-	65	III	35
1;A	4	SO	MK	65	55	62,3	55,0	-	-	66	IV	40
1;A	5	SO	MK	65	55	62,8	55,5	-	0,5	66	IV	40
1;A	6	SO	MK	65	55	63,1	55,8	-	0,8	67	IV	40
1;B	1	NO	MK	65	55	39,7	32,3	-	-	43	I	30
1;B	2	NO	MK	65	55	40,8	33,4	-	-	44	I	30
1;B	3	NO	MK	65	55	42,2	34,8	-	-	46	I	30
1;B	4	NO	MK	65	55	44,1	36,7	-	-	48	I	30
1;B	5	NO	MK	65	55	49,4	42,0	-	-	53	I	30
1;B	6	NO	MK	65	55	50,1	42,7	-	-	54	I	30
1;C	1	O	MK	65	55	47,1	39,7	-	-	51	I	30
1;C	2	O	MK	65	55	47,5	40,1	-	-	51	I	30
1;C	3	O	MK	65	55	48,2	40,8	-	-	52	I	30
1;C	4	O	MK	65	55	49,5	42,1	-	-	53	I	30
1;C	5	O	MK	65	55	51,4	44,0	-	-	55	I	30
1;C	6	O	MK	65	55	50,5	43,1	-	-	54	I	30
1;D	1	W	MK	65	55	60,6	51,7	-	-	64	III	35
1;D	2	W	MK	65	55	61,0	52,2	-	-	64	III	35
1;D	3	W	MK	65	55	61,2	52,6	-	-	65	III	35
1;D	4	W	MK	65	55	61,5	53,1	-	-	65	III	35
1;D	5	W	MK	65	55	61,9	53,8	-	-	65	III	35
1;D	6	W	MK	65	55	61,9	53,8	-	-	65	III	35
1;E	1	SW	MK	65	55	63,9	56,5	-	1,5	67	IV	40
1;E	2	SW	MK	65	55	64,9	57,4	-	2,4	68	IV	40
1;E	3	SW	MK	65	55	65,6	58,1	0,6	3,1	69	IV	40
1;E	4	SW	MK	65	55	66,2	58,8	1,2	3,8	70	IV	40

## B-Plan SAN - P13 Havelufer / Alte Fahrt

Objekt-Nr.	SW	HFront	Nutz	Orientierungswert		Lm		Diff zu Orientierungswert		maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm-Maß R'w,res* dB
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht			
				dB(A)								
1;E	5	SW	MK	65	55	66,6	59,2	1,6	4,2	70	IV	40
1;E	6	SW	MK	65	55	66,9	59,4	1,9	4,4	70	IV	40
2;A	1	O	MI	60	50	40,9	33,5	-	-	44	I	30
2;A	2	O	MI	60	50	43,2	35,8	-	-	47	I	30
2;A	3	O	MI	60	50	45,9	38,5	-	-	49	I	30
2;A	4	O	MI	60	50	49,5	42,2	-	-	53	I	30
2;A	5	O	MI	60	50	51,7	44,3	-	-	55	I	30
2;B	1	W	MI	60	50	57,6	47,7	-	-	61	III	35
2;B	2	W	MI	60	50	57,7	48,0	-	-	61	III	35
2;B	3	W	MI	60	50	57,6	48,2	-	-	61	III	35
2;B	4	W	MI	60	50	57,7	48,6	-	-	61	III	35
2;B	5	W	MI	60	50	58,0	49,2	-	-	61	III	35
3;A	1	NW	MI	60	50	55,8	44,8	-	-	59	II	30
3;A	2	NW	MI	60	50	55,5	44,7	-	-	59	II	30
3;A	3	NW	MI	60	50	55,1	44,7	-	-	59	II	30
3;A	4	NW	MI	60	50	54,9	45,0	-	-	58	II	30
3;A	5	NW	MI	60	50	55,0	45,7	-	-	58	II	30
3;B	1	SO	MI	60	50	39,8	32,4	-	-	43	I	30
3;B	2	SO	MI	60	50	41,7	34,3	-	-	45	I	30
3;B	3	SO	MI	60	50	44,5	37,1	-	-	48	I	30
3;B	4	SO	MI	60	50	48,8	41,4	-	-	52	I	30
3;B	5	SO	MI	60	50	51,8	44,4	-	-	55	I	30
4;A	1	SO	MI	60	50	39,4	32,1	-	-	43	I	30
4;A	2	SO	MI	60	50	39,9	32,5	-	-	43	I	30
4;A	3	SO	MI	60	50	40,4	33,0	-	-	44	I	30
4;A	4	SO	MI	60	50	41,3	33,9	-	-	45	I	30
4;A	5	SO	MI	60	50	42,6	35,3	-	-	46	I	30
4;A	6	SO	MI	60	50	45,1	37,8	-	-	49	I	30

## B-Plan SAN - P13 Havelufer / Alte Fahrt

Objekt-Nr.	SW	HFront	Nutz	Orientierungswert		Lm		Diff zu Orientierungswert		maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm-Maß R'w,res* dB
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht			
				dB(A)								
4;B	1	NW	MI	60	50	55,8	44,0	-	-	59	II	30
4;B	2	NW	MI	60	50	55,2	43,5	-	-	59	II	30
4;B	3	NW	MI	60	50	54,4	43,0	-	-	58	II	30
4;B	4	NW	MI	60	50	53,8	42,9	-	-	57	II	30
4;B	5	NW	MI	60	50	53,4	43,0	-	-	57	II	30
4;B	6	NW	MI	60	50	53,0	43,0	-	-	56	II	30
4;C	1	NO	MI	60	50	55,1	43,5	-	-	59	II	30
4;C	2	NO	MI	60	50	54,5	43,0	-	-	58	II	30
4;C	3	NO	MI	60	50	53,8	42,5	-	-	57	II	30
4;C	4	NO	MI	60	50	53,1	42,1	-	-	57	II	30
4;C	5	NO	MI	60	50	52,5	41,8	-	-	56	II	30
4;C	6	NO	MI	60	50	52,0	41,7	-	-	55	I	30
4;D	1	NW	MI	60	50	57,4	45,6	-	-	61	III	35
4;D	2	NW	MI	60	50	56,1	44,6	-	-	60	II	30
4;D	3	NW	MI	60	50	54,9	43,7	-	-	58	II	30
4;D	4	NW	MI	60	50	54,2	43,6	-	-	58	II	30
4;D	5	NW	MI	60	50	53,9	43,9	-	-	57	II	30
4;D	6	NW	MI	60	50	53,5	43,9	-	-	57	II	30
4;E	1	SW	MI	60	50	55,2	44,1	-	-	59	II	30
4;E	2	SW	MI	60	50	54,8	43,9	-	-	58	II	30
4;E	3	SW	MI	60	50	54,3	43,8	-	-	58	II	30
4;E	4	SW	MI	60	50	54,1	44,2	-	-	58	II	30
4;E	5	SW	MI	60	50	54,3	45,1	-	-	58	II	30
4;E	6	SW	MI	60	50	54,3	45,3	-	-	58	II	30
4;F	1	NW	MI	60	50	54,7	43,2	-	-	58	II	30
4;F	2	NW	MI	60	50	54,4	43,0	-	-	58	II	30
4;F	3	NW	MI	60	50	53,9	42,9	-	-	57	II	30
4;F	4	NW	MI	60	50	53,6	43,1	-	-	57	II	30

## B-Plan SAN - P13 Havelufer / Alte Fahrt

Objekt-Nr.	SW	HFront	Nutz	Orientierungswert		Lm		Diff zu Orientierungswert		maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm-Maß R'w,res* dB
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht			
				dB(A)								
4;F	5	NW	MI	60	50	53,7	43,9	-	-	57	II	30
4;F	6	NW	MI	60	50	53,8	44,6	-	-	57	II	30
5;A	1	SO	MI	60	50	38,0	30,6	-	-	41	I	30
5;A	2	SO	MI	60	50	41,0	33,6	-	-	44	I	30
5;A	3	SO	MI	60	50	45,3	37,9	-	-	49	I	30
5;A	4	SO	MI	60	50	46,3	38,9	-	-	50	I	30
5;A	5	SO	MI	60	50	46,6	39,3	-	-	50	I	30
5;B	1	NW	MI	60	50	58,3	46,2	-	-	62	III	35
5;B	2	NW	MI	60	50	56,5	44,5	-	-	60	II	30
5;B	3	NW	MI	60	50	55,1	43,3	-	-	59	II	30
5;B	4	NW	MI	60	50	54,0	42,4	-	-	57	II	30
5;B	5	NW	MI	60	50	52,9	41,4	-	-	56	II	30
6;A	1	SO	MI	60	50	37,3	30,0	-	-	41	I	30
6;A	2	SO	MI	60	50	42,4	35,0	-	-	46	I	30
6;A	3	SO	MI	60	50	49,5	42,2	-	-	53	I	30
6;B	1	SW	MI	60	50	40,6	33,2	-	-	44	I	30
6;B	2	SW	MI	60	50	45,5	38,1	-	-	49	I	30
6;B	3	SW	MI	60	50	48,4	41,0	-	-	52	I	30
6;C	1	NW	MI	60	50	36,0	28,9	-	-	39	I	30
6;C	2	NW	MI	60	50	38,6	31,4	-	-	42	I	30
6;C	3	NW	MI	60	50	43,4	36,1	-	-	47	I	30
7;A	1	NO	MI	60	50	38,2	30,9	-	-	42	I	30
7;A	2	NO	MI	60	50	42,9	35,5	-	-	46	I	30
7;A	3	NO	MI	60	50	45,3	37,9	-	-	49	I	30
7;B	1	SO	MI	60	50	39,7	32,4	-	-	43	I	30
7;B	2	SO	MI	60	50	46,1	38,7	-	-	50	I	30
7;B	3	SO	MI	60	50	50,1	42,7	-	-	54	I	30
7;C	1	SW	MI	60	50	40,7	33,3	-	-	44	I	30

## B-Plan SAN - P13 Havelufer / Alte Fahrt

Objekt-Nr.	SW	HFront	Nutz	Orientierungswert		Lm		Diff zu Orientierungswert		maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm-Maß R'w,res* dB
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht			
				dB(A)								
7;C	2	SW	MI	60	50	45,7	38,3	-	-	49	I	30
7;C	3	SW	MI	60	50	48,0	40,6	-	-	51	I	30
7;D	1	NW	MI	60	50	35,8	28,4	-	-	39	I	30
7;D	2	NW	MI	60	50	38,6	31,2	-	-	42	I	30
7;D	3	NW	MI	60	50	43,3	35,9	-	-	47	I	30
8;A	1	NO	MI	60	50	44,6	37,3	-	-	48	I	30
8;A	2	NO	MI	60	50	46,7	39,3	-	-	50	I	30
8;A	3	NO	MI	60	50	45,7	38,4	-	-	49	I	30
8;B	1	SO	MI	60	50	40,0	32,7	-	-	43	I	30
8;B	2	SO	MI	60	50	46,2	38,8	-	-	50	I	30
8;B	3	SO	MI	60	50	50,5	43,2	-	-	54	I	30
8;C	1	SW	MI	60	50	44,8	37,5	-	-	48	I	30
8;C	2	SW	MI	60	50	45,2	37,8	-	-	49	I	30
8;C	3	SW	MI	60	50	45,6	38,2	-	-	49	I	30
8;D	1	NW	MI	60	50	34,2	26,8	-	-	38	I	30
8;D	2	NW	MI	60	50	35,5	28,1	-	-	39	I	30
8;D	3	NW	MI	60	50	37,4	30,0	-	-	41	I	30
9;A	1	NO	MI	60	50	44,5	37,2	-	-	48	I	30
9;A	2	NO	MI	60	50	45,6	38,3	-	-	49	I	30
9;A	3	NO	MI	60	50	41,4	34,1	-	-	45	I	30
9;A	4	NO	MI	60	50	42,3	34,9	-	-	46	I	30
9;A	5	NO	MI	60	50	34,6	27,3	-	-	38	I	30
9;A	6	NO	MI	60	50	36,9	29,6	-	-	40	I	30
9;B	1	SO	MI	60	50	53,6	46,3	-	-	57	II	30
9;B	2	SO	MI	60	50	53,9	46,6	-	-	57	II	30
9;B	3	SO	MI	60	50	53,2	45,9	-	-	57	II	30
9;B	4	SO	MI	60	50	52,4	45,0	-	-	56	II	30
9;B	5	SO	MI	60	50	52,7	45,3	-	-	56	II	30

## B-Plan SAN - P13 Havelufer / Alte Fahrt

Objekt-Nr.	SW	HFront	Nutz	Orientierungswert		Lm		Diff zu Orientierungswert		maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm-Maß R'w,res* dB
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht			
				dB(A)								
9;B	6	SO	MI	60	50	53,1	45,7	-	-	57	II	30
9;C	1	SW	MI	60	50	46,9	39,5	-	-	50	I	30
9;C	2	SW	MI	60	50	47,1	39,8	-	-	51	I	30
9;C	3	SW	MI	60	50	47,4	40,1	-	-	51	I	30
9;C	4	SW	MI	60	50	47,8	40,4	-	-	51	I	30
9;C	5	SW	MI	60	50	48,3	40,9	-	-	52	I	30
9;C	6	SW	MI	60	50	49,3	41,9	-	-	53	I	30
10;A	1	NO	MI	60	50	45,3	38,0	-	-	49	I	30
10;A	2	NO	MI	60	50	46,1	38,7	-	-	50	I	30
10;A	3	NO	MI	60	50	46,9	39,5	-	-	50	I	30
10;A	4	NO	MI	60	50	47,6	40,3	-	-	51	I	30
10;A	5	NO	MI	60	50	48,1	40,7	-	-	52	I	30
10;A	6	NO	MI	60	50	48,6	41,3	-	-	52	I	30
10;B	1	SO	MI	60	50	44,0	36,6	-	-	47	I	30
10;B	2	SO	MI	60	50	46,2	38,9	-	-	50	I	30
10;B	3	SO	MI	60	50	50,8	43,4	-	-	54	I	30
10;B	4	SO	MI	60	50	51,2	43,8	-	-	55	I	30
10;B	5	SO	MI	60	50	52,5	45,2	-	-	56	II	30
10;B	6	SO	MI	60	50	54,1	46,8	-	-	58	II	30
10;C	1	SW	MI	60	50	40,3	32,9	-	-	44	I	30
10;C	2	SW	MI	60	50	42,3	35,0	-	-	46	I	30
10;C	3	SW	MI	60	50	45,3	37,9	-	-	49	I	30
10;C	4	SW	MI	60	50	49,5	42,2	-	-	53	I	30
10;C	5	SW	MI	60	50	52,8	45,4	-	-	56	II	30
10;C	6	SW	MI	60	50	54,8	47,4	-	-	58	II	30
11;A	1	NO	MI	60	50	37,7	30,3	-	-	41	I	30
11;A	2	NO	MI	60	50	38,8	31,4	-	-	42	I	30
11;A	3	NO	MI	60	50	40,3	32,9	-	-	44	I	30

## B-Plan SAN - P13 Havelufer / Alte Fahrt

Objekt-Nr.	SW	HFront	Nutz	Orientierungswert		Lm		Diff zu Orientierungswert		maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm-Maß R'w,res* dB
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht			
				dB(A)								
11;A	4	NO	MI	60	50	42,4	35,0	-	-	46	I	30
11;B	1	SO	MI	60	50	56,4	49,0	-	-	60	II	30
11;B	2	SO	MI	60	50	56,8	49,4	-	-	60	II	30
11;B	3	SO	MI	60	50	57,2	49,8	-	-	61	III	35
11;B	4	SO	MI	60	50	57,5	50,2	-	0,2	61	III	35
11;C	1	SW	MI	60	50	45,6	38,2	-	-	49	I	30
11;C	2	SW	MI	60	50	46,1	38,8	-	-	50	I	30
11;C	3	SW	MI	60	50	47,0	39,7	-	-	50	I	30
11;C	4	SW	MI	60	50	49,3	41,9	-	-	53	I	30
11;D	1	NW	MI	60	50	38,5	31,1	-	-	42	I	30
11;D	2	NW	MI	60	50	39,8	32,4	-	-	43	I	30
11;D	3	NW	MI	60	50	41,4	34,0	-	-	45	I	30
11;D	4	NW	MI	60	50	43,7	36,3	-	-	47	I	30
12;A	1	NO	MK	65	55	50,1	42,7	-	-	54	I	30
12;A	2	NO	MK	65	55	50,5	43,2	-	-	54	I	30
12;A	3	NO	MK	65	55	51,1	43,7	-	-	55	I	30
12;A	4	NO	MK	65	55	51,8	44,4	-	-	55	I	30
12;B	1	SO	MK	65	55	59,1	51,8	-	-	63	III	35
12;B	2	SO	MK	65	55	59,6	52,3	-	-	63	III	35
12;B	3	SO	MK	65	55	60,1	52,8	-	-	64	III	35
12;B	4	SO	MK	65	55	60,6	53,3	-	-	64	III	35
12;C	1	NW	MK	65	55	39,9	32,5	-	-	43	I	30
12;C	2	NW	MK	65	55	41,2	33,7	-	-	45	I	30
12;C	3	NW	MK	65	55	42,7	35,3	-	-	46	I	30
12;C	4	NW	MK	65	55	44,8	37,4	-	-	48	I	30
13;A	1	NW	MI	60	50	36,9	29,4	-	-	40	I	30
13;A	2	NW	MI	60	50	38,3	31,0	-	-	42	I	30
13;A	3	NW	MI	60	50	40,6	33,2	-	-	44	I	30

## B-Plan SAN - P13 Havelufer / Alte Fahrt

Objekt-Nr.	SW	HFront	Nutz	Orientierungswert		Lm		Diff zu Orientierungswert		maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm-Maß R'w,res* dB
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht			
				dB(A)								
13;B	1	NO	MI	60	50	38,0	30,6	-	-	41	I	30
13;B	2	NO	MI	60	50	38,9	31,5	-	-	42	I	30
13;B	3	NO	MI	60	50	41,7	34,3	-	-	45	I	30
13;C	1	SO	MI	60	50	54,8	47,5	-	-	58	II	30
13;C	2	SO	MI	60	50	55,2	47,8	-	-	59	II	30
13;C	3	SO	MI	60	50	55,6	48,2	-	-	59	II	30
14;A	1	NO	MI	60	50	45,1	37,7	-	-	49	I	30
14;A	2	NO	MI	60	50	45,6	38,2	-	-	49	I	30
14;A	3	NO	MI	60	50	47,4	40,1	-	-	51	I	30
14;B	1	SO	MI	60	50	52,1	44,7	-	-	56	II	30
14;B	2	SO	MI	60	50	52,3	45,0	-	-	56	II	30
14;B	3	SO	MI	60	50	52,6	45,3	-	-	56	II	30
14;C	1	SW	MI	60	50	53,6	46,3	-	-	57	II	30
14;C	2	SW	MI	60	50	53,9	46,5	-	-	57	II	30
14;C	3	SW	MI	60	50	54,2	46,8	-	-	58	II	30
14;D	1	NW	MI	60	50	33,6	26,2	-	-	37	I	30
14;D	2	NW	MI	60	50	34,9	27,5	-	-	38	I	30
14;D	3	NW	MI	60	50	38,7	31,3	-	-	42	I	30
15;A	1	NO	MI	60	50	44,4	37,0	-	-	48	I	30
15;A	2	NO	MI	60	50	45,0	37,7	-	-	48	I	30
15;A	3	NO	MI	60	50	47,4	40,0	-	-	51	I	30
15;B	1	SO	MI	60	50	51,2	43,9	-	-	55	I	30
15;B	2	SO	MI	60	50	51,5	44,1	-	-	55	I	30
15;B	3	SO	MI	60	50	51,7	44,4	-	-	55	I	30
15;C	1	SW	MI	60	50	47,0	39,7	-	-	50	I	30
15;C	2	SW	MI	60	50	47,7	40,3	-	-	51	I	30
15;C	3	SW	MI	60	50	50,6	43,2	-	-	54	I	30
15;D	1	NW	MI	60	50	37,4	30,1	-	-	41	I	30

## B-Plan SAN - P13 Havelufer / Alte Fahrt

Objekt-Nr.	SW	HFront	Nutz	Orientierungswert		Lm		Diff zu Orientierungswert		maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm-Maß R' <sub>w,res</sub> * dB
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht			
				dB(A)								
15;D	2	NW	MI	60	50	40,6	33,3	-	-	44		30
15;D	3	NW	MI	60	50	46,8	39,4	-	-	50		30
16;A	1	NO	MI	60	50	34,0	27,1	-	-	37		30
16;A	2	NO	MI	60	50	36,0	29,0	-	-	39		30
16;A	3	NO	MI	60	50	41,5	34,3	-	-	45		30
16;B	1	SO	MI	60	50	50,5	43,2	-	-	54		30
16;B	2	SO	MI	60	50	50,8	43,4	-	-	54		30
16;B	3	SO	MI	60	50	51,0	43,7	-	-	54		30
16;C	1	SW	MI	60	50	46,4	39,0	-	-	50		30
16;C	2	SW	MI	60	50	47,0	39,7	-	-	50		30
16;C	3	SW	MI	60	50	50,4	43,1	-	-	54		30
16;D	1	NW	MI	60	50	37,6	30,2	-	-	41		30
16;D	2	NW	MI	60	50	41,7	34,3	-	-	45		30
16;D	3	NW	MI	60	50	47,3	40,0	-	-	51		30

## B-Plan SAN - P13 Havelufer / Alte Fahrt

Spalte	Beschreibung
Objekt-	Immissionsort
SW	Stockwerk / Geschoss
HFront	Himmelsrichtung der Gebäudeseite
Nutz	Nutzung
Orientierungswert	Orientierungswert Tag / Nacht
Lm	Beurteilungspegel Tag / Nacht
Diff zu Orientierungswert	Differenz zum Orientierungswert Tag / Nacht
maßgeblicher	maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109
Lärmpegel-	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Tab. 8)
Bewertetes	Bewertetes Schalldämm-Maß nach DIN 4109 (Tab. 10)

# B-Plan SAN - P13

## Havelufer / Alte Fahrt

Objekt-Nr.	SW	HFront	Nutz.	Richtwert		Lm		Diff. zu Richtwert	
				Abend	Nacht	Abend	Nacht	Abend	Nacht
[dB(A)]									
1;A	1	SO	MK	55	45	38,5	41,5	-	-
1;A	2	SO	MK	55	45	39,1	42,1	-	-
1;A	3	SO	MK	55	45	39,3	42,3	-	-
1;A	4	SO	MK	55	45	39,6	42,6	-	-
1;A	5	SO	MK	55	45	40,1	43,1	-	-
1;A	6	SO	MK	55	45	40,4	43,4	-	-
1;B	1	NO	MK	55	45	32,8	35,8	-	-
1;B	2	NO	MK	55	45	33,2	36,2	-	-
1;B	3	NO	MK	55	45	34,3	37,3	-	-
1;B	4	NO	MK	55	45	35,6	38,6	-	-
1;B	5	NO	MK	55	45	37,3	40,3	-	-
1;B	6	NO	MK	55	45	40,3	43,3	-	-
1;C	1	O	MK	55	45	32,0	35,0	-	-
1;C	2	O	MK	55	45	31,9	34,9	-	-
1;C	3	O	MK	55	45	32,6	35,6	-	-
1;C	4	O	MK	55	45	33,8	36,8	-	-
1;C	5	O	MK	55	45	35,2	38,2	-	-
1;C	6	O	MK	55	45	37,5	40,5	-	-
1;D	1	W	MK	55	45	24,5	27,5	-	-
1;D	2	W	MK	55	45	24,3	27,3	-	-
1;D	3	W	MK	55	45	24,6	27,6	-	-
1;D	4	W	MK	55	45	23,9	26,9	-	-
1;D	5	W	MK	55	45	24,4	27,5	-	-
1;D	6	W	MK	55	45	26,3	29,3	-	-
1;E	1	SW	MK	55	45	24,6	27,6	-	-
1;E	2	SW	MK	55	45	24,6	27,6	-	-
1;E	3	SW	MK	55	45	24,4	27,4	-	-
1;E	4	SW	MK	55	45	24,7	27,7	-	-
1;E	5	SW	MK	55	45	25,5	28,5	-	-
1;E	6	SW	MK	55	45	28,6	31,6	-	-
2;A	1	O	MI	55	45	32,6	35,6	-	-
2;A	2	O	MI	55	45	32,7	35,7	-	-
2;A	3	O	MI	55	45	33,0	36,0	-	-
2;A	4	O	MI	55	45	33,2	36,2	-	-
2;A	5	O	MI	55	45	33,4	36,4	-	-
2;B	1	W	MI	55	45	25,9	28,9	-	-
2;B	2	W	MI	55	45	25,8	28,8	-	-
2;B	3	W	MI	55	45	26,0	29,0	-	-
2;B	4	W	MI	55	45	25,7	28,8	-	-
2;B	5	W	MI	55	45	26,1	29,1	-	-
3;A	1	NW	MI	55	45	25,7	28,7	-	-
3;A	2	NW	MI	55	45	25,7	28,7	-	-
3;A	3	NW	MI	55	45	25,2	28,2	-	-
3;A	4	NW	MI	55	45	25,4	28,4	-	-
3;A	5	NW	MI	55	45	25,8	28,8	-	-
3;B	1	SO	MI	55	45	30,6	33,6	-	-
3;B	2	SO	MI	55	45	30,7	33,7	-	-
3;B	3	SO	MI	55	45	31,0	34,0	-	-
3;B	4	SO	MI	55	45	31,2	34,3	-	-
3;B	5	SO	MI	55	45	31,6	34,6	-	-

# B-Plan SAN - P13

## Havelufer / Alte Fahrt

Objekt-Nr.	SW	HFront	Nutz.	Richtwert		Lm		Diff. zu Richtwert	
				Abend	Nacht	Abend	Nacht	Abend	Nacht
[dB(A)]									
4;A	1	SO	MI	55	45	41,5	44,5	-	-
4;A	2	SO	MI	55	45	41,7	44,7	-	-
4;A	3	SO	MI	55	45	42,0	45,0	-	0,0
4;A	4	SO	MI	55	45	42,1	45,1	-	0,1
4;A	5	SO	MI	55	45	42,1	45,1	-	0,1
4;A	6	SO	MI	55	45	42,1	45,1	-	0,1
4;B	1	NW	MI	55	45	29,4	32,5	-	-
4;B	2	NW	MI	55	45	29,5	32,5	-	-
4;B	3	NW	MI	55	45	29,7	32,7	-	-
4;B	4	NW	MI	55	45	29,8	32,8	-	-
4;B	5	NW	MI	55	45	29,9	32,9	-	-
4;B	6	NW	MI	55	45	30,3	33,3	-	-
4;C	1	NO	MI	55	45	28,4	31,4	-	-
4;C	2	NO	MI	55	45	28,5	31,5	-	-
4;C	3	NO	MI	55	45	28,6	31,6	-	-
4;C	4	NO	MI	55	45	28,8	31,8	-	-
4;C	5	NO	MI	55	45	29,0	32,0	-	-
4;C	6	NO	MI	55	45	29,5	32,5	-	-
4;D	1	NW	MI	55	45	27,2	30,2	-	-
4;D	2	NW	MI	55	45	26,8	29,8	-	-
4;D	3	NW	MI	55	45	26,9	30,0	-	-
4;D	4	NW	MI	55	45	27,0	30,0	-	-
4;D	5	NW	MI	55	45	27,2	30,2	-	-
4;D	6	NW	MI	55	45	27,5	30,5	-	-
4;E	1	SW	MI	55	45	26,8	29,8	-	-
4;E	2	SW	MI	55	45	26,6	29,6	-	-
4;E	3	SW	MI	55	45	26,4	29,4	-	-
4;E	4	SW	MI	55	45	26,5	29,5	-	-
4;E	5	SW	MI	55	45	26,6	29,6	-	-
4;E	6	SW	MI	55	45	26,8	29,8	-	-
4;F	1	NW	MI	55	45	26,6	29,6	-	-
4;F	2	NW	MI	55	45	26,4	29,4	-	-
4;F	3	NW	MI	55	45	26,1	29,2	-	-
4;F	4	NW	MI	55	45	26,3	29,3	-	-
4;F	5	NW	MI	55	45	26,4	29,4	-	-
4;F	6	NW	MI	55	45	26,8	29,8	-	-
5;A	1	SO	MI	55	45	42,4	45,4	-	0,4
5;A	2	SO	MI	55	45	42,7	45,7	-	0,7
5;A	3	SO	MI	55	45	43,4	46,4	-	1,4
5;A	4	SO	MI	55	45	43,8	46,8	-	1,8
5;A	5	SO	MI	55	45	44,3	47,3	-	2,3
5;B	1	NW	MI	55	45	28,4	31,4	-	-
5;B	2	NW	MI	55	45	28,5	31,6	-	-
5;B	3	NW	MI	55	45	28,8	31,8	-	-
5;B	4	NW	MI	55	45	29,0	32,0	-	-
5;B	5	NW	MI	55	45	29,5	32,5	-	-
6;A	1	SO	MI	55	45	37,2	40,2	-	-
6;A	2	SO	MI	55	45	38,5	41,5	-	-
6;A	3	SO	MI	55	45	42,0	45,0	-	0,0
6;B	1	SW	MI	55	45	40,1	43,2	-	-

# B-Plan SAN - P13

## Havelufer / Alte Fahrt

Objekt-Nr.	SW	HFront	Nutz.	Richtwert		Lm		Diff. zu Richtwert	
				Abend	Nacht	Abend	Nacht	Abend	Nacht
[dB(A)]									
6;B	2	SW	MI	55	45	40,8	43,8	-	-
6;B	3	SW	MI	55	45	42,3	45,3	-	0,3
6;C	1	NW	MI	55	45	34,5	37,5	-	-
6;C	2	NW	MI	55	45	35,2	38,2	-	-
6;C	3	NW	MI	55	45	36,3	39,3	-	-
7;A	1	NO	MI	55	45	36,1	39,1	-	-
7;A	2	NO	MI	55	45	36,7	39,7	-	-
7;A	3	NO	MI	55	45	38,5	41,5	-	-
7;B	1	SO	MI	55	45	45,8	48,8	-	3,8
7;B	2	SO	MI	55	45	46,4	49,4	-	4,4
7;B	3	SO	MI	55	45	47,4	50,4	-	5,4
7;C	1	SW	MI	55	45	43,8	46,8	-	1,8
7;C	2	SW	MI	55	45	44,6	47,6	-	2,6
7;C	3	SW	MI	55	45	46,1	49,1	-	4,1
7;D	1	NW	MI	55	45	39,1	42,1	-	-
7;D	2	NW	MI	55	45	39,4	42,4	-	-
7;D	3	NW	MI	55	45	40,2	43,2	-	-
8;A	1	NO	MI	55	45	43,0	46,0	-	1,0
8;A	2	NO	MI	55	45	43,5	46,5	-	1,5
8;A	3	NO	MI	55	45	44,1	47,1	-	2,1
8;B	1	SO	MI	55	45	52,3	55,3	-	10,3
8;B	2	SO	MI	55	45	52,7	55,7	-	10,7
8;B	3	SO	MI	55	45	53,0	56,0	-	11,0
8;C	1	SW	MI	55	45	44,9	47,9	-	2,9
8;C	2	SW	MI	55	45	45,2	48,2	-	3,2
8;C	3	SW	MI	55	45	46,0	49,0	-	4,0
8;D	1	NW	MI	55	45	36,3	39,3	-	-
8;D	2	NW	MI	55	45	36,8	39,8	-	-
8;D	3	NW	MI	55	45	37,8	40,8	-	-
9;A	1	NO	MI	55	45	47,0	50,0	-	5,0
9;A	2	NO	MI	55	45	47,4	50,4	-	5,4
9;A	3	NO	MI	55	45	47,9	51,0	-	6,0
9;A	4	NO	MI	55	45	48,2	51,2	-	6,2
9;A	5	NO	MI	55	45	48,4	51,4	-	6,4
9;A	6	NO	MI	55	45	48,6	51,6	-	6,6
9;B	1	SO	MI	55	45	53,7	56,8	-	11,8
9;B	2	SO	MI	55	45	54,0	57,0	-	12,0
9;B	3	SO	MI	55	45	54,0	57,1	-	12,1
9;B	4	SO	MI	55	45	54,0	57,0	-	12,0
9;B	5	SO	MI	55	45	53,8	56,8	-	11,8
9;B	6	SO	MI	55	45	53,5	56,5	-	11,5
9;C	1	SW	MI	55	45	43,0	46,0	-	1,0
9;C	2	SW	MI	55	45	44,1	47,1	-	2,1
9;C	3	SW	MI	55	45	45,0	48,0	-	3,0
9;C	4	SW	MI	55	45	46,3	49,3	-	4,3
9;C	5	SW	MI	55	45	46,3	49,3	-	4,3
9;C	6	SW	MI	55	45	46,3	49,3	-	4,3
10;A	1	NO	MI	55	45	46,3	49,3	-	4,3
10;A	2	NO	MI	55	45	46,5	49,5	-	4,5
10;A	3	NO	MI	55	45	46,8	49,8	-	4,8

# B-Plan SAN - P13

## Havelufer / Alte Fahrt

Objekt-Nr.	SW	HFront	Nutz.	Richtwert		Lm		Diff. zu Richtwert	
				Abend	Nacht	Abend	Nacht	Abend	Nacht
[dB(A)]									
10;A	4	NO	MI	55	45	46,8	49,8	-	4,8
10;A	5	NO	MI	55	45	46,7	49,7	-	4,7
10;A	6	NO	MI	55	45	46,6	49,6	-	4,6
10;B	1	SO	MI	55	45	49,1	52,2	-	7,2
10;B	2	SO	MI	55	45	51,4	54,4	-	9,4
10;B	3	SO	MI	55	45	51,8	54,8	-	9,8
10;B	4	SO	MI	55	45	50,4	53,4	-	8,4
10;B	5	SO	MI	55	45	50,3	53,3	-	8,3
10;B	6	SO	MI	55	45	50,2	53,2	-	8,2
10;C	1	SW	MI	55	45	36,2	39,2	-	-
10;C	2	SW	MI	55	45	37,0	40,1	-	-
10;C	3	SW	MI	55	45	37,6	40,6	-	-
10;C	4	SW	MI	55	45	38,6	41,6	-	-
10;C	5	SW	MI	55	45	39,4	42,4	-	-
10;C	6	SW	MI	55	45	39,6	42,6	-	-
11;A	1	NO	MI	55	45	41,7	44,8	-	-
11;A	2	NO	MI	55	45	43,1	46,1	-	1,1
11;A	3	NO	MI	55	45	44,9	47,9	-	2,9
11;A	4	NO	MI	55	45	45,5	48,5	-	3,5
11;B	1	SO	MI	55	45	43,7	46,7	-	1,7
11;B	2	SO	MI	55	45	44,2	47,2	-	2,2
11;B	3	SO	MI	55	45	44,7	47,7	-	2,7
11;B	4	SO	MI	55	45	45,5	48,5	-	3,5
11;C	1	SW	MI	55	45	32,8	35,8	-	-
11;C	2	SW	MI	55	45	33,4	36,4	-	-
11;C	3	SW	MI	55	45	34,5	37,5	-	-
11;C	4	SW	MI	55	45	36,1	39,1	-	-
11;D	1	NW	MI	55	45	29,5	32,5	-	-
11;D	2	NW	MI	55	45	29,5	32,6	-	-
11;D	3	NW	MI	55	45	29,6	32,6	-	-
11;D	4	NW	MI	55	45	30,2	33,2	-	-
12;A	1	NO	MK	55	45	33,8	36,8	-	-
12;A	2	NO	MK	55	45	34,1	37,1	-	-
12;A	3	NO	MK	55	45	34,9	37,9	-	-
12;A	4	NO	MK	55	45	36,1	39,1	-	-
12;B	1	SO	MK	55	45	40,1	43,2	-	-
12;B	2	SO	MK	55	45	40,9	43,9	-	-
12;B	3	SO	MK	55	45	41,1	44,2	-	-
12;B	4	SO	MK	55	45	41,7	44,7	-	-
12;C	1	NW	MK	55	45	30,5	33,5	-	-
12;C	2	NW	MK	55	45	30,8	33,8	-	-
12;C	3	NW	MK	55	45	31,6	34,6	-	-
12;C	4	NW	MK	55	45	32,9	35,9	-	-
13;A	1	NW	MI	55	45	39,6	42,6	-	-
13;A	2	NW	MI	55	45	39,9	42,9	-	-
13;A	3	NW	MI	55	45	41,8	44,8	-	-
13;B	1	NO	MI	55	45	49,5	52,5	-	7,5
13;B	2	NO	MI	55	45	50,0	53,0	-	8,0
13;B	3	NO	MI	55	45	50,4	53,4	-	8,4
13;C	1	SO	MI	55	45	45,3	48,3	-	3,3

# B-Plan SAN - P13

## Havelufer / Alte Fahrt

Objekt-Nr.	SW	HFront	Nutz.	Richtwert		Lm		Diff. zu Richtwert	
				Abend	Nacht	Abend	Nacht	Abend	Nacht
[dB(A)]									
13;C	2	SO	MI	55	45	46,0	49,0	-	4,0
13;C	3	SO	MI	55	45	46,5	49,5	-	4,5
14;A	1	NO	MI	55	45	54,5	57,5	-	12,5
14;A	2	NO	MI	55	45	54,8	57,8	-	12,8
14;A	3	NO	MI	55	45	54,9	57,9	-	12,9
14;B	1	SO	MI	55	45	60,2	63,2	5,2	18,2
14;B	2	SO	MI	55	45	60,6	63,6	5,6	18,6
14;B	3	SO	MI	55	45	60,6	63,6	5,6	18,6
14;C	1	SW	MI	55	45	54,3	57,3	-	12,3
14;C	2	SW	MI	55	45	54,4	57,5	-	12,5
14;C	3	SW	MI	55	45	54,4	57,4	-	12,4
14;D	1	NW	MI	55	45	42,9	45,9	-	0,9
14;D	2	NW	MI	55	45	43,1	46,1	-	1,1
14;D	3	NW	MI	55	45	44,4	47,4	-	2,4
15;A	1	NO	MI	55	45	48,8	51,8	-	6,8
15;A	2	NO	MI	55	45	49,1	52,1	-	7,1
15;A	3	NO	MI	55	45	49,6	52,7	-	7,7
15;B	1	SO	MI	55	45	57,1	60,1	2,1	15,1
15;B	2	SO	MI	55	45	57,2	60,2	2,2	15,2
15;B	3	SO	MI	55	45	57,1	60,1	2,1	15,1
15;C	1	SW	MI	55	45	55,9	58,9	0,9	13,9
15;C	2	SW	MI	55	45	56,4	59,4	1,4	14,4
15;C	3	SW	MI	55	45	56,3	59,3	1,3	14,3
15;D	1	NW	MI	55	45	41,1	44,1	-	-
15;D	2	NW	MI	55	45	41,7	44,7	-	-
15;D	3	NW	MI	55	45	44,3	47,3	-	2,3
16;A	1	NO	MI	55	45	37,3	40,4	-	-
16;A	2	NO	MI	55	45	38,0	41,0	-	-
16;A	3	NO	MI	55	45	40,9	44,0	-	-
16;B	1	SO	MI	55	45	50,5	53,6	-	8,6
16;B	2	SO	MI	55	45	50,7	53,7	-	8,7
16;B	3	SO	MI	55	45	51,1	54,1	-	9,1
16;C	1	SW	MI	55	45	50,2	53,2	-	8,2
16;C	2	SW	MI	55	45	50,4	53,4	-	8,4
16;C	3	SW	MI	55	45	50,8	53,8	-	8,8
16;D	1	NW	MI	55	45	36,1	39,1	-	-
16;D	2	NW	MI	55	45	37,0	40,0	-	-
16;D	3	NW	MI	55	45	39,7	42,7	-	-

# B-Plan SAN - P13

## Havelufer / Alte Fahrt

Spalte	Beschreibung
Objekt-	Immissionsort
SW	Stockwerk / Geschoss
HFront	Himmelsrichtung der Gebäudeseite
Nutz.	Nutzung
Richtwert	Richtwert LrA - Abend
Lm	Beurteilungspegel LmA - Abend
Diff. zu Rich	Differenz zu Richtwert Abend / Nacht

**Faunistischer Fachbeitrag  
über das Vorkommen der Brutvögel und  
Fledermäuse auf der Fläche des  
Bebauungsplans SAN P 13 in Potsdam**



**Berlin, September 2009**

**Faunistischer Fachbeitrag  
über das Vorkommen der Brutvögel und  
Fledermäuse auf der Fläche des  
Bebauungsplans SAN P 13 in Potsdam**

**Auftraggeber:** Sanierungsträger Potsdam GmbH  
Voltaireweg 4a  
14469 Potsdam

**Auftragnehmer:** Jens Scharon  
Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung  
und Naturschutz  
Hagenower Ring 24  
13059 Berlin  
Tel./Fax: 030-9281811  
Email: [JensScharon@aol.com](mailto:JensScharon@aol.com)

**Bearbeiter:** Dipl. Biol. T. Teige - Fledermäuse  
Dipl. Ing. (FH) Jens Scharon - Brutvögel

Faunistischer Fachbeitrag über das Vorkommen der Brutvögel und Fledermäuse auf der Fläche des Bebauungsplans SAN P 13 in Potsdam

1.	Einleitung	5
2.	Charakteristik des Untersuchungsgebietes	5
3.	Begriffsbestimmungen	9
3.1.	Schutzstatus	9
3.2.	Rote-Liste-Art	10
3.3.	Begriffsbestimmungen für die Avifauna	12
3.3.1.	Bestandsentwicklung (Trend)	12
3.3.2.	Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie	12
3.4.	Begriffsbestimmung für andere Artengruppen	13
3.4.1.	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie	13
4.	Material und Methode	13
4.1.	Fledermäuse – <i>Chiroptera</i>	13
4.2.	Brutvögel – <i>Aves</i>	14
4.2.1.	Methode	14
4.2.2.	Fehlerbetrachtung	14
5.	Ergebnisse	15
5.1.	Fledermäuse	15
5.2.	Avifauna	16
5.2.1.	Artenspektrum	16
5.2.2.	Nistökologie der Brutvögel	16
5.2.3.	Gefährdung und Schutz	20
5.3.	Ganzjährig geschützte Lebensstätten	20
6.	Bewertung	20
6.1.	Fledermäuse	20
6.2.	Brutvögel	21
7.	Schutzmaßnahmen	21
8.	Literatur	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Fledermausarten im Untersuchungsgebiete	15
Tabelle 2: Auflistung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Vogelarten	18
Tabelle 3: Nistökologie der Brutvogelarten	16

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Grenzen des Untersuchungsgebietes	6
Abb. 2: Ufer im B-Plangebiet	7
Abb. 3: Blick auf die Alte Fahrt	7
Abb. 4: Baustelle im Südwesten des B-Plangebietes	8
Abb. 5: Von Abstandsgrün geteilte Parkplätze	8
Abb. 6: Mittlerer Teil des B-Plangebietes	9

## Anhang

Karte 1: Darstellung ausgewählter Brutvogelreviere	23
--	----

# Faunistischer Fachbeitrag über das Vorkommen der Brutvögel und Fledermäuse auf der Fläche des Bebauungsplans SAN P 13 in Potsdam

## 1. Einleitung

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bau- und Umweltplanungen zu berücksichtigen sind, gehört u. a. die Fauna. Damit im Zuge einer Bebauung die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 10 BNatSchG) ergeben sich spezielle Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

## 2. Charakteristik des Untersuchungsgebietes

Das B-Plangebiet liegt im Zentrum der Landeshauptstadt Potsdam. Die südliche Begrenzung verläuft entlang der Alten Fahrt, einem kanalisiertem Abschnitt der Havel. Die südwestliche Begrenzung ist die Friedrich-Eberst-Straße, die nördliche ein befestigter Weg von der vorangegangenen genannten Straße zum Alten Rathaus, an dessen Gebäudekante weiter nach Osten bis zum Ende der vorhandenen Parkplätze um dann im Osten zur Alten Fahrt die Fläche zu schließen.

Das Untersuchungsgebiet (UG) weist wenige Gehölze auf. Der Kanal ist beidseitig befestigt. Das südöstliche Ufer wird von einem Gehölzstreifen sowie anschließendem Rasen der Parkanlage auf der Insel der Freundschaft gesäumt. Hier dominieren Altbäume. Entlang des nördlichen Ufers verläuft ein befestigter Fußweg, an den sich eine deckungsreiche Gebüschreihe anschließt, der im Nordwesten in einen mit Altbäumen bestandenen Rasen übergeht. Im westlichen Bereich des UG ist zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Straße am Alten Markt eine Baugrube, in der ständig gearbeitet wurde, so dass sich hier keine Vegetation sowie Brutvögel ansiedeln konnten. Nördlich der Straße grenzt eine Fläche an, die ausschließlich als Parkplatz genutzt wird. Die einzelnen Parkflächen werden von Abstandsgrün, wie einer Hybrid-Pappel-Reihe sowie Hecken und Gebüsch gegliedert.

Zusammenfassend muss gesagt werden, dass die Fläche nur in sehr eingeschränktem Umfang Strukturen zur Ansiedlung von Fledermäusen und Brutvögeln sowie anderen Tieren aufweist.

Die Grenzen des Geltungsbereiches des B-Plans sowie des UG für die Fauna zeigt Abb. 1.

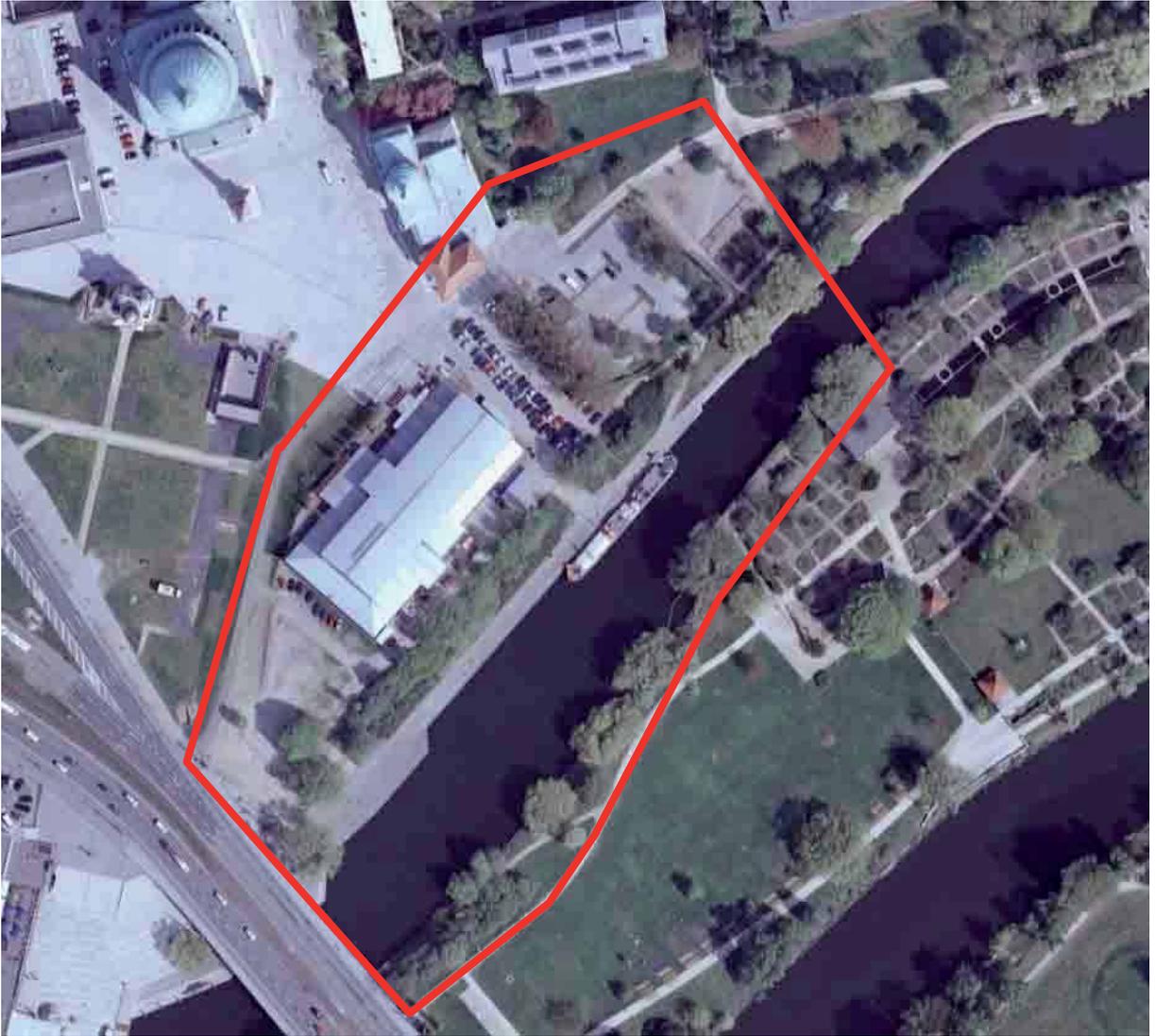


Abb. 1: Grenzen des Untersuchungsgebietes



Abb. 2: Ufer im B-Plangebiet



Abb. 3: Blick auf alte Fahrt, links B-Plangebiet, rechts Ufer der Insel der Freundschaft



Abb. 4: Baustelle im Südwesten des B-Plangebietes



Abb. 5: Von Abstandsgrün geteilte Parkplätze



Abb. 6: Mittlerer Teil des B-Plangebietes, im Hintergrund Hybridpappelreihe

### 3. Begriffsbestimmungen

#### 3.1. Schutzstatus

Der Schutz und die Pflege wildlebender Tierarten werden im Abschnitt 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt.

Es werden 2 Schutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten
- streng geschützte Arten

So sind bspw. alle europäischen Vogelarten besonders geschützte Arten (§ 10 BNatSchG). Durch den besonderen Schutz ergeben sich die Verbote des § 42 BNatSchG.

Durch das für den Artenschutz zuständige Bundesministerium können weitere Arten unter strengen Schutz gestellt werden, soweit es sich um Arten handelt, die im Inland vom Aussterben bedroht sind.

Darüber hinaus sind Arten der betrachteten Tierklassen nach § 10 BNatSchG streng geschützt, wenn sie in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) enthalten sind. Darunter fallen u. a. alle heimischen Fledermäuse.

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind unterschiedliche Schutzkategorien nach nationalem und internationalem Recht zu beachten.

- besonders geschützte Arten,

- streng geschützte Arten inklusive FFH-Anhang-IV-Arten,
- europäische Vogelarten.

Diese Artengruppen werden im BNatSchG in § 10 Abs. 2 Nr. 9 bis 11 definiert, wobei sich der Gesetzgeber auf verschiedene europa- bzw. bundesweit geltende Richtlinien und Verordnungen stützt:

- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH RL, Richtlinie 92/43/EWG)
- Vogelschutz-Richtlinie (V-RL, Richtlinie 79/409/EWG)
- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchV, (EG) Nr. 338/97) und
- Bundesartenschutzverordnung (BartSchV)

Nach § 42 Ab. 1 (3) BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den frei brütenden Vogelarten sind die Nester dann geschützt, wenn sich Eier oder Jungvögel bis zum ausfliegen darin befinden. Daneben gibt es Niststätten, die über mehrere Jahre genutzt werden und daher ganzjährig geschützt sind. Dazu gehören Horste von Greifvögeln, Baumhöhlen sowie Brutplätze an Gebäuden.

### 3.2. Rote-Liste-Art

Die Roten Listen haben zwar ohne Überführung in förmliche Gesetze oder Rechtsverordnungen keine unmittelbare Geltung als Rechtsnorm, sie sind aber in der praktischen Naturschutzarbeit ein unverzichtbares, auf wissenschaftlicher Grundlage basierendes Arbeitsmittel, auf dessen Basis Aussagen zu den Gefährdungsgraden und -ursachen freilebender Tierarten und wildwachsender Pflanzenarten möglich sind. Für die Beurteilung der ökologischen Qualität eines Biotops oder Landschaftsbestandteils stellen Rote Listen in der praktischen Naturschutzarbeit mittlerweile ein unverzichtbares Instrumentarium dar. Die Roten Listen setzen Prioritäten für den Schutz einzelner Arten bzw. deren Lebensräume (BEZZEL in RICHARZ et al. 2001).

Für die Säugetiere in Brandenburg wird die Erarbeitung einer aktuellen Roten-Liste als dringlich angesehen (ZIMMERMANN 2008), da die letzte aus dem Jahr 1992 stammt und daher nicht mehr den aktuellen Stand wiedergibt. Die Einstufung in die einzelnen Kategorien entspricht nicht mehr den aktuellen Kriterien (MUNR 1992).

Die Einstufung der Arten in die Kategorien der Roten Liste der Brutvögel in Brandenburg (RYSLAVY & MÄDLOW 2008) erfolgt in Anlehnung an LUDWIG et al. (2005 & 2006), sie wurden jedoch an aktuelle Kenntnisse und Tendenzen angepasst.

Zur Nachvollziehbarkeit der Einstufung in die einzelnen Kategorien wird im Folgenden kurz das Einstufungsschema zur Einordnung der regelmäßig in Brandenburg brütenden Brutvogelarten in die verschiedenen Gefährdungskategorien der Rote-Liste-Kategorien nach den Einstufungskriterien Bestandsgröße, langfristiger (die letzten 50-150 Jahre) und kurzfristiger Trend (1995-2006) dargestellt:

		Kurzfristiger Trend			
Häufigkeitsklasse	Langfristiger Trend	Abnahme >50 %	Abnahme >20 %	Trend stabil (-20 % bis +20 %)	Zunahme >20 %
es 1 - 10 BP	(-)	1	1	1	2
	(=)	1	1	R	R
	(+)	1	1	R	R
ss 10 - 80 BP	(-)	1	1	2	3
	(=)	2	3		
	(+)	3	V		
s 80 - 800 BP	(-)	1	2	3	V
	(=)	3	V		
	(+)	V			
mh 800 - 8.000 BP	(-)	2	3	V	
	(=)	V			
	(+)				
h >8.000 BP	(-)	3	V		
	(=)				
	(+)				

**Legende:**  
Häufigkeitsklassen:  
es = extrem selten, ss = sehr selten,  
s = selten, mh = mittelhäufig, h = häufig  
Rote-Liste-Kategorien: 1 = Vom Aussterben bedroht,  
2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet, R = Arten mit  
geografischer Restriktion, V = Arten der Vorwarnliste

Weiterhin werden für die Einstufung in eine Gefährdungskategorie beurteilt, ob die Art einem der folgenden Risikofaktoren unterliegt:

- enge Bindung an stärker abnehmende Arten (z. B. Koloniebrüter)
- direkte, absehbare menschliche Einwirkungen, z. B. Habitatverluste durch Baumaßnahmen, Habitatverluste, infolge laufender bzw. absehbarer Zunahme der Energiegewinnung aus Biomasse (z. B. Grünlandumbruch, Brachenverluste), Habitatverluste infolge laufender bzw. absehbarer intensivierter Holznutzung (z. B. Waldauflichtungen) oder durch Sukzession von Offenlandschaften, Verfolgung/Entnahme von Individuen
- Fragmentierung/Isolation: Austausch zwischen Populationen sehr unwahrscheinlich
- indirekte, absehbare menschliche Einwirkungen, z. B. Kontaminationen, (illegale) Vergiftungen, Einsatz von Umweltgiften wie Insektizide und Herbizide
- minimal lebensfähige Populationsgröße bereits unterschritten
- Abhängigkeit von Naturschutzmaßnahmen, die langfristig nicht gesichert sind
- verstärkte Einschränkung der Reproduktion (insbes. durch Prädation)

- verringerte genetische Vielfalt vermutet infolge Reduktion des vorhandenen Habitatspektrums, Verlust von ökologisch differenzierten Teilpopulationen oder Abdrängung auf anthropogene Ersatzhabitats
- Wiederbesiedelung aufgrund der Ausbreitungsbiologie der Art und den großen Verlusten des natürlichen Areals sehr erschwert (setzt Wirksamkeit weiterer Risikofaktoren voraus)

Die Einstufung erfolgt in die Kategorien 0 – Bestand erloschen bzw. Art verschollen, 1 – Vom Aussterben bedroht, 2 – Stark gefährdet, 3 – Gefährdet, R – extrem selten, Art mit geografischen Restriktionen, V – Vorwarnliste

#### Kategorie V: Vorwarnliste

Diese Kategorie steht außerhalb der Roten Liste der gefährdeten Arten, weil die darin zusammengefassten Arten zwar Bestandsrückgänge oder Lebensraumverluste aufweisen, aber noch nicht in ihrem Bestand gefährdet sind.

Kriterien für die Einstufung sind:

- Arten, die aktuell noch nicht gefährdet sind, von denen aber zu befürchten ist, dass sie innerhalb der nächsten zehn Jahre gefährdet sein werden, wenn bestimmte Faktoren weiterhin einwirken.
- Arten, die in ihrem Verbreitungsgebiet noch befriedigende Bestände haben, die aber allgemein oder regional merklich zurückgehen oder die an seltener werdende Lebensraumtypen gebunden sind.

### 3.3. Begriffsbestimmungen für die Avifauna

#### 3.3.1. Bestandsentwicklung (Trend)

Unter Bestandsentwicklung wird der kurzfristige Trend der jeweiligen Art in Brandenburg im Zeitraum von 1995-2006 nach RYSLAVY & MÄDLOW (2008) angegeben. Die Einstufung erfolgte:

0	= Bestand stabil oder Trend innerhalb $\pm 20\%$ ,		
+1	= Trend zwischen $+20\%$ und $+50\%$	+2	= Trend $> +50\%$
-1	= Trend zwischen $-20\%$ und $-50\%$	-2	= Trend $> -50\%$

#### 3.3.2. Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie

Die Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG), vom 2. April 1979, regelt den Schutz, die Nutzung und die Bewirtschaftung aller im Gebiet der Mitgliedsstaaten (außer Grönland) einheimischen Vogelarten. Sie findet dabei gemäß Art. 1 auf alle Stadien und ihre Lebensräume Anwendung und soll dem eklatanten Artenrückgang einheimischer Vogelarten und Zugvogelarten entgegenwirken (SSYMANK et al. 1998). Nach dieser Rechtsgrundlage gehören alle europäischen Vogelarten zu den

besonders geschützten Arten. Für die in Anhang I der Richtlinie aufgeführten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume umzusetzen, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.

### 3.4. Begriffsbestimmung für andere Artengruppen

#### 3.4.1. Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

Das Ziel der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) ist der Aufbau eines kohärenten ökologischen Schutzgebietssystems mit dem Namen Natura 2000. In dieser Richtlinie sind in Anhang II Tierarten aufgeführt, für die ein ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ errichtet werden soll.

Für die in Anhang IV aufgenommenen Arten treffen die Mitgliedsstaaten alle notwendigen Maßnahmen, um ein strenges Schutzsystem in den natürlichen Verbreitungsgebieten einzuführen. Dieses verbietet:

- jede absichtliche Störung dieser Arten, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;
- jede absichtliche Zerstörung oder Entnahme von Eiern aus der Natur;
- jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Die in Anhang IV eingestuften Arten gehören nach § 10 Abs. 2 (11) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu den streng geschützten Arten!

In Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden u. a. alle Fledermausarten (*Chiroptera*) sowie die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) aufgenommen.

## 4. Material und Methode

### 4.1. Fledermäuse - *Chiroptera*

Im gesamten Geltungsbereich erfolgte während dreier Begehungen, am 18.05, 24.06. und 27.07.2009, eine Erfassung der Fledermäuse des Gebietes.

Ziel der Untersuchung war es, die Fledermausaktivitäten (Jagd, Quartiere) auf dem Gelände festzustellen und die Lebensraumeignung des vorhandenen Baumbestandes zu überprüfen.

Mit Hilfe der abendlichen Kartierung sollten möglichst alle Fledermausarten, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten ihre Quartiere verlassen, erfasst werden. Diese Form der Kartierung ermöglicht das Auffinden von Tieren beim Schwärmen am Quartier, unmittelbar nach dem Ausflug. Weiterhin wurden die vorhandenen Strukturen auf eventuelle Spuren, wie z.B. Kot untersucht, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hinweisen.

Neben der Suche nach vorhandenen Fledermausquartieren wird die Nutzung des UG, als Jagdgebiet, durch Fledermäuse untersucht.

Dämmerungs- und Nachtuntersuchungen wurden mit Hilfe eines Fledermausdetektors (Pettersson D 240x) durchgeführt. Im Suchflug sind die Ortungslaute der Fledermäuse meist artspezifisch, so dass aufgrund von Ruf und Flugbild einige Arten zu identifizieren sind. Außerdem können Sozillalaut, die beim Schwärmen auftreten, festgestellt werden. Aufgenommene Fledermausrufe (Aufnahmegerät: Minidisc - Rekorder SONY MZ - R700PC) wurden am Computer mit Hilfe von spezieller Software (Software: Pettersson Batsound 3.3, Bestimmungsliteratur: SKIBA 2003) ausgewertet. Es wurde darauf geachtet, dass nur Aufnahmen zur Auswertung kamen, die von Tieren gemacht wurden, die sich im freien Luftraum (in einigen Metern Entfernung zur nächsten Struktur) befanden. Weiterhin wurde ein starker Halogen-Scheinwerfer zur visuellen Artansprache genutzt.

## 4.2. Brutvögel - *Aves*

### 4.2.1. Methode

Das B-Plangebiet wurde 7mal, am 4., 13. und 19. April, 4. und 29. Mai, 4. Juni sowie 3. Juli begangen. Die quantitative Erfassung der Brutvögel erfolgte nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005). Dazu wurden alle revieranzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, Futter tragende Altvögel u. a., sowie Nester in Tageskarten eingetragen. Nachweise der Greif- und Krähenvögel erfolgten durch die Suche der Horste bzw. Nester. Die Erfassung der Höhlenbrüter erfolgte vorwiegend durch das Verhören der bettelnden Jungvögel und der mit Futter die Höhlen anfliegenden Altvögel. Aus den Angaben der Tageskarten wurden Artkarten erstellt und bei der Auswertung für jede Vogelart die Reviere bzw. Brutpaare ermittelt.

### 4.2.2. Fehlerbetrachtung

Die Methode der Revierkartierung wird zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln am häufigsten angewandt. Die Ergebnisse können statistisch aufgearbeitet und somit eine Vergleichbarkeit mit ähnlichen Lebensräumen ermöglicht werden.

Dabei ist zu beachten, dass die festgestellten Reviere nicht unbedingt mit den tatsächlichen Brutrevieren übereinstimmen müssen, da auch unverpaarte Männchen mit erfasst werden.

Vor allem die Erfassung der Finkenvögel gestaltete sich problematisch, da diese zwischen den einzelnen Singwarten z. T. sehr große Distanzen überwinden, die sich häufig weit über das UG hinaus erstreckten.

## 5. Ergebnisse

### 5.1. Fledermäuse

Die Untersuchung erbrachte Nachweise von zwei Fledermausarten, die das Gebiet als Jagdgebiet nutzten oder überflogen (Tab. 1).

Tab. 1: Fledermausarten im Untersuchungsgebiet mit Schutzstatus und Art des Nachweises.

Art	RL BB	RL D	FFH-Anhang	Status
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	4	-	IV	D, S
Abendsegler ( <i>Nyctalus noctula</i> )	3	3	IV	D, S

D: Detektornachweis, S: Sichtnachweis, Q: Quartier (BB-Brandenburg MUNR 1992, D-Deutschland BfN 1999).

Zwergfledermaus, *Pipistrellus pipistrellus* (SCHREBER, 1774)

#### Quartiere

Zwergfledermäuse sind im menschlichen Siedlungsraum häufig anzutreffen. Wälder und Parkanlagen werden ebenfalls als Lebensraum genutzt. Die Art ist vorrangig Spaltenbewohner an Gebäuden, aber auch Baumhöhlen und Fledermauskästen werden besiedelt. Winterquartiere sind aus Gebäuden, Kellern, Bunkern und Bäumen bekannt (TAAKE & VIERHAUS 2004).

#### Aktionsraum, Jagdgebiete, Nahrung

Jagdgebiete befinden sich in menschlichen Siedlungen, Wäldern und Parkanlagen. Wichtigstes Landschaftselement stellen alte Baumbestände mit geringem Kronenschluss dar. Ebenfalls bejagt werden kleinere und größere Stillgewässer und Flüsse mit höherer Ufervegetation (Bäume, Büsche). Die Nahrung besteht hauptsächlich aus Zuckmücken (*Chironomidae*), Schmetterlingen (*Lepidoptera*) und Fliegen (*Diptera*).

Die Flughöhe der Zwergfledermäuse ist sehr variabel und richtet sich nach Höhe der Vegetation. Sie orientieren sich an linearen Landschaftselementen (VERBOOM & HUITENA 1997) und meiden offene ausgeräumte Landschaften. Es werden Flugrouten entlang von Hecken und Bäumen regelmäßig genutzt. Jagdgebiet und Quartier können bis 5 km voneinander entfernt sein (SWIFT & RACY 1985).

Abendsegler, *Nyctalus noctula* (SCHREBER, 1774)

#### Quartiere:

Die Wochenstuben und Sommerquartiere des Abendseglers befinden sich häufig in Baumhöhlen. Innerhalb Deutschlands wurden Wochenstuben auch in Spaltenquartieren an Gebäuden und Fledermauskästen gefunden. Als Winterquartiere dienen Baumhöhlen, Gebäude und Fledermauskästen.

Aktionsraum, Jagdgebiete, Nahrung:

Als Jagdgebiete werden insektenreiche, offene hindernisfreie Flächen genutzt. Hauptsächlich werden Gewässer bejagt. Ebenfalls genutzt werden Acker, Wiesen, Brachen, Straßenlaternen und Straßen. Die Jagdgebiete werden traditionell genutzt. Die Abschätzung des Aktionsraums ist schwierig, da mühelos Entfernungen von mehr als 10 km zwischen Quartier und Jagdgebiet liegen können. Bei der Jagd über Straßen und an Waldrändern können die Tiere sehr tief fliegen, was zu Kollisionen mit Kraftfahrzeugen führen kann. Zur Jagd werden Höhenbereiche von wenigen Metern bis weit über 100 m genutzt.

Hauptnahrung liefern kleine und mittelgroße Fluginsekten (GEBHARD & BOGDANOWICZ 2004).

## 5.2. Avifauna

### 5.2.1. Artenspektrum

Im Zuge der Begehungen wurden die in Tab. 2 aufgeführten 15 Vogelarten nachgewiesen, von denen 11 im UG nisten. Weitere 3 Arten nutzen die Fläche zur Nahrungssuche und siedeln in umliegenden Bereichen, so dass sie als Randsiedler aufgeführt werden.

### 5.2.2. Nistökologie der Brutvögel

In der folgenden Übersicht (Tab. 3) wird die nistökologische Verteilung der 11 2009 nachgewiesenen Brutvogelarten dargestellt.

Tab. 3: Nistökologie der Brutvogelarten

Nistökologie		
	Arten	Reviere
Bodenbrüter	2	3
Baum-/Buschbrüter	7	19
Höhlen-/Nischenbrüter	2	3

Erwartungsgemäß dominieren die Busch- und Baumbrüter, denen die vorhandenen Gehölzbestände Ansiedlungsmöglichkeiten bieten. Abgesehen von einer Baumhöhle im B-Plangebiet befand sich eine zweite in einem Altbaum am Ufer der Freundschaftsinsel.

Einen deutlichen Hinweis auf die Wertigkeit eines Gebietes für die Avifauna, insbesondere im urbanen Bereich, gibt der Anteil der Bodenbrüter. Diese zeigen eine deckungsreiche und ungestörte Bodenschicht an, ein Landschaftselement, dem vor allem durch eine zunehmende Bodenversiegelung und Pflege im Siedlungsraum eine erhöhte Bedeutung zukommt. Die Nachtigallen siedelten am östlichen Ufer der Freundschaftsinsel. In diesem vergleichsweise ungestörten Bereich gegenüber dem

Ufer im B-Plangebiet wird auch der Brutplatz der am Boden brütenden Stockente vermutet.

Tabelle 2: Auflistung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Vogelarten und Arten, für die ein Brüten angenommen wird (Systematik nach BARTHEL & HELBIG 2005)

Nachgewiesene Arten		Status	Reviere	Biotope	Trend	Nist- ökologie	Schutz/Gefährdung			
dtsch. Name	wiss. Name						Schutz	Rote- Liste		VRL
								Bbg	D	
1. Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	Br	1	G	0	Bo	§			
2. Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Br	3	Gm	0	Ba	§			
3. Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	Br	1	Gm	+1	Ba	§			
4. Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Br	2	Gm	0	Hö	§			
5. Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	Br	1	G	-1	Bu	§			
6. Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Br	5	G	+2	Bu	§			
7. Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	Br	2	G	0	Bu	§			
8. Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Ng/Rs?	-	Gm	0	Hö	§			
9. Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Br	1	Gm	-1	Hö	§			
10. Amsel	<i>Turdus merula</i>	Br	4	G	0	Bu	§			
11. Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Br	2	G	0	Bo	§			
12. Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Ng	-	Gb	-1	Ni,Hö	§			
13. Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	Ng/Rs	-	Gb	0	Hö	§		V	
14. Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	D/Ng	-	G	-1	Bu	§	V		
15. Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Br	3	G	-1	Bu	§			

**Legende:**

**Status/Reviere**

- Br - Brutvogel
- Ng - Nahrungsgast
- Rs - Randsiedler
- 2 - Anzahl der Reviere
- > - mindestens
- ? - fraglich

**Trend**

- 0 = Bestand stabil
  - +1 = Trend zwischen +20% und +50%
  - +2 = Trend > +50%
  - 1 = Trend zwischen -20% und -50%
  - 2 = Trend > -50%
- Angaben nach RYSLAVY & MÄDLÖW (2008). (siehe Abschn. 3.3.1.)

**Nistökologie**

**Schutz**

**Rote-Liste**

Ba - Baumbrüter      Hö - Höhlenbrüter  
Bo - Bodenbrüter    Ni - Nischenbrüter  
Bu - Buschbrüter

§ - besonders geschützte Art  
§§ - streng geschützte Art  
VRL - Vogelschutzrichtlinie  
X - Art in Anhang I enthalten

Bbg - Brandenburg  
D - Deutschland  
V - Art der Vorwarnliste  
(siehe Abschn. 3.2.2.)

Biotopbindung im UG

G - Gehölzbestände (deckungsreich)

Gb - Gebäude

Gm - Gehölzbestände mittleren und hohen Alters

### 5.2.3. Gefährdung und Schutz

Innerhalb des UG wurde keine Brutvogelart der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs, der Vorwarnliste (siehe Abschn. 3.2.) (RYSLAVY & MÄDLOW 2008) und keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie (Abschn. 3.3.2.) sowie keine streng geschützte Art (siehe Abschn. 3.1.) nachgewiesen

Im B-Plangebiet wurde eine nach § 42 BNatSchG ganzjährig geschützte Lebensstätte (Baumhöhle) gefunden. Eine weitere befand sich am Ufer der Insel der Freundschaft. Auf der Insel siedelte auch der in die Vorwarnliste aufgenommene Girlitz, der einmalig im B-Plangebiet verhört werden konnte.

Die Niststätten von Freibrütern, d. h. Arten die für jede Brut ein neues Nest errichten, sind dann geschützt, wenn sich Eier oder Jungvögel darin befinden. Mehrjährig genutzte Nist- und Lebensstätten sind ganzjährig geschützt (siehe Abschn. 3.1.).

### 5.3. Ganzjährig geschützte Lebensstätten

Zu den nach § 42 BNatSchG ganzjährig geschützten Lebensstätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Neben einer Nutzung durch Vogelarten können Baumhöhlen sowie Hohlräume, Spalten u. ä. an Gebäuden von Fledermäusen als Sommer- und/oder Winterquartier genutzt werden.

Im Rahmen der Kartierung wurden zwei ganzjährig geschützte Lebensstätten gefunden. Eine Baumhöhle in einem Obstbaum innerhalb des B-Plangebietes wurde 2009 von der Blaumeise zur Brut genutzt. In einem Altbaum am Ufer der Insel der Freundschaft im UG nistete ein Star (siehe Karte 1).

Für die ganzjährig geschützten Niststätten ergeben sich die in Abschn. 3.1. beschriebenen Einschränkungen.

Vor der Entfernung der Baumhöhlen aufweisenden Gehölze ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Befreiung nach § 62 BNatSchG von den Verboten des § 42 Abs. 1 (3) BNatSchG zu beantragen.

## 6. Bewertung

### 6.1. Fledermäuse

Ein direkter Bezug zum UG konnte nur bei der Zwergfledermaus festgestellt werden, die hauptsächlich im Bereich der Ufervegetation der Havel/Alte Fahrt und dem östlich gelegenen Parkareal jagte. Weiterhin konnten einzelne, das UG überfliegende Abendsegler festgestellt werden. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Havel/Alte Fahrt auch zum Trinken durch die Abendsegler genutzt wird. Weiterhin ist mit Arten, wie der Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) im UG zu rechnen, die die Wasserfläche als Jagdgebiet nutzen können. Anzunehmen ist, dass Nachweise der Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) zu den Zugzeiten im Herbst deutlich ansteigen könnten, da diese Art häufig Wasserwege zur Orientierung während des Zuges nutzt.

Es konnten bei vorliegender Untersuchung keine Fledermausquartiere festgestellt werden. Quartiere sind für alle Arten hauptsächlich in den wenigen Altbäumen zu erwarten, der größte Teil der Bäume im UG, wie z.B. die Pappelbestände, bieten jedoch keine optimalen Quartiermöglichkeiten. In solchen Bäumen befinden sich, wenn überhaupt, nur Zwischenquartiere einzelner Tiere. Das Gelände im Bereich der Havel/Alte Fahrt und den angrenzenden Grünflächen der Parkanlage bietet für alle Arten der Umgebung ein gutes Nahrungsangebot. Die Freiflächen, wie z.B. die Parkplatzfläche westlich der Havel/Alte Fahrt, sind für Fledermäuse als wenig geeignete Nahrungsgebiete anzusehen.

Ein Einfluss der Bautätigkeit auf die vorhandene Fledermausfauna des Gebietes ist nicht zu erwarten. Bei Fällungen von Höhlenbäumen, sind diese unmittelbar vorher auf möglichen Besatz durch Fledermäuse zu prüfen.

## 6.2. Brutvögel

15 Arten, davon 11 als Brutvögel wurden auf der Fläche nachgewiesen. Weitere Arten, vor allem auf der Insel der Freundschaft nistende, nutzen die Fläche zur Nahrungssuche.

Das Artenspektrum ist typisch für strukturarme und wenig Gehölze aufweisende Siedlungsgebiete. Es handelt sich vorwiegend um verbreitete und wenig spezialisierte Arten, die sich durch die Anlage von Abstandsgrün wieder ansiedeln werden. Dieses sollte deckungsreiche Gehölze mit Überhältern und eine Breite von mind. 6 m aufweisen.

3 Arten, das entspricht 27,3 % des Artenspektrums der Brutvögel, zeigen in Brandenburg einen abnehmenden Brutbestand. Von im Brutbestand zunehmenden Arten konnten 2 (18,2 %) und im Brutbestand gleich bleibenden Arten 6 (54,5 %) erfasst werden.

## 7. Schutzmaßnahmen

Die für Baumaßnahmen bzw. eine Umnutzung der Grundstücke notwendige Entfernung von Gehölzen bzw. das Abschieben der Vegetationsdecke sollte außerhalb der Brutzeit (Ende Oktober bis Ende Februar) erfolgen.

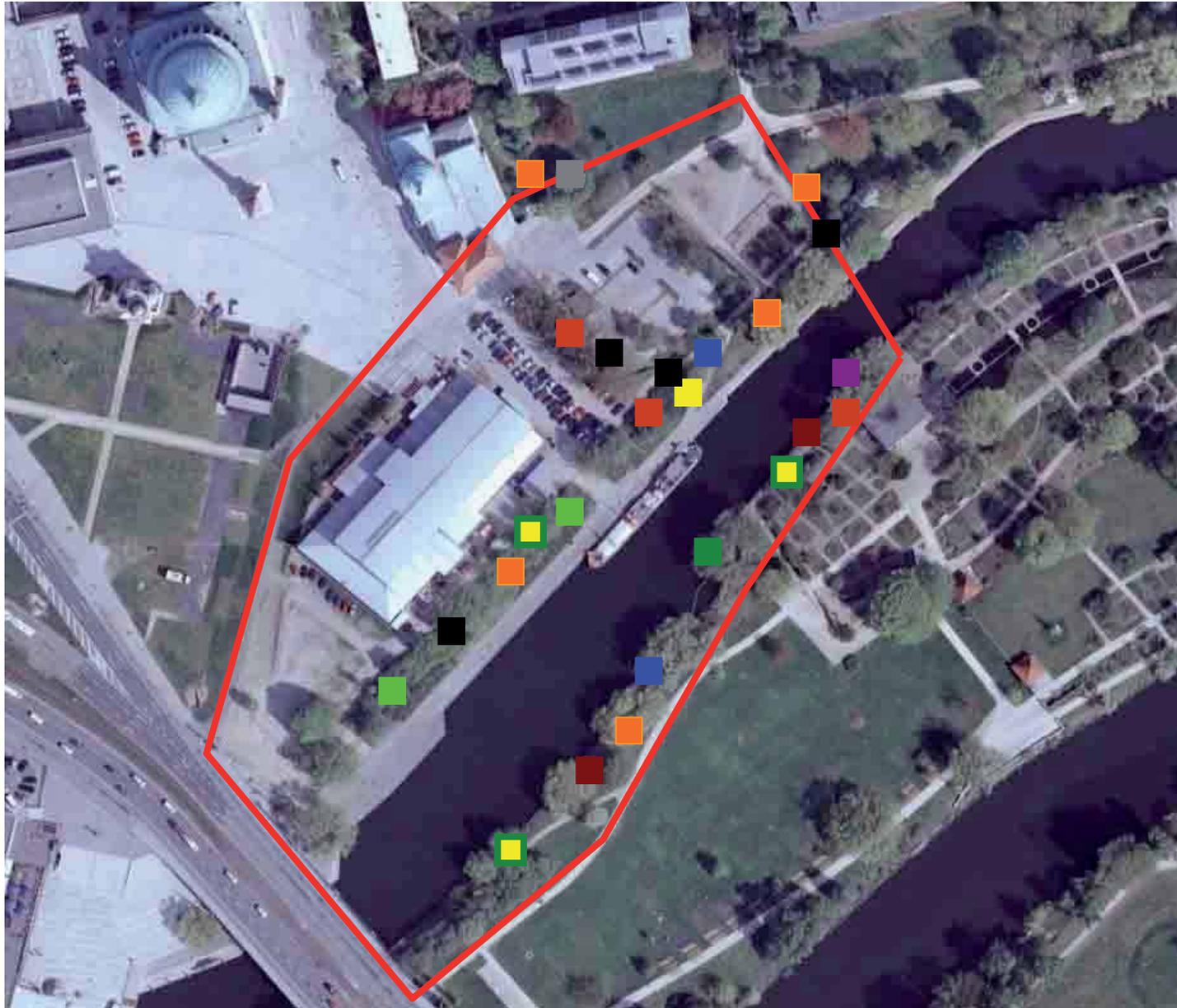
Die Freibrüter könne durch die Anlage deckungsreicher und großflächiger Gehölzbestände, bevorzugt aus heimischen standortgerechten Arten, gefördert werden.

Für Nischen und Höhlenbrüter können Nistkästen an vorhandene Bäume angebracht werden.

Entlang des Ufers auf der Insel der Freundschaft kann ein breiterer und deckungsreicherer Gehölzbestand entwickelt werden.

## 8. Literatur

- BARTHEL, P.H. & A.J. HELBIG (2005): Artenliste der Vögel Deutschlands. *Limicola* 19: 89-111.
- BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG: Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV). Vom 14. Oktober 1999. Bundesgesetzblatt, Teil 1, Nr. 47: 1955.
- FFH-RICHTLINIE: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22. Juli 1992), zuletzt geändert am 23. September 2003 (ABl. EG Nr. L 236, 46. Jahrgang, S. 676-702).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.12.2008 I 2986).
- LUDWIG, G., H. HAUPT, H. GRUTTKE & M. BINOT-HAFKE (2005): Methodische Weiterentwicklung der Roten Listen gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze in Deutschland - eine Übersicht. *Natur u. Landschaft* 80: 257-265.
- LUDWIG, G., H. HAUPT, H. GRUTTKE & M. BINOT-HAFKE (2006): Methodische Anleitung zur Erstellung Roter Listen gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze. BfN-Skripten 191. Bonn-Bad-Godesberg. 97 S.
- MUNR - MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (1992): Gefährdete Tiere im Land Brandenburg - Rote Liste. Potsdam.
- RICHARZ, R., E. BEZZEL & D. HORRMANN (Hrsg.) (2001): Taschenbuch für Vogelschutz. Aula-Verlag.
- RYSLAVY, T. & W. MÄDLOW (2008): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008. *Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg* 17 (4): Beilage.
- SSYMANK, A., U. HAUKE, C. RÜCKRIEM & E. SCHRÖDER (1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. Schriftenreihe f. Landschaftspflege und Naturschutz 53.
- SÜDBECK, P., H. ANDRETTZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- ZIMMERMANN, F. (2008): Rote Listen werden noch objektiver - Anwendung der überarbeiteten Methodik in Brandenburg. *Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg* 17: 214-215.



- Legende:
- - Stockente
  - - Ringeltaube
  - - Nebelkrähe
  - - Blaumeise
  - - Gelbspötter
  - - Mönchsgrasmücke
  - - Klappergrasmücke
  - - Star
  - - Amsel
  - - Nachtigall
  - - Grünfink

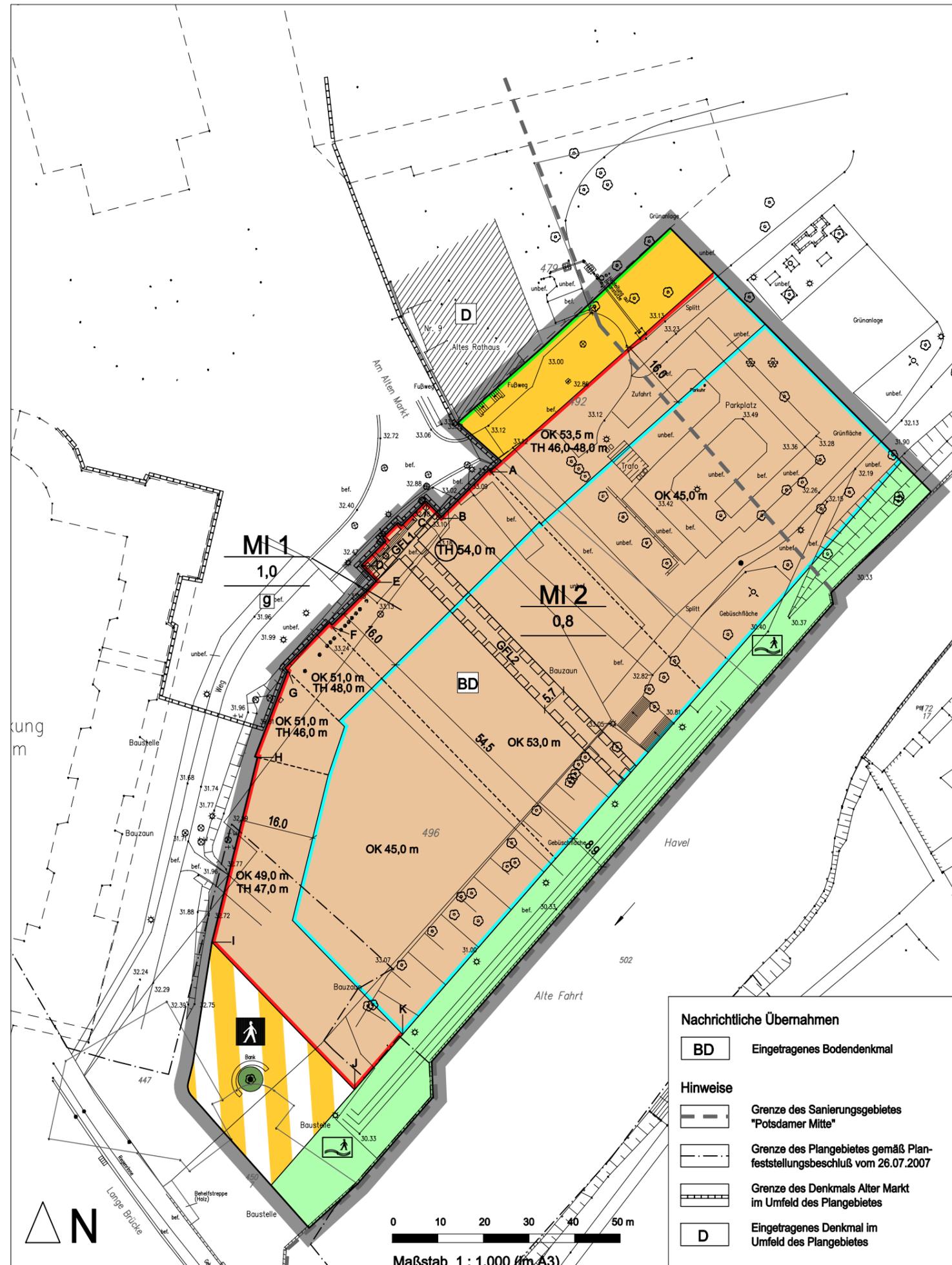
Karte 1: Darstellung ausgewählter Brutvogelreviere

## Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
  - 1.2 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - 1.3 Die Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch durch Schmuck- und Gestaltungselemente ist zulässig.
2. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - 2.2 In den mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen GFL 1 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in der Ebene des Erdgeschosses festgesetzt. Es wird weiterhin ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.
  - 2.1 In der mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Fläche GFL 2 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
3. **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - 3.1 Entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A-B-C-D-E-F-G-H-I müssen an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 40 dB, von Büroräumen von mindestens 35 dB aufweisen.
  - 3.2 Entlang der Baulinie zwischen den Punkten I-J-K müssen an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 45 dB, von Büroräumen von mindestens 40 dB aufweisen.
  - 3.3 Entlang der Baulinie zwischen den Punkten I-J-K muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Baulinie abgewandt sein.
  - 3.4 Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung der festgesetzten Schalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen oder durch andere gleichwertige Maßnahmen die Anforderungen an den Immissionsschutz erfüllt werden.

## Hinweise

1. Das Plangebiet liegt größtenteils im Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte". Die Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.
2. Das Plangebiet liegt innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals "Schloss Neuzeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit" (Potsdam Nr. 2141). Alle Veränderungen an Bodendenkmälen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG.
3. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Traufhöhe beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92).



## Nachrichtliche Übernahmen

- BD** Eingetragenes Bodendenkmal
- Hinweise**
  - Grenze des Sanierungsgebietes "Potsdamer Mitte"
  - - - Grenze des Plangebietes gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 26.07.2007
  - Grenze des Denkmals Alter Markt im Umfeld des Plangebietes
- D** Eingetragenes Denkmal im Umfeld des Plangebietes



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Bebauungsplan Nr. SAN-P 13 "Havelufer / Alte Fahrt"

### Planzeichenerklärung

#### Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

##### Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- OK** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- TH** Traufhöhe baulicher Anlagen als zwingendes Maß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- TH** Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- TH 46,0-48,0 m** Traufhöhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

##### Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- O** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- G** Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

##### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### Grünflächen und Erhaltung von Bäumen

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Uferpromenade** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zu erhaltende Bäume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

##### Sonstige Planzeichen

- GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhe** (§ 16 Abs. 5 BauGB)
- Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Bebauungsplan Nr. SAN-P 13 "Havelufer / Alte Fahrt"

Entwurf, Stand 11.10.2010



Übersichtsplan

**Auftraggeber**  
Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadterneuerung  
und Denkmalpflege  
Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam  
vertreten durch den  
Sanierungsträger Potsdam  
Treuhand der Stadt  
Voltaireweg 4a  
14469 Potsdam

**Bearbeitung**  
**Conradi, Bockhorst und Partner**  
Stadtplaner und Architekten  
Kreuzbergstraße 30  
10965 Berlin

**Landeshauptstadt Potsdam**

**Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“**

**Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauG**

**04.03.2011 - 04.04.2011**

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

Stand 14.02.2012

**Auswertung und Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB) und der Belange aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat am 04.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“ gemäß § 2 BauGB im Beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen. Am 26.01.2011 wurde der Bauleitplan zum Entwurf erhoben und die Durchführung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Da Plan lag vom 04.03.2011 bis zum 04.04.2011 zu jedermanns Einsicht in den Räumen der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.03.2011 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.04.2011 gebeten. Bis zum 10.04.2011 haben von den insgesamt angeschriebenen 32 Dienststellen 20 geantwortet davon 11 ohne Anregungen und Hinweise. Es sind im Rahmen der Abwägung 9 Stellungnahmen zu berücksichtigen. Diese werden in der folgenden Gegenüberstellung wortgetreu wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

Darüber hinaus ist die Stellungnahme eines Bürgers eingegangen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme
1	Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West	05.04.2011	
2	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	04.04.2011	
3	Ministerium für Umwelt Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg	Keine Antwort	
4	Landesbetrieb Forst Brandenburg, untere Forstbehörde	22.03.2011	Keine Anregungen und Hinweise
5	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg	09.03.2011	Keine Anregungen und Hinweise
6	Deutsche Telekom AG T-Com Technik Niederlassung Potsdam	Keine Antwort	
7	EWP Energie und Wasser Potsdam GmbH	Keine Antwort	
8	E.ON edis AG	Keine Antwort	
9	Colt-Telecom GmbH	14.03.2011	Keine Anregungen und Hinweise
10	STEP - Stadtentsorgung Potsdam GmbH	08.03.2011	Keine Anregungen und Hinweise
11	Bezirk Zehlendorf von Berlin	Keine Antwort	
12	Bezirk Spandau von Berlin	Keine Antwort	
13	Amt Werder	Keine Antwort	
14	Gemeinde Schwielowsee	16.03.2011	Keine Anregungen und Hinweise
15	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland- Fläming	14.03.2011	Hinweise
16	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	24.03.2011	Hinweise
17	Gemeinde Stahnsdorf	16.03.2011	Keine Anregungen und Hinweise
18	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege	22.03.2011	Hinweise
19	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege	Keine Antwort	
20	Evangelische Kirche Berlin - Brandenburg	Keine Antwort	
21	Generalsuperintendentur des Sprengels Potsdam	Keine Antwort	
22	Bistum Berlin, Erzbischöfliches Ordinariat	15.03.2011	Keine Anregungen und Hinweise

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Behörde / Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Schreiben vom</b>	<b>Stellungnahme</b>
23	Jüdische Gemeinde im Land Brandenburg	Keine Antwort	
24	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg	Keine Antwort	
25	VIP Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH	11.03.2011	Keine Anregungen und Hinweise
26	Landesamt für Bauen und Verkehr	28.03.2011	Hinweise
27	Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg	09.03.2011	Keine Anregungen und Hinweise
28	Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost	10.03.2011	Keine Anregungen und Hinweise
29	Industrie- und Handelskammer Potsdam	07.04.2011	
30	Kreishandwerkerschaft Potsdam	08.03.2011	Keine Anregungen und Hinweise
31	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	18.03.2011	
32	Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin- Brandenburg	08.04.2011	

Nr.	Bürger / Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Bürger 1 mit Schreiben vom 04.04.2011	<p>Die Arbeit am Verfahren hat in den vergangenen 2-3 Jahren zum Alten Markt heute mit dem Leitbautenkonzept auch mehr Ablesbarkeit in den B-Plan-Festsetzungen gefunden.</p> <p>Auf der Wasserseite und zur langen Brücke / Ecke Landtag Bittschriftenlinde hin erfüllen die planerischen und textlichen Festsetzungen nicht die im Begleitmaterial verheißenen Qualitäten des Stadteingangs zur „Insel Potsdam“ und zum vorgelagerten Gartendenkmal „Freundschaftsinsel“: Zu hoch, zu dicht, zu steinern (also zu wenig Grün), zu unpräzise! Ich hatte mich als „Noch-Angehörige“ der Stadtverwaltung 2008 mit einem Analyseansatz über das Grünflächenamt historisch-thematisch eingebracht, 2009 als (dann) Bürgerin und auf Einladung der Grünen Stadtfraktion zum Wochenendworkshop 28/29 Juni im HBPG zu Wort gemeldet, weitere Quellstudien und (unentgeltliche) Mitwirkung angeboten, auch in einem persönlichen Gespräch mit Herrn Fachbereichsleiter Graumann. Natürlich wollte ich den zu beauftragenden Büros keine Konkurrenz machen. Interessieren würden mich diese Analysematerialien (im Auftrag des Sanierungsträgers?) schon.</p> <p>Keinesfalls trifft es zu, dass das Palasthotel auf dem früheren Fischmarkt gebaut wurde; dieser fiel der neuen (kaiserlichen) Langen Brücke 1887/88 zum Opfer, weswegen ja der Magistrat vom Staatsministerium den Ankauf und Abriss der Humboldtstraße 1 beehrte (siehe meine Ausarbeitung vom Herbst 2008)</p> <p>Dass auf der Wasserseite des Palast Barberini ein Saalbau gestanden haben soll, ist mir nicht gewärtig – ursprüngliche Wirtschaftsnebenbauten mit wechselnder Funktion und Gestalt wurden 1935 / 36 (nach mehrjähriger Verschiebung) von Firma Dreßler für die repräsentative Freiraumgestaltung in Korrespondenz zum ambitionierten Gestaltungsvorhaben Freundschaftsinsel abgetragen. Aber vielleicht fehlt mir da ja ein zeitliches Bindeglied?</p> <p>Das gern gezeigte Bild der Ufersituation stellt die damals nagelneue</p>	<p>Die vorgesehene Bebauung am sogenannten Havelplatz bleibt gegenüber der historischen Situation deutlich hinter der ehemaligen Bauflucht und Kubatur des Palasthotels zurück. Damit rückt die Südwest-Fassade des zukünftigen Landtages weiter in den „Vordergrund“, was der Formulierung eines „Stadteingangs“ zu Gute kommt. Dies wurde anhand eines Städtebaumodells eindeutig nachgewiesen und sowohl durch den Gestaltungsrat als auch durch die Jury des Investorenwettbewerbs bestätigt. An der vorgesehenen Festsetzung der überbaubaren Flächen im Bereich der Humboldtstraße 1-2 wird festgehalten. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Dies entspricht den diesseits verfügbaren Informationen. Der Sachverhalt wird geprüft.</p> <p>Dies entspricht den diesseits verfügbaren Informationen. Der Sachverhalt wird geprüft.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Bürger / Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Hof- und Ufergestaltung (Barberini) mit 18 m-Freitreppe und symmetrischen und pergolagefassten Bastionen dar, den ersten Bauabschnitt des ehrgeizigen Repräsentationsbaus der Stadt Potsdam. Es sollte die Modernisierung und Wiedernutzbarmachung des oberen Saals (seit 20 Jahren statisch nutzungsbeschränkt) ebenso wie ein modernes Sanitärsystems, Umbau der (endlich) freigezogenen Wohnungen und repräsentative Innenarchitektur ermöglichen.</p> <p>Mit Dringlichkeit und Wichtigkeit war sogar eine Ausnahmegenehmigung für das Eisen- und Stahlkontingent erwirkt (Göhring-Ministerium) doch dann ging im Vorfeld der Rüstungs- und Kriegsbedingungen der Atem aus. Um nicht wieder Privatmieter aufnehmen zu müssen, wurden die Babelsberger Verwaltungseinheiten untergebracht.</p> <p>Das würfelförmige Wohnhaus wasserseits am Alten Markt 4 an der Nachbargrenze war „zur Abdeckung“ der unschönen Hofseiten Ende der 20er Jahre beantragt und genehmigt, doch erst Anfang der 30er Jahre errichtet.</p> <p>Eigentümer Moldenhauer zog es vor, nicht in den Wohnverhältnissen des Vorderhauses an der Humboldtstraße / Alter Markt zu leben.</p> <p>Der besseren Lesbarkeit wegen werde ich den Text in Druckform nachreichen und mit einigen zusätzlichen Anlagen versehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, die hierzu vorliegende umfangreiche Ausarbeitung zur historischen Entwicklung mit Datum vom 01.09.2008 hat keinerlei Bezug zum Bebauungsplan, auf eine Wiedergabe wird deshalb verzichtet.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West mit Schreiben vom 05.04.2011	<p><u>1. Belange des Immissionsschutzes</u></p> <p><u>1.0 Planungsziele</u></p> <p>Mit dem B-Plan soll für die bisher nahezu unbebaute, ca. 1,5ha große Fläche zwischen dem im Bau befindlichen Landtag sowie Altem Rathaus / Altem Markt im Westen und Norden und dem Havelufer an der "Alten Fahrt" im Südosten Baurecht geschaffen werden.</p> <p>Ausgewiesen wird ein aus 2 Teilen (MI 1 und MI 2) bestehendes Mischgebiet (MI i. S. §6 BauNVO), das nach dem verbindlichen Teil des B-Planes (textliche Festsetzungen = TF und Planzeichnung)</p> <p>a) komplett überbaubar ist (gesamtes MI von Baufeldgrenzen eingeschlossen)</p> <p>b) In Richtung Süden und Westen durch eine geschlossene Bebauung entlang einer strengen Baulinie, in Richtung Osten und Norden durch eine Baugrenze abgeschlossen wird.</p> <p>c) die in §6(2) Nr. 6, 7, 8 und §6(3) BauNVO genannten Nutzungsformen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten jeglicher Art) untersagt</p> <p>Nach Abschnitt 2.2 (S.18ff) des Begründungstextes wird städteplanerisch ein (mit ca. 70%) relativ hoher Wohn- und ein (mit ca. 30%) etwas geringerer Gewerbeanteil angestrebt. Der gewerbliche Anteil soll dabei vorrangig öffentlich zugängliches Gewerbe (Handel, Gastronomie, ggf. kleines Hotel) in den Straßen zugewandten Erdgeschoss der Gebäude sein.</p> <p>Im MI sind Gebäudehöhen von ca. 12m (MI 2 nordöstlicher und südwestlicher Teil) bis max. &gt;20m (MI 2 mittlerer Teil und MI 1 nordwestlicher Teil) Höhe erlaubt.</p> <p>Zwischen dem südwestlich zur Langen Brücke hin exponierten Bauriegel und der hochfrequentierten Langen Brücke (50 500 KFZ/d, LKW- Anteil 4,5%) soll sich ein (Fußgängern gewidmeter) öffentlicher Platz mit Sitzbank erstrecken.</p> <p>Mittig durch das MI verläuft ein der Allgemeinheit gewidmeter Gehweg als kürzeste Verbindung vom Alten Markt zur Uferpromenade an der Alten Fahrt (nur 75m Weglänge).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche festgesetzte Uferpromenade liegt als 9 -14m breiter Streifen zwischen der Uferkante der Alten Fahrt und der östlich exponierten Baugrenze des MI.</p> <p><u>1.1 Beurteilung des B-Planes</u> <u>1.1.1 Fußgängerweg im B-Plan</u> Positiv bewerte ich i. S. einer auch immissionsschutzfachlich zu befürwortenden Begünstigung des nicht motorisierten Verkehrs das Angebot einer kurzen Fußgängerverbindung zwischen Stadtgebiet und Uferpromenade abseits der lauten und lufthygienisch belasteten Langen Brücke (&gt;50 000 KFZ/d!).</p> <p><u>1. 1.2 zurückgesetzte Baulinie / freier Platz im SW</u> Ebenfalls befürwortet wird es, durch einen der Riegelbebauung vorgelagerten weiten offenen Platz einen Abstand von 50m zwischen den potenziell nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten an der südwestlichen Plangebietsperipherie und der extrem stark befahrenen Langen Brücke zu schaffen. Einem zu nahen Heranrücken der neuen geschlossenen Bebauung hätte ich nicht zugestimmt, weil hier zum Einen extrem hohe Verkehrslärmbelastungen sowie hohe Luftschadstoffbelastungen zu erwarten gewesen wären und zum Anderen ein (zusammen mit dem Landtagsneubau) neuer hoher und fast geschlossener Bauriegel die weiter westlich in der Breiten Straße schon derzeit sehr angespannte lufthygienische Situation weiter verschärfen würde. Der weite Platz zwischen Straße und neuer Baulinie ist hingegen immissionsschutzfachlich vorteilhaft.</p> <p>Allerdings wird es aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht unterstützt, hier im Bereich extrem hoher Verkehrslärmpegel (um 70dB(A)) Gelegenheiten zum Verweilen (Sitzbänke) anzubieten. Anmerkung dazu: Nach Rücksprache bei dem für die fachliche Bearbeitung von Luftreinhalteplänen zuständigen Fachreferat (T3, Hr. Friedrich) unseres Amtes und Überprüfung der Abbildungen 1, 2, 3 der aktuellen Kartierung "Luftschadstoffsituation Potsdam 2010" gehört der hier geplante Bereich wegen der wohl ausreichenden</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei der angesprochenen Fläche handelt es sich um einen Bereich, der im Bebauungsplanentwurf als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich zur Festsetzung vorgesehen ist. Die Einrichtung von Sitzbänken oder ähnlichen Möblierungen ist nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Regelungen des B-Plans. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Belüftung und der offenen lockeren Bebauung im Bereich der Langen Brücke selbst nicht zu den besonders kritischen Hot-spots der Landeshauptstadt, liegt aber einem dieser Hot-spots - nämlich dem mittleren Bereich der Breiten Straße westlich des Filmmuseums - recht nahe. Dort werden die nach 39.BImSchV max. zulässigen NO<sub>2</sub> Jahresmittelwerte und die max. zulässigen Überschreitungshäufigkeiten für PM<sub>10</sub> (Feinstaub) überschritten und der Grenzwert für den PM<sub>10</sub>- Jahresmittelwert zu ca. 3/4 ausgeschöpft. Dieser lufthygienisch bedenkliche Hot-spot erstreckt sich zwar nicht bis in das neue B-Plangebiet, nähert sich diesem aber bis auf ca. 150m, so dass auch dort (trotz Grenzwertunterschreitung) noch von einer relativ hohen Grundbelastung ausgegangen werden kann.</p> <p><u>1.1.3 Ausschluss bestimmter Nutzungsformen und räumliche Zuordnungen</u> Immissionsschutzfachlich günstig ist darüber hinaus der Ausschluss von Betrieben / Einrichtungen mit potenziell höherem Störgrad für eine Wohnnachbarschaft (z.B. Tankstellen, vor allem aber nachaktiven Vergnügungsstätten!) im Gebiet. Zweckmäßig ist es auch, die gewerblichen Einrichtungen nicht in den Innenhöfen, sondern bevorzugt entlang der Straße in den Erdgeschossen zu positionieren.</p> <p><u>1. 1.4 Fernwärmevorranggebiet - Empfehlung neuer Festsetzung</u> Wegen der ohnehin schon hohen lufthygienischen Vorbelastung des Gebietes in der Nähe des größten Verkehrsknotenpunktes im Stadtgebiet empfehle ich, die im Begründungstext angesprochene Lage im Fernwärmevorranggebiet zu nutzen, um über eine zusätzliche textliche Festsetzung den Fernwärmeanschluss als Regelfall zu präferieren und Ausnahmen nur für sachlich begründete(!) Einzelfälle vorzusehen (gebietsbezogener und lufthygienisch begründeter Anschlusszwang). Anmerkung: Die Grenzwerte der 39.BImSchV sind zwar nicht überschritten, die Belastung ist aber dennoch hoch und die Stadt nach v. g. Verordnung gehalten, einen günstigeren lufthygienischen Zustand (auch schon unterhalb der Grenzwerte) zu bewahren bzw. einer weiteren Verschlechterung - in Richtung bloßer Geradeso-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, Regelungen zur Wärme- und Energieversorgung sind im Bebauungsplanentwurf nicht vorgesehen. Der Anschluss- und Benutzungszwang nach § 4 Fernwärmesatzung belässt keinen Bedarf mehr für die vom LUGV empfohlene Festsetzung. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Grenzwerteinhaltung - entgegenzuwirken.</p> <p><u>1.1.5 Tiefgaragen im Plangebiet</u> Dem Begründungstext zufolge (aber bislang nicht textlich / planzeichnerisch festgelegt) sollen Sammeltiefgaragen gegenüber Einzelstellplätzen - verteilt im gesamten Plangebiet - Vorrang haben. Ich möchte an dieser Stelle nur darauf hinweisen, dass die Ein-/Ausfahrten größerer Sammeltiefgaragen in ihrem unmittelbaren Umfeld Konfliktpotenzial bergen, wenn sie direkt unter den Fenstern schutzbedürftiger Räume (Wohn-, vor allem aber Schlaf- und Kinderzimmer) platziert werden und/oder ansonsten immissionschutzfachlich unzweckmäßig konstruiert sind (z.B. Schranke in der Zufahrt außerhalb bzw. nicht tief genug im Gebäude, die zum Halten/Wiederanfahren / ggf. Aus-/Einsteigen zwingt oder unebener gepflasterter Fahrbahnbelag oder klappernde Regenablaufrippen in der Fahrbahn oder ...). Dies ist als Hinweis für die weitere Planung bzw. nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zu verstehen.</p> <p><u>1.1.6 Externe Störquellen: Restaurant- und Theaterschiff in der Alten Fahrt</u> Nach telefonischer Rücksprache beim Bauaufsichtsamt (Fr. Schwan am 30.03.2011) ist der im Jahre 2009 eingereichte und auch dem (damaligen) Landesumweltamt zur Stellungnahme vorgelegte Bauantrag für das Restaurantschiff an der Uferkante der Alten Fahrt abgelehnt worden (BA 261/09).</p> <p>Ich gehe also in meiner Bewertung des B-Planes davon aus, dass die auf das Plangebiet einwirkende Geräusch- und Geruchsquelle Restaurantschiff (Restaurant mit 300 Steh- und 150 Sitzplätzen und Küchenbetrieb sowie eigenem Stromagregat) in nur 10m(!) Abstand von den neuen MI- Baugrenzen nicht mehr zu berücksichtigen ist.</p> <p>Hinweis: Sollte die Annahme falsch sein, erwarte ich einen entsprechenden Hinweis von der Stadt und es ist die Stellungnahme in diesem Punkt zu überarbeiten. Im Zuge v. g. Gespräches wurde mir darüber hinaus mitgeteilt, dass auch für das hier ebenfalls fest verankerte Theaterschiff bis dato keine Baugenehmigung existiert.</p>	<p>Die Lage der Tiefgaragen und ihrer Zufahrten ist jeweils anhand der konkreten Bauplanung im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren zu klären. Gegebenenfalls ist dabei ein gesonderter Schallschutznachweis zu erbringen. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Auf Grund der bestandskräftigen Entscheidung der unteren Bauaufsicht existiert die Immissionsquelle nicht. Neue derartige Immissionsquellen sind auf Grundlage der seinerzeitigen immissionschutzrechtlichen Stellungnahme nicht genehmigungsfähig. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Das Theaterschiff wird mit Festsetzung des Bebauungsplans an einen Ersatzstandort - voraussichtlich im Bereich der Schiffbauergasse - verlegt, da diese Nutzung mit den Planungszielen für den Bereich Havelufer / Alte Fahrt nicht vereinbar ist. Damit sind die aus der Nutzung entstehenden Emissionen für die Beurteilung der</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Arten der Veranstaltungen auf diesem Schiff sind (auch akustisch) äußerst unterschiedlicher Natur: Sie reichen von per se relativ nachbarschaftsverträglichen kleineren Theaterstücken / Kabarett bis zu per se sehr kritischen Rockkonzert- und Diskoveranstaltungen. Eigentlich bedarf es keines Gutachtens, um zu erkennen, dass letztgenannte Veranstaltungsarten auf / in einem akustisch nicht geschlossenen Schiffskörper in hier nur 12m(!) Entfernung von den MI- Baufeldgrenzen [an denen ja dann planungsrechtlich schützenswerte Nutzungen (z.B. Wohnräume) jederzeit entstehen können, also berücksichtigungspflichtige Immissionsorte anzunehmen sind] nicht verträglich sein können. Die dem B-Plan beigelegte schalltechnische Prognose des Ingenieurbüros KSZ, Berlin (Dr. Schenk) vom 14.07.2010 weist die Überschreitungen der für ein MI anzusetzenden Immissionsrichtwerte nach Brandenburger Freizeitlärm-Richtlinie bei den auf diesem Schiff stattfindenden Rockkonzerten für fiktive Fassaden nahe der östlichen Baufeldgrenze sehr detailliert nach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- um bis zu 17dB in der Nacht (nach 22Uhr)</li> <li>- um bis zu 4dB in den Ruhezeiten (täglich nach 20Uhr / so/ft auch 13 -15Uhr)</li> </ul> <p>Anmerkung: Die im Gutachten modellierten fiktiven Gebäude sind nicht identisch mit den Baugrenzen. Es muss nicht so - wie dort modelliert - gebaut werden. Gebaut werden darf unmittelbar auf der Baugrenze. Deshalb kann sich der Abstand zwischen meistbetroffenem Immissionsort (im Gutachten ist es Nr. 114 B) und Emissionsschwerpunkt von 18m (nach Gutachten) auf bis zu 13m verringern - was nochmals ca. 3 dB höhere Geräuschpegel ermöglicht. Hinzu kommt, dass die der Berechnung zugrunde liegenden Lärmesswerte (nach soeben geführtem Telefonat mit dem Gutachter Dr. Schenk) bei einem Blues-Konzert unter Deck erhoben worden sind: Deshalb auch die relativ moderate Schallleistungspegel von nur 97dB(A) zzgl. Impulszuschlag von 4dB. Bei noch näher stehenden Gebäuden/Immissionsorten und noch lauterem Rockkonzerten sind also durchaus deutlich &gt;20dB betragende Überschreitungen nachts und bis ca. 10dB in der Ruhezeit - denkbar. Die Rasterlärmkarte zum Gutachten zeigt Richtwertüberschreitungen für die Nacht [also &gt;45dB(A) im MI] bis an den nordwestlichen</p>	<p>Richtwertehaltung im Plangebiet ohne Relevanz. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Bauriegel (Richtung Altes Rathaus) heran. Auch hier gilt es zu bedenken, dass die Gebäude in der Angebotsplanung B-Plan SAN-P 13 nicht genau so, wie in der Rasterlärnkarte modelliert, gebaut werden müssen. Die dort kammartig Richtung Havelufer stehend simulierten Gebäude bewirken im Modell eine beträchtliche Lärm-minderung in der Tiefe des Gebietes, die so aber nicht auftreten muss. Bei einer anderen Bauweise oder nur zeitlich versetztem Bau (erst Bauriegel entlang der Humboldtstraße und am Alten Rathaus und noch längere Zeit freie oder locker bebaute Flächen Richtung Havelufer) ist ausgehend von lauten Musikveranstaltungen auf dem Theaterschiff eine nachts flächenhafte Richtwertüberschreitung südlich des Gebäuderiegels entlang der Humboldtstraße / des Alten Rathauses möglich.</p> <p>Fazit: Der B-Plan mit Ausweisung eines Mischgebietes in seiner jetzigen Form ist mit dem Betrieb des Theaterschiffes an der Uferkante der Alten Fahrt nicht vereinbar! Eine Vereinbarkeit wäre nur herstellbar, wenn das Veranstaltungsprogramm auf leisere kleinere Theater-/Kabarettstücke, Lesungen und dgl. reduziert werden würde.</p> <p><u>1.1.7 Festsetzungen zum Schallschutz für die Gebäude</u> Die schalltechnische Prognose Nr. 09-008-02 des Ingenieurbüros KSZ, Berlin (Dr. Schenk) vom 14.07.2010 widmet sich auch den Verkehrslärmemissionen und -Immissionen durch die das Plangebiet südwestlich und westlich tangierenden Straßen (inkl. Busverkehr) und Straßenbahnlinien. Extrem hoch ist die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) auf der Langen Brücke (50.500 KFZ/d). Für die neue Humboldtstraße wurden (inkl. Verkehr von/zum Landtag 2000 KFZ/d angenommen, für alle Straßen ein mittlerer LKW- Anteil von 4,5%.</p> <p>Anmerkung: Die Verkehrsdaten sind dem Planfeststellungsverfahren für die Umgestaltung der Potsdamer Mitte, die für Busse und Straßenbahnen den derzeitigen Fahrplänen entnommen.</p> <p>Die Lärmemissionen der einzelnen Verkehrsträger werden energetisch addiert und daraus die Gesamtverkehrslärmbeurteilungspegel (Lr) bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel (La) bestimmt. Letztere bilden die Basis für die Ermittlung der im B-Plan verbindlich fest-</p>	<p></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>zusetzten bewerteten resultierenden Bauschalldämmmaße <math>R_{w,res}</math> / Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“).</p> <p>Anmerkung: Die Schritte können in Tabelle 1 des Anhangs zum Gutachten nachvollzogen werden – beispielhaft für den lautesten Immissionsort 118;E.</p> <p>Für die vom Verkehrslärm am meisten betroffene südwestliche Baulinie werden durch den Gutachter - trotz 50m Straßenrandentfernung - noch Beurteilungspegel (Lr) von tags knapp 67dB(A) und nachts knapp 60dB(A) berechnet. Diese Werte liegen am Tage noch hinreichend unter den von der lfd. Rechtsprechung / Lärmwirkungsforschung bereits als "gesundheitsgefährdend" eingestuftem Verkehrslärm (ab 70dB(A)), nachts aber wird der dafür maßgebliche Schwellwert (60dB(A)) gerade erreicht. Daraus folgt, dass zwar die Verkehrslärmbelastung als hoch, aber (noch) nicht als zustimmungshinderlich zu interpretieren ist.</p> <p>Grundsätzlich können also schutzbedürftige Nutzungen / Aufenthaltsräume überall im Gebiet zugelassen werden, sofern entsprechend der konkreten Verkehrslärmbelastung an den einzelnen Fassadenabschnitten die passenden bewerteten resultierenden Bauschalldämmmaße <math>R_{w,res}</math> festgesetzt sind. Darüber hinaus müssen entsprechend VDI 2719 für alle (auch) dem Schlafen dienenden Räume oder Räume mit Sauerstoff zehrender Energiequelle Schall gedämmte Lüfter vorgesehen werden, wenn diese Räume im Einwirkungsbereich von nachts &gt;50dB(A) liegen und nicht über (mindestens) ein weiteres zum Lüften zu öffnendes Fenster in einer ruhigeren Fassade verfügen.</p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2 festgelegten Bauschalldämmmaße sind ausreichend bemessen und garantieren (da sogar etwas oberhalb der gutachtlich bestimmten Minimalforderungen aus der DIN 4109 festgesetzt) einen dem gehobenen Standard angemessenen Wohnkomfort. Die Festsetzungen werden von mir bestätigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Anmerkung: Wegen der entlang der roten Baulinie im MI1 geschlossen geplanten Bebauung sind (die ansonsten üblichen) Festsetzungen für die rechtwinklig zur Straße stehenden Gebäudeseiten in diesem Falle m. E. entbehrlich. Sollte ich hier irren, bitte ich um eine entsprechende Mitteilung durch die planende Stadt.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 3.3 kann als Alternative für den sonst üblichen obligatorischen Einbau Schall gedämmter Lüfter für den Baulinienabschnitt I-J-K akzeptiert werden. Nach den Berechnungsergebnissen des Gutachtens zum Nachtverkehrslärm muss diese Festsetzung Nr. 3.3 zwingend auf den Baulinienabschnitt G-H-I ausgedehnt werden (hier nachts bis 53dB(A)!). Selbstverständlich können aber auch v. g. Schall gedämmte Lüfter für alle (auch) dem Schlafen dienenden Räume oder Räume mit Sauerstoff zehrender Energiequelle vorgeschrieben werden.</p> <p>Für den übrigen Abschnitt der Baulinie [ab Punkt G Richtung NO bis zum Alten Rathaus] empfehle ich die Übernahme der Festsetzung Nr. 3.3 ebenfalls (Nachtverkehrslärmbeurteilungspegel um 50dB(A), partiell leicht darüber). Begründung: Diese Festsetzung verlegt - mit Ausnahme eines Raumes der jeweiligen Wohnung (bei großen Wohnungen auch mehrere Räume) im v. g. Baulinienabschnitt - ausreichend viele Räume, in denen sich gesund schlafen lässt, in den ruhigen rückwärtigen Bereich. Dann bedarf es keiner schallgedämmten Lüfter. Wohnzimmern kann Stoßlüftung zugemutet werden.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 3.4 halte ich im konkreten Fall für falsch. Ein solcher Ausnahmefall mit geringerem Außenlärmpegel kann auftreten, wenn z. B. zwischen dem betreffenden Gebäude und der Lärmquelle/Straße ein weiteres Gebäude gesetzt wird (Teilabschirmung), die Gebäudefassade eine andere Ausrichtung (im Winkel zur Straße) oder einen anderen Straßenrandabstand erhält Entlang einer exakt vorgeschriebenen Baulinie kann aber ein sol-</p>	<p>Dies entspricht der städtebaulichen Planung für die geschlossene Randbebauung entlang des Havelplatzes und der Humboldtstraße. Die zur Festsetzung vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die unmittelbar den umgebenden Straßen zugewandten Fassadenteile. Die rückwärtigen Bauteile werden durch die geschlossene Randbebauung ausreichend abgeschirmt <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Sofern sich aus der weiteren Bauplanung / Entwicklung des Plangebietes keine neuen Erkenntnisse ergeben wird die textliche Festsetzung auf den Bereich G-H-I-J-K erweitert. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Aufgrund der hier erwarteten nur geringfügigen Richtwertüberschreitung, die überdies im Rahmen der gesetzlich abgesicherten Toleranz von 1-3 dB(A) liegt, wird hier von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Kenntnisnahme, die textliche Festsetzung wird gestrichen. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>cher Fall gar nicht eintreten. Ebenso wüsste ich nicht, welche „andere gleichwertige Maßnahme“ Bauschalldämmmaße ersetzen sollte.</p> <p>Fazit: Die textliche Festsetzung Nr. 3.4 lehne ich als nicht zutreffend für den konkreten Planungsfall ab.</p> <p><u>2.) Belange der Wasserwirtschaft und Hydrologie</u> Zu diesen Belangen ist keine Teilstellungnahme eingegangen.</p> <p><u>3.) Belange des Hochwasserschutzes, der wasserwirtschaftlichen Anlagen und der Überschwemmungsgebiete (Bearbeiterin: Fr. Pechel, Tel: 0330201/442-588; Gz: RW6/262/72-11)</u> Die v. g. Belange werden bei dem Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer I Alte Fahrt“ Potsdam nicht berührt. Hinweis: Das Gebiet wird von den Wasserständen der Havel beeinflusst, so dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen werden daher empfohlen. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden.</p> <p><u>4.) Belange des Besonderen Artenschutzes</u> Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) nimmt im Rahmen der Behördenbeteiligung im o. g. Bauleitplanverfahren (Entwurf Stand Oktober 2010) die Belange des besonderen Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz, mit Ausnahme der gemäß Artenschutzzuständigkeitsverordnung vom 14.7.2010 an die unteren Naturschutzbehörden übertragenen Arten (Fledermäuse, Amphibien, diverse Vogelarten z.B. Nebelkrähe), wahr.</p> <p>Im Faunistischen Fachbeitrag wurden für den Geltungsbereich acht verschiedene Brutvogelarten nachgewiesen: Ringeltaube, Blaumeise, Gelbspötter, Mönchsgasmücke, Klappergrasmücke, Amsel, Grünfink und Nebelkrähe. Diese befinden sich hauptsächlich in dem uferbegleitenden Gehölzbestand. Entgegen der Beurteilung im</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, dies ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen bzw. prüfen. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Umweltbericht schätze ich ein, dass mit der Rodung des Gehölzbestandes kein vollständiger Revierverlust o.g. Arten einhergeht. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang die bestehende Vernetzung mit den Gehölzflächen auf der unmittelbar angrenzenden Freundschaftsinsel sowie den sich nordöstlich des Geltungsbereichs fortsetzenden Gehölzbeständen. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).</p> <p>Von den ermittelten Arten zählt nur die Blaumeise zu den Vogelarten mit dauerhafter Fortpflanzungsstätte. Sie besitzt ein System jährlich abwechselnd genutzter Nester. Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit (Brutzeit M03 - A08) führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.</p> <p>Eine Bauzeitenregelung zum Schutz der Fortpflanzungsstätten von Vogelarten mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit und zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) ist im konkreten Fall für die bauvorbereitenden Maßnahmen (Gehölzrodung) ausreichend.</p> <p>Aufgrund der artspezifischen Brut- und Aufzuchtzeiten ist die Vermeidungsmaßnahme wie folgt zu formulieren: Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahmen (Gehölzfällung) ausschließlich im Zeitraum vom 01.11. - 28.02. Über eine entsprechende Bauzeitenregelung ist das Eintreten des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen. Bei Vornahme der Gehölzrodung außerhalb der artspezifischen Brut- und Aufzuchtzeiten stehen artenschutzrechtliche Verbote der Planung / dem Vorhaben nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände	Die anerkannten Naturschutzverbände bedanken sich für die Beteiligung an o.g. Planverfahren und äußern sich wie folgt: Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die historische städ-	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	GbR mit Schreiben vom 04.04.2011	<p>tebauliche. Struktur an diesem Standort wiederherzustellen. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes ist die Berücksichtigung des Arten- und Gehölzschutzes von besonderer Relevanz. Der Schutz und Erhalt von Altbäumen und Gehölzen ist dabei in den Vordergrund zu stellen und in das Plankonzept zu integrieren.</p> <p>Bei der Pflanzenauswahl für die Neugestaltung des Plangebietes, insbesondere der Uferpromenade, ist auf die Verwendung heimischer, standortangepasster Arten zu orientieren.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits gutachterlich auf Nist- und Lebensstätten besonderes geschützter Tierarten untersucht worden. Im Rahmen der Eingriffs- /Ausgleichsplanung sind entsprechenden Ersatzniststätten vorzuhalten und Lebensräume neu zu schaffen. Bei der Errichtung der neuen Gebäude sollten Nist- und Lebensstätten von besonders geschützten Arten bereits in der Planung Berücksichtigung finden und gestalterisch in die Gebäude (Dach und Fassaden) integriert werden.</p> <p>Die Befestigung der Wege und Plätze sollte in einer Art und Weise erfolgen, dass Niederschlagswässer ungehindert versickern können bzw. gesammelt und vorgereinigt, möglichst indirekt in die Havel abgeleitet werden.</p>	<p>Die Pflanzenauswahl erfolgt im Rahmen der konkreten landschaftsplanerischen Gestaltung der Flächen, insbesondere der öffentlichen Grünfläche der Uferpromenade. Im Bebauungsplan sind hierzu keine Regelungen erforderlich.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Die Festlegung von ggf. erforderlichen Ersatzniststätten erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Die erforderliche Bauausführung von Wegen und Plätze im Zusammenhang mit der Entwässerung ist auf Grundlage anderer Gesetze abschließend geregelt. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierzu nicht erforderlich.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
15.	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mit Schreiben vom 14.03.2011	<p>1. Formale Hinweise</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 1 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 13. Mai 1993 (GVBLI S. 170), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBLI 2003 S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2006 (GVBLI S. 96), unter Berücksichtigung des Artikels 3 des Gesetzes zu dem Zweiten Staatsvertrag über die Änderung des</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Landesplanungsvertrages und zur Änderung des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes sowie des Gesetzes zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung im Land Brandenburg vom 15. März 2001 (GVBl. I S. 42, in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 GVBl. 1/03 S. 2), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.</p> <p>Das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg hat mit Beschluss vom 09.10.2002 den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 für nichtig erklärt (3D 81/00.NE). Ferner hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Beschluss vom 14.09.2010 den Regionalplan Havelland-Fläming Sachlicher Teilplan Windenergienutzung vom 2.9.2004 für unwirksam erklärt. Damit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf weiteres keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor.</p> <p>Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02. September 2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Auf der Regionalversammlung am 07. Februar 2008 wurde dieser Beschluss mit der Festlegung der Mindestinhalte des Regionalplanes 2020 bestätigt.</p> <p><b>2. Regionalplanerische Belange</b> Das Plangebiet liegt in einem "Standortbereich für die gehobene Daseinsvorsorge" sowie im "Vorzugsraum Siedlung" des Arbeitsentwurfes des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming. In den "Standortbereichen für die gehobene Daseinsvorsorge" soll der Qualifizierung vorhandener und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. In den "Vorzugsräumen Siedlung" sollen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Die mit der Planung beabsichtigte hochwertige Bebauung an histo-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		rischem Standort steht mit diesen regionalplanerischen Überlegungen im Einklang.	

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16.	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 24.03.2011	<p>Eine Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zu den o.g. Bauleitplänen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung vom 01. Februar 2008 (GVBl. I S. 42) liegt der GL nicht vor. Daher teilen wir Ihnen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.</p> <p><b>Planungsabsicht</b> Entwicklung von Mischgebieten zur Wiederherstellung des historischen Kernbereiches des Stadt Potsdam und Sicherung einer öffentlichen Uferpromenade entlang der Alten Fahrt.</p> <p><b>Beurteilung der Planungsabsicht</b> <u>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</u> Für die Planungen und Maßnahmen der Stadt Potsdam ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP BB) vom 31. März 2009 (GVBl. 11 S. 186).</p> <p><u>Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätze aus § 5 Abs. 1- 3 LEPro 2007 (Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen) Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 (Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern)</li> <li>- Ziel 2.7 LEP B-B (Festlegung von Potsdam als Oberzentrum)</li> <li>- Grundsatz 4.1 LEP B-B (Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Kenntnisnahme <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Kenntnisnahme <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung)</p> <p>- Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B (Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung)</p> <p><b>Beurteilung</b> Die Landeshauptstadt Potsdam ist in Ziel 2.7 LEP B-B als Oberzentrum festgelegt. Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung und gemäß Festlegungskarte 2 des LEP B-B im städtischen Kernbereich Gebiet/Umfeld Potsdam Innenstadt. Der Entwurf des B-Planes steht im Einklang mit den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007, dem Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007, Grundsatz 4.1 LEP B-B und mit Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B. Der vorliegende Entwurf des B-Planes Nr. SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“ ist den Zielen der Raumordnung angepasst.</p> <p><b>Hinweise</b> Bitte aktualisieren Sie in der Begründung des Bebauungsplanes die landesplanerischen Grundlagen. Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) ist im Jahre 2009 durch den LEP B-B abgelöst worden. Diese Mitteilung gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsanzeige geführt haben, nicht wesentlich geändert werden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.</p>	<p>Kenntnisnahme <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Die Begründung wird entsprechend aktualisiert. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
18.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches	Die in unseren Stellungnahme vom 22.04.2008 dargelegten Belange und Forderungen des Bodendenkmalschutzes sind im Entwurf zur öffentlichen Auslegung korrekt übernommen: Bodendenkmal 2141, Altstadt des deutschen Mittelalters und der Neuzeit, Siedlung und Bestattungsplatz des slawischen Mittelalters, Rast- und Werk-	Kenntnisnahme <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Landesmuseum Abt. Boden- denkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum mit Schreiben vom 22.03.2011	platz der Mittelsteinzeit, Siedlungs- und Bestattungsplatz der Jungsteinzeit und Siedlung der Römischer Kaiserzeit. Unsere Stellungnahmen erfolgen in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß BbgDSchG § 17 (1)-(4). Hinweis: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause gegebenenfalls eine weitere Stellungnahme.	

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
26.	Landesamt für Bauen und Verkehr Außenstelle Cottbus mit Schreiben vom 28.03.2011	Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 1. November 2005, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45, vom 16. November 2005, S. 1058) geprüft.  Mit dem vorliegenden B-Plan beabsichtigt die Stadt Potsdam den historischen Kernbereich am .Alten Mark, hier den Bereich zwischen Altem Markt Humboldtstraße I Brauerstraße - nordwestlichem Ufer der Alten Fahrt nordöstlicher Grenze der neuen Langen Brücke wieder herzustellen.  Im südlichen Bereich überschneidet sich das B-Plangebiet mit Flächen des Planfeststellungsbeschlusses zum Vorhaben "Verkehr Potsdam Mitte", welcher im Rahmen des vorliegenden B-Planes berücksichtigt wird.  Die Nutzung innerörtlicher Bauflächenpotenziale in zentraler Lage, die vorhandene straßenseitige Erschließung, die unmittelbare Anbindung an den ÖPNV (Straßenbahn und Bus), die Anbindung an den SPNV und die Berliner S-Bahn in fußläufiger Entfernung sowie die angestrebte Nutzungsmischung (Stadt der kurzen Wege)	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme  Kenntnisnahme

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>zeichnen das Vorhaben aus. Die Planung steht im Einklang mit den verkehrspolitischen Zielen der Verkehrsreduzierung bzw. -vermeidung und Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsmittel, wie sie im Integrierten Verkehrskonzept des Landes Brandenburg formuliert sind.</p> <p>Belange der Bereiche Eisenbahn und Binnenschifffahrt (Schiffbarkeit auf Landesgewässern und Binnenhäfen) werden durch den B-Plan nicht berührt.</p> <p>Bezüglich luftrechtlicher Belange teile ich Ihnen Folgendes mit: Das Planungsgebiet befindet sich ausweislich der mir vorliegenden Unterlagen außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Flughäfen, Landeplätze und Segelfluggelände) und Schutzbereichen von zivilen Flugsicherungsanlagen. Die südwestliche Entfernung des im Kartenmaterial dargestellten Planungsvorhabens beträgt mindestens 460 m vom Flugplatzbezugspunkt (FBP) des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes (HSLP) Klinikum Ernst von Bergmann Potsdam. Das Planungsvorhaben liegt außerhalb der An- und Abflugsektoren. Eine Beeinträchtigung des zivilen Luftverkehrs bzw. eine Durchdringung der jeweils zulässigen Bauhöhen ist auf Grund der v. g. Entfernung zum FBP des o. g. HSLP und der festgesetzten max. zulässigen Bauhöhen von 21 m über Gelände nicht zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der v. g. max. Bauhöhe gehe ich außerdem davon aus, dass auch keine Baugeräte großer Höhe, die Luftfahrthindernisse nach § 14 Abs. 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) darstellen könnten (z. B. Krane einschließlich Ausleger), zum Einsatz kommen. Anderenfalls weise ich vorsorglich darauf hin, dass die zuständige Gemeinsame obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) rechtzeitig vorher um Genehmigung zu ersuchen ist (Angaben zu Standort, Höhe, zeitlicher Ablauf), um ggf. erforderliche Kennzeichnungs- und Sicherungsmaßnahmen festlegen zu können. Die an der Bauausführung Beteiligten sind darüber in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme <b>Damit sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Der für die Neubebauung erforderliche Stellplatzbedarf soll in Tiefgaragen / Sammel Tiefgaragen abgedeckt werden. Inwieweit durch die geplante Bebauung auch öffentliche Stellplätze in Anspruch genommen werden und ob diese ebenfalls in den geplanten Stellplatzanlagen Berücksichtigung finden, ist der vorliegenden Begründung zum B-Plan nicht zu entnehmen. Hier sollte im Rahmen der weiteren Planung eine entsprechende Aussage ergänzt werden. Abschließend bitte ich um Prüfung folgenden Sachverhaltes:</p> <p>Auf Seite 19 wurden im letzten Absatz Aussagen zur Gestaltung der Humboldtstraße (Gehwegbereiche) gemacht, die sich beide auf die westliche Straßenseite beziehen. Hier sehe ich einen Widerspruch. Ich bitte um Prüfung und ggf. Korrektur der Aussagen.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Begründung wird entsprechend präzisiert bzw. ergänzt.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
29.	IHK Potsdam mit Schreiben vom 07.04.2011	<p>Seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam wird darauf hingewiesen, dass für den Nachweis des jeweiligen Stellplatzbedarfs verschiedene Möglichkeiten gegeben sein sollten. Er könnte bspw. durch Bau einer Tiefgarage oder von oberirdischen Stellplätzen auf demselben oder einem anderen Grundstück, oder durch Zahlung von Ablösebeträgen geleistet werden. Auch eine Kombination der verschiedenen Möglichkeiten wäre denkbar. Der alleinige Nachweis des Stellplatzbedarfs in Tiefgaragen bzw. einer Sammel Tiefgarage, wie in der Begründung gefordert (s. Seite 20), könnte u. U. ins Leere laufen, wenn beispielsweise aus technischen Gründen oder aus Gründen unverhältnismäßig hoher Kosten der Bau einer Tiefgarage nicht umsetzbar ist.</p> <p>Um Prüfung und Änderung wird gebeten.</p>	<p>Die Regelungen des Bebauungsplans berühren nicht den im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringenden Stellplatznachweis bzw. die ggf. erforderliche Ablösung von Stellplätzen gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam. Grundsätzlich wird durch die planungsrechtlichen Regelungen des B-Plans zwar die Möglichkeit zur Errichtung von Tiefgaragen eröffnet, abschließend ist dies aber erst mit der konkreten Vorhabenplanung zu beurteilen.</p> <p><b>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung redaktionell angepasst wird.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
31.	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbe-	<p>Mit Bezug auf Ihr vorgenanntes Schreiben teile ich Ihnen mit, dass der Kampfmittelbeseitigungsdienst bereits am 04.08.2008 und am 27.10.2010 Stellungnahmen zum o.g. B-Plan abgegeben hat. Diese</p>	<p>Die Hinweise zur etwaigen Kampfmittelbeseitigung sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	seitigungsdienst mit Schreiben vom 18.03.2011	Stellungnahmen haben weiterhin Gültigkeit.	

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
32.	Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 08.04.2011	<p>Gegen die vorgelegte Planung gibt es folgende Einwände, vgl. auch unsere Stellungnahme vom 13.08.2008:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Baugrenze zum Ufer der Alten Fahrt ist zu linear und gerade auf die befestigte Uferkante bezogen. Es fehlt ein etwas nach innen gekrümmter Bogen, der die gebogene Linie der Alten Fahrt und der historischen Burgstraße unterstützt.</li> <li>Es sind keine Unterbrechungen durch Großgrün möglich. Grünzäsuren sind zwingend notwendig.</li> <li>Das Quartier muss sich punktuell zur Alten Fahrt und zur Freundschaftsinsel öffnen. Eine Sicherung der höhenmäßigen Abstufung der Bauten zur Alten Fahrt hin ist im SAN-P 13 notwendig.</li> </ol>	<p>Die vorgesehene Baugrenze in diesem Bereich bestimmt die überbaubaren Flächen. Damit sollen für die Bebauung im rückwärtigen Bereich des Plangebietes an der Alten Fahrt städtebauliche Gestaltungsspielräume hinsichtlich Lage und Stellung der baulichen Anlagen eröffnet werden. Eine Rekonstruktion der historischen Bauflucht ist im Gegensatz zur Bauflucht entlang der Humboldtstraße / Alter Markt hier aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Gesteuert durch die Vorgaben des Wettbewerbs wird hier eine deutlich lockerere, offene Bebauung entstehen. Grundlage der Wettbewerbsauslobung wird ein Leitbautenkonzept in welchem festgelegt wird, wo und in welchem Umfang eine Rekonstruktion der historischen Situation erforderlich / sinnvoll ist.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die vorgesehene Festsetzung einer Baugrenze sowie der Verzicht auf Regelungen zu Bauweise ermöglichen hier ausreichend Raum für Grünflächen und auch für stadträumliche Zäsuren und Öffnungen. Eine öffentliche Wegeverbindung zwischen Altem Markt und Havelufer ist vorgesehen.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Wie oben ausgeführt sind Öffnungen zum Wasser und zur Freundschaftsinsel planungsrechtlich möglich. Eine Differenzierung der Bauhöhen zwischen Vorderhausbebauung an der Humboldtstraße / Alter Markt ist bereits Gegenstand der Festsetzungen.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>4. Für den SAN-P 13 erschließt sich nicht, warum nach der Entscheidung für einen Neubau des Stadtschlusses der unproportionierte viel zu hohe Neubau am Standort des nicht mehr vorhandenen Palasthotels errichtet werden soll, der Neubau wird mit seiner Höhe den Neubau Stadtschloss in seiner städtebaulichen Wirkung sehr beeinträchtigen. So entsteht der Eindruck, dass sich hinter dem Schlagwort Stadtreparatur wohl eher ökonomische Gründe für die Beibehaltung der Bauhöhe einer Bausünde bereits in seiner Entstehungszeit, die auch als Brauereipalast bezeichnet wurde, verbergen könnten. Das Entree der Stadt Potsdam von der Langen Brücke aus wird damit nicht aufgewertet, sondern entwertet. Um die Massigkeit des gesamten Riegels gering zu halten und massive Überschneidungen zu vermeiden, darf dessen Westende, d. h. das "Palasthotel" nicht höher als drei Vollgeschosse und Dach gebaut werden und muss erheblich unter den Trauf- und Firsthöhen des Neubaus Stadtschloss zurückbleiben.</p> <p>5. Eine Simulation der Bauhöhe zur Überprüfung der Situation ist dringend zu erwägen.</p> <p><b>Begründung:</b> Für die Planung im oben genannten Gebiet ist im Sinne des Umgebungsschutzes der Aufbau bzw. die Silhouettenwirkung des Stadtzentrums von den Höhenpunkten aus dem Babelsberger Park, u. a. auch Flatowturm, zu beachten. Von dort aus gesehen darf die Bebauung des Planungsgebietes hinter dem Einschnitt der Alten Fahrt nicht zu einem undifferenzierten baulichen Riegel vor dem Stadtschloss, der Nikolaikirche und dem Alten Rathaus werden. Vom Platz unter der Generalseiche im Park Babelsberg führt eine Sichtbeziehung über die Alte Fahrt auf den Schäferberg im Wildpark. Die Sicht streift das Bild der Kuppeln St. Nikolaikirche und Altes Rathaus und hat Einblicke in die Grundstücke mit Grünanteil an der Alten Fahrt. Eine geplante fast lineare Bauflucht ergibt keine ausreichende räumliche Tiefe.</p>	<p>Dieser Belang wurde in den Planungen berücksichtigt: Die Bauflächen im Bereich des ehemaligen Palasthotels sind gegenüber der historischen Situation deutlich reduziert, die durch Baulinien festgelegte Bauflucht wurde zurückgenommen. Damit tritt die „Süd-Ost-Ecke“ des Landtages stärker in Erscheinung / in den Straßenraum der Langen Brücke, als dies in der Vergangenheit der Fall war. Überdies liegen auch die zur Festsetzung vorgesehenen Gebäudehöhen in diesem Bereich unter denen des Landtages und sind erheblich geringer als die des ehemaligen Palasthotels. Eine städtebauliche Dominanz der Neubebauung gegenüber dem Landtag ist deshalb nicht zu befürchten</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Im Rahmen des folgenden Wettbewerbsverfahrens werden die Entwürfe für die Neubebauung des Plangebietes durch Wettbewerbsmodelle, die in ein Umgebungsmodell eingefügt werden, visualisiert.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Durch die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplans wird ein planungsrechtlicher Rahmen definiert, in dem eine Neubebauung des Plangebietes zulässig ist. Differenzierte städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Aspekte sind in diesem Regelwerk nicht abschließend zu bestimmen. Diese sollen vielmehr im Rahmen des folgenden Wettbewerbsverfahrens bearbeitet und gelöst werden. Weder die Entwicklung einer linearen Bauflucht noch einer geschlossenen, undifferenzierten Bebauung zur Alten Fahrt ist Ziel und Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

**Landeshauptstadt Potsdam**

**Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“**

**Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**04.03.2011 - 04.04.2011**

**Fachbereiche und Ämter der Stadt Potsdam**

Stand 14.02.2012

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Städtischer Fachbereich 3852 mit Schreiben vom 11.04.2011	Aus Sicht des Gesundheitsamtes sollten bei der Einordnung öffentlicher Gebäude und Straßen/Gehwege die Anforderungen der DIN 18024, Teil 1 und 2 "Barrierefreies Bauen" (zukünftige DIN 18040 Teil 1 "Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen – Öffentlich zugängliche Gebäude") in vollständigem Umfang umgesetzt werden.	Die Berücksichtigung der einschlägigen DIN-Normen zum behindertengerechten Bauen erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren und berührt nicht die planungsrechtlichen Regelungen dieses Bebauungsplans. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange angetroffen.</b>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.	Städtischer Fachbereich 461 mit Schreiben vom 04.04.2011	<p><b>Stadtentwicklung</b> Landes- und Regionalplanung: Zum Thema Landesplanerische Vorgaben wird auf Seite 11 der Begründung unter 1.2.7 lediglich der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg Berlin (LEP eV)" erwähnt. Dieser ist außer Kraft gesetzt und durch den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ersetzt worden. Ich halte es außerdem für angebracht, die relevanten Vorgaben des Landesentwicklungsplanes im Text auszugsweise zu benennen. Der Verweis auf den LEP eV sollte durch folgenden Text ersetzt werden: <i>Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, Rechtskraft seit 15. Mai 2009) legt Potsdam als Oberzentrum mit einem ausgewiesenen "Gestaltungsraum Siedlung" fest. Der BP SAN P13 liegt in diesem "Gestaltungsraum Siedlung". Innerhalb dieses Bereiches ist sowohl Siedlungsentwicklung als auch Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandel grundsätzlich zulässig.</i></p> <p>Ein Regionalplan, der die Vorgaben des LEP B-B ergänzen wird, ist zur Zeit in der Entwurfsphase.</p> <p>Der FNP wurde auf die Ziele und Grundsätze der landesplanerischen Vorgaben abgestimmt. FNP: Begründung Seite 11, Kapitel 1.2.7 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen, bitte den zweiten Satz ergänzen: <i>Mit der Beschlussfassung am 05.03.2008 über den Entwurf des Flächennutzungsplanes und dessen Auslegung und nach Auswertung der Stellungnahmen, die zu diesem Gebiet kein Änderungserfordernis erbrachten, gilt dieser Entwurf als Grundlage für diese</i></p>	<p>Kenntnisnahme, die entsprechenden Formulierungen der Begründung werden entsprechend ergänzt. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, die Begründung wird entsprechend ergänzt. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p><i>Planung.</i></p> <p><b>Soziale Infrastruktur:</b> Es fehlen Angaben zur BGF und einer möglichen Wohnungszahl sowie jegliche Angaben zur sozialen Infrastruktur, insbesondere Kita und Hort. Es ist davon auszugehen, dass in den vorhandenen Kindertagesstätten in der Umgebung keine freien Kapazitäten vorhanden sind. Im Rahmen des STEK Wohnen wurde geschätzt, dass im Gebiet etwa 50 Wohnungen entstehen können. Diese Schätzung ist aber relativ grob, planungsrechtlich wären auch wesentlich mehr Wohnungen möglich. Da eine Vermarktung der städtischen Grundstücke an einzelne Bauherren geplant ist, kann eine finanzielle Beteiligung z.B. an der Schaffung von Plätzen in Kindertagesstätten über die Kaufverträge gesichert werden. Die genauere Abschätzung des Bedarfes - mit geeigneten Unterlagen - bitte mit 35 klären. Die Berücksichtigung der sozialen Infrastruktur muss in den weiteren Bauleitplanverfahren in der Potsdamer Mitte eine stärkere Rolle spielen. Nach dem B-Plan 1 ist der Plan SAN-P 13 der zweite Bebauungsplan jüngerer Zeit in der Potsdamer Mitte, der Wohnungsbau ermöglicht, aber dieses Thema völlig ausblendet. Es sollte bekannt sein, dass das Angebot sozialer Infrastruktur in Potsdam insgesamt äußerst knapp ist und der Bauleitplanung bei der Schaffung neuer Angebote eine wichtige Rolle zukommt.</p> <p><b>Technische Infrastruktur:</b> keine Bemerkungen</p> <p><b>Einzelhandel:</b> Es gibt keine Festsetzungen zum Einzelhandel, obwohl das Gebiet außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt. Damit widerspricht der Bebauungsplan dem beschlossenen Einzelhandelskonzept. Es wird empfohlen, sich für eine rechtssichere Formulierung an den "Bausteinen Textliche Festsetzungen zum Einzelhandel" zu orientieren.</p>	<p>Die Begründung wird mit Vorliegen belastbarer Daten ergänzt.</p> <p>Infrastrukturstandorte sind im Plangebiet nicht vorgesehen und sind städtebaulich und freiraumplanerisch auch nicht integrierbar.</p> <p>Kostenbeteiligungen der Bauherren an der Neuerrichtung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur liegen nicht im Regelungsbe- reich der verbindlichen Bauleitplanung, dies ist ggf. im Rahmen späterer Kaufverträge festzulegen.</p> <p><b>Den Anregungen teilweise gefolgt.</b></p> <p>Kenntnisnahme Einzelhandel ist im Plangebiet lediglich in kleinteiliger Form, integriert in die Erdgeschosse der Neubebauung vorstellbar. Da alle Grundstücke im Plangebiet im Eigentum der Stadt sind und mit entsprechenden Bauverpflichtungen veräußert werden sollen (die sonstigen EH ausschließen) besteht kein Regelungsbedarf.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p><b>Verkehrsentwicklung:</b> Seite 5, Pkt. 1.2.4, letzter Halbsatz: Dieser muss folgendermaßen umformuliert werden " ..., die für den Kfz-Verkehr nur an die Breite Straße und nur eingeschränkt (kein direktes Linksabbiegen aus Richtung Westen) angeschlossen wird.</p> <p><b>Landschaftsplan / Grünordnung:</b> keine Bemerkungen</p> <p><b>Sonstige Hinweise:</b> Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sollte rechtlich noch einmal geprüft und begründet werden. Als Problem könnte sich ggf. der enge sachliche, räumliche und zeitliche Zusammenhang aller Bebauungspläne im Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte darstellen. Stattdessen wäre aber die Durchführung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB möglich. Dazu müsste ein sog. Screening (Vorprüfung des Einzelfalls) durchgeführt werden, welches zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Hinzu käme das Erfordernis der Abhandlung der Eingriffsregelung (verzichtbar nur in den Fällen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB; vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).</p>	<p>Kenntnisnahme, die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Vorliegen der materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines § 13a-Verfahrens ist bereits im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans bekannt zu machen und dementsprechend auch zu prüfen. Dies ist erfolgt. Es handelt sich bei dem gewählten Verfahren um ein Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da die durch den Bebauungsplan zuzulassende überbaubare Grundfläche gem. § 19 (2) BauGB deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen wird (das Plangebiet hat lediglich eine Größe von ca. 15.000 m<sup>2</sup>). Die in § 13a (1) BauGB benannten Kriterien wurden für die Prüfung der Zulässigkeit eines beschleunigten Verfahrens mit folgendem Ergebnis geprüft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a (1) Satz 1 BauGB).</li> <li>• Die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche wird 20.000m<sup>2</sup> nicht überschreiten (§ 13a (1) Satz 1 BauGB).</li> <li>• Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a (1) Satz 4 BauGB).</li> <li>• Es sind gegenwärtig keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar (§ 13a (1) Satz 5 BauGB).</li> </ul> <p>Die angesprochene Regelung zum Erfordernis der Summation von Grundflächen mehrerer Bebauungspläne in engem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang bezieht sich nur auf mehrere Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (u.a. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kom-</p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Abgrenzung zwischen den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie zwischen den mit Geh-; Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen GFL 1 und GFL 2 ist plangrafisch unklar dargestellt. Die Eindeutigkeit der Darstellungen sollte sichergestellt werden.</p> <p>Baugrenzen des MI 2 sollten die Fläche GFL 2 nicht überlagern; hier sollte besser eine Teilung des Baufensters vorgenommen werden. Die neuen Baugrenzen beidseitig von GFL 2 sollten einen Abstand von mind. 8 m aufweisen, um eine großzügige Raumsituation entlang der öffentlichen Durchwegung (entsprechend der Hofsituation zwischen den ehemaligen Flügelbauten des Palais Barberini, dem sog. "Ehrenhof") zu gewährleisten.</p> <p>Beteiligungsverfahren: Die Unterlagen zum Plan stehen nicht im Internet für die Bürger zur Verfügung. Der FB 49 sollte künftig sicherstellen, dass alle Beteiligungsverfahren auch im Internet unter <a href="http://www.potsdam.de/beteiligung">www.potsdam.de/beteiligung</a> dargestellt werden.</p>	<p>mentar § 13a RN 44). Da der B-Plan SAN-P10 im „Normalverfahren“ (d.h. einschl. Umweltbericht) aufgestellt wurde, ist dies hier also nicht relevant. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Die Abgrenzung zwischen den Mischgebieten ist durch die vorgesehene Festsetzung einer Baugrenze hinreichend bestimmt. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Die konkrete städtebauliche Konfiguration wird im Rahmen der Bauplanung durch den Wettbewerb festgelegt weitergehende planungsrechtliche Regelungen sind nicht erforderlich. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p>
3.	Städtischer Fachbereich 21 mit Schreiben vom 08.04.2011	<p>Der Fachbereich Schule und Sport hat den o.g. Bebauungsplan geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass das Wohnbaupotenzial in die aktuelle Bevölkerungsprognose des Bereiches Statistik und Wahlen eingeflossen ist. Insofern gibt es diesbezüglich keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>FB 21 möchte jedoch anmerken, dass die Ausführungen zu den Auswirkungen auf den Wohnfolgebedarf im Plan nicht ausreichend dargestellt sind. Diese sind auch im Kontext mit den geplanten Bebauungsplänen Hauptbahnhof, RAW, Speicherstadt und Brauhausberg zu betrachten. Betrachtet man den gesamten Raum, muss die Grundschulversorgung aufgrund der Wegeentfernungen, insgesamt als kritisch bewertet werden.</p> <p>Der Fachbereich Schule und Sport bittet in diesem Zusammenhang</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die sich aus der Neubebauung des Plangebietes ergebenden Wohnungszuwächse werden mit Vorliegen belastbarer Daten ergänzt. Auswirkungen auf die Infrastrukturversorgung sind in den sektoralen Fachplanungen (u.a. Schulentwicklungsplanung) zu berücksichtigen. Die Sicherung von Standorten im Plangebiet ist weder städtebaulich noch funktional vorstellbar. <b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		um eine zeitnahe Information, sobald eine Veränderung bzw. eine Konkretisierung des Bebauungsplanes erfolgt.	

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.	Städtischer Fachbereich 903 mit Schreiben vom 08.04.2011	<p>Die Planunterlagen zum B-Plan Nr. SAN-P 13 haben wir zur Kenntnis genommen. Der Bereich Wirtschaftsförderung unterstützt die Zielstellung zur Wiedergewinnung der Potsdamer Mitte in Annäherung an den historischen Stadtgrundriss und begrüßt daher die Bemühungen zur kurzfristigen Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um so das Plangebiet parallel zum Bau des Stadtschlusses entwickeln zu können. Die geplante Bebauung bestehend aus einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe auf der Grundlage der städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen stimmt mit unseren Vorstellungen zur Belegung der Potsdamer Mitte überein. Dennoch würden wir eine Änderung des derzeit geplanten Nutzungsverhältnisses Wohnen zu Gewerbe (70%:30%) zugunsten einer Erhöhung des gewerblichen Anteils favorisieren.</p> <p>Der Bereich Wirtschaftsförderung hatte den Standort Havelufer/ Alte Fahrt in den Immobilienkatalog Potsdam 2010/2011 aufgenommen und im Rahmen der EXPO REAL im Oktober 2010 aktiv beworben. Die Grundlage bildeten die Unterlagen des Sanierungsträgers Potsdam zum Bieterwettbewerb für den Verkauf städtischer Grundstücke in der Potsdamer Mitte (Havelufer/ Alte Fahrt und Friedrich-Ebert-Straße/ Schloßstraße), die auf der Grundlage des "Integrierten Leitbautenkonzeptes Potsdamer Mitte" erarbeitet worden waren. Bisherige Interessenten für den Standort wurden unsererseits an den Bereich Stadterneuerung oder direkt an den Sanierungsträger verwiesen. In der Vergangenheit gab es beispielsweise Anfragen für den Bau eines Hotels am Havelufer. Wir werden das Verfahren zum Bieterwettbewerb gespannt weiter verfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Vorgaben zum geplanten Verhältnis zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen entsprechen den gesamtträumlichen Vorgaben für das Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte sowie den weiteren Vorgaben der vertiefenden Planungen für den Bereich. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6.	Fachbereich Schule und Sport Mit Schreiben vom 05.04.2011	Bzgl. Ihrer Beteiligung zum B-Plan SAN-P 13 eine kurze Nachfrage. Wie viele WE haben Sie für die Wohnbebauung (eventuell 54 WE) geplant und wie sieht die Zeitschiene für die Realisierung aus? Welche Wohnungsgrößen und mit welcher Einwohnerzielzahl (Bevölkerungszuwachs) arbeiten Sie? Ist SAN-P 13 mit 46, Herr Wolfram aktuell abgestimmt?.	Die sich aus der Neubebauung des Plangebietes ergebenden Wohnungs- und ggf. Einwohnerzuwächse werden mit Vorliegen belastbarer Daten ergänzt. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7.	Städtischer Fachbereich 472.1 mit Schreiben vom 05.04.2011	<p>Promenade Wie zum einen der Machbarkeits- und Gestaltstudie zu entnehmen ist, handelt es sich künftig um eine städtische, überwiegend befestigte Promenade mit einigen Baumstandorten. Zum anderen lassen die vielfältigen Verkehrsansprüche von Fußgängern, Radfahrern, Rollstuhlfahrern bis hin zu Wartungs- und Pflegefahrzeugen wirksame Vegetationsflächen auf der verbliebenen Promenadenfläche auch nicht zu. Folgerichtig ist eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Uferpromenade vorzunehmen. Die Aussage "öffentliche Grünfläche" mit entsprechend grüner Signatur verfälscht das Bild. Aufenthaltsbereiche mit gastronomischem Service auf der Alten Fahrt und der Promenade sind auszuschließen. Diese sollen nur innerhalb der Bauflächen mit einer zusätzlichen Zugänglichkeit von der Uferpromenade aus vorgehalten werden.</p> <p>Die Kleinteiligkeit und Terrassenstruktur - wie sie gerne aus der Historie zitiert wird - ist im MI 2 abzubilden und nicht durch bauliche Inanspruchnahme der Wasserfläche "Alte Fahrt". Hierzu muss eine differenzierte Ausweisung von Baulinien und Höhenabstufungen erfolgen. Für das Palais Barberini sind wasserseitig die Originalmaße der Seitenflügel planungsrechtlich festzusetzen. Dies gilt auch für die großzügige Ufertreppe. (Vermasste Zeichnung wird hierzu nachgereicht.) Davon ausgehend ist das Gehrecht adäquat zu verbreitern.</p> <p>Die Gefahr, die Erholungssuchenden auf der Promenade entlang von beinahe 15 m hohen Hauswänden zu führen, ist durch den Bebauungsplan auszuschließen, da die prognostizierte "Verbesserung</p>	<p>Die Fläche der Uferpromenade ist Bestandteil eines übergeordneten Systems von Grün- und Freiflächen im Bereich der Potsdamer Innenstadt am Nordufer der Havel. Dementsprechend ist die Fläche sowohl im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam als auch im in Aufstellung befindlichen Entwurf des neuen Flächennutzungsplans 2011 der Stadt Potsdam als öffentliche Grünfläche dargestellt. In der planerischen Konkretisierung der Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung sowie verschiedener weiterer informeller Planungen ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. SAN – P 13 eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Sofern aus verwaltungsorganisatorischen Gründen eine Änderung erforderlich wird, ist dies zwischen den Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam zu klären. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche hätte ggf. ein Anpassungserfordernis des FNP 2011 zur Folge.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b></p> <p>Durch die Regelungen des Bebauungsplans SAN-P 13 sollen die planungsrechtliche Voraussetzungen für die Neubebauung des Quartiers Havelufer / Alte Fahrt geschaffen werden. Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll zunächst ein (weiter) Rahmen gesetzt werden, der durch ein durchzuführendes Wettbewerbsverfahrens baulich „gefüllt“ werden soll. Erwartet wird eine kleinteilige und hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung differenzierte Bebauung, die durch entsprechende Verträge mit den jeweiligen Bauherrn festgelegt wird. Es besteht zunächst kein Erfordernis, die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans weiter zu differenzieren.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>des Stadt- und Landschaftsbilds" (siehe Begründungstext S. 31) durch die Bebauung damit sicherlich nicht eintritt.</p> <p>Die GRZ 0,8 gewährleistet nicht in ausreichendem Maß Freiräume zur Auflockerung der Baustruktur und Verzahnung mit der Flusslandschaft. Neben unverzichtbaren Bewegungsflächen können private Spielplätze und Fahrradstellplätze nach Kinderspielplatzsatzung der Stadt Potsdam v. 23.06.2006 und Stellplatzsatzung der Stadt Potsdam v. 7.10.200S nicht nachgewiesen werden. Geschweige denn die Kompensationswirkung durch "privates Grün", das u. a. von den "gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ersatzbaumpflanzungen in den Baufeldern" (siehe Begründungstext, letzter Satz, S. 31) herrühren soll. Die GRZ ist folglich zu reduzieren.</p> <p>Bislang ist die Barrierefreiheit für die zentrale Uferpromenade durch die Rampenanbindung auf Höhe des Theaterschiffes gewährleistet. Diese wird mit der vorliegenden Planung negiert. Eine Verschiebung der Rampe flussaufwärts tangiert die Grünanlage, die direkt nordöstlich an das vorliegende Bebauungsplangebiet angrenzt und zur BUGA 2001 mit Fördermitteln hergestellt wurde. Die Grünanlage muss vollkommen neu gestaltet und angepasst werden.</p> <p><b>Kastanie</b> Die kammartige Bebauung entlang der Alten Fahrt mit umgebenden, baumbestandenen Grünflächen sorgte für eine aufgelockerte, heitere Kulisse im Übergang von der Stadt zur Flusslandschaft der Havel. Aus der Zeit um 1920 stammt die auf dem Platz erhaltene Kastanie, die als einziger Baum das Kriegs- und Nachkriegsgeschehen überlebt hat. Die Kastanie ist ihrer Bedeutung entsprechend mit ihrem tatsächlichen Kronendurchmesser von ca. 16 m einschließlich des Wurzelschutzbereiches als Baulinie darzustellen. (So wurde .z. B. fachgerecht im BP Nr. 34-2 mit der Baumdarstellung verfahren.)</p> <p><b>Nachrichtliche Übernahmen</b> Die sog. "Bittschriftenlinde" ist mit ihrem historischen Standort in die</p>	<p>Es handelt sich bei den Flächen des Plangebietes um einen zentralen Entwicklungsraum im historischen Zentrum der Stadt Potsdam. Die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gebietsentwicklung aus den verschiedenen Vorplanungen erfordert für den Standort eine vergleichsweise hohe Dichte. Dies ist zum einen aus dem Ziel einer Rekonstruktion der historischen Strukturen und zum anderen aus den funktionalen und stadtwirtschaftlichen Anforderungen an die Neubebauung begründet. Eine der Forderung entsprechende Reduzierung der GRZ würde die angestrebte städtebauliche Entwicklung insgesamt in Frage stellen. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die barrierefreie Anbindung der Uferpromenade erfolgt im Zuge der Qualifizierung der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grün- und Freiflächen. Dies wird im Rahmen eines in Aussicht genommenen Realisierungswettbewerbs zur Gestaltung der Uferpromenade zu berücksichtigen sein. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Die angesprochene Kastanie befindet sich in einer öffentlichen Fläche und ist als zu erhaltender Baum zur Festsetzung vorgesehen. Dies ist nach geltendem Recht als ausreichender Schutz zu beurteilen (vielerorts wird grundsätzlich bereits das Erfordernis der Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen in öffentlichen Flächen als nicht erforderlich erachtet). Die Sicherung des Baumes erfolgt durch das entsprechende Planzeichen der PlanZVO, dabei ist der Kronendurchmesser oder der Wurzelschutzbereich unbeachtlich. Die Sicherung eines Baumes durch Baulinien ist nicht möglich, da es sich hierbei nicht um eine bauliche Anlage handelt. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Vermessungs-</p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Darstellung der nachrichtlichen Übernahmen aufzunehmen. (Die Konturen des Schlosses sind ja bereits ebenfalls dargestellt.)</p> <p>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich soll mit der Bezeichnung "Kastanienplatz" als bedeutender Ort am Eingang zur Stadt gewürdigt werden. Ein entsprechendes Namensgebungsverfahren ist zu veranlassen. (Die Bezeichnung "Havelplatz" führt u. E. zu Verwechslungen mit "Havelgarten", "Havelbucht", "Havelhof" etc. und wird dadurch beliebig.)</p>	<p>grundlage entspricht den vermessungstechnischen Vorgaben des Landes Brandenburg für Planunterlagen für Bebauungspläne. Da sich die „Bittschriftenlinde“ zum Zeitpunkt der Vermessung (und bis heute) nicht an ihrem angestammten Standort befand, ist sie auch nicht in der Planunterlage dargestellt.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die bodenrechtlichen Aspekte einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu „leiten“. Relevant und ausreichend in diesem Zusammenhang ist die Festlegung der Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich. Die Initiierung von Namensgebungsverfahren ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
8.	Städtischer Fachbereich 421 mit Schreiben vom 04.04.2011	<p>Aus seiner Zuständigkeit gibt der Fachbereich Kataster und Vermessung folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Flurstücke des zu veräußernden Bereiches sind entsprechend der Ausschreibung in enger Abstimmung mit dem Sanierungsträger zerlegt worden (Anlage Auszug aus dem Liegenschaftskataster) - die entsprechenden Daten der ALK können zur aktuellen Ausfertigung des Plandokumentes vom Geodatenservice (Frau Weiß. -3192) des Fachbereiches Kataster und Vermessung bereitgestellt werden</li> <li>- die Flurstücke 614 und 615 sollten vereinigt/verschmolzen werden</li> <li>- zur Vorbereitung der Hausnummerierung (Antrag Sanierungsträger oder Erwerber) ist die Zuordnung der Flurstücke zu den anliegenden Straßen erforderlich: Brauerstraße?: Flurstücke 614 bis 617 (augenblicklich "an der Alten Fahrt") Humboldtstraße: Flurstücke 610 bis 613</li> <li>- nach Rechtskraft ist das Plandokument in das Geoportal</li> </ul>	<p>Das aktuelle Kataster wird eingearbeitet. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>s.o.</p> <p>Mit Vorliegen einer verbindlichen Nummerierung werden die Hausnummern ergänzt. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		(WebGIS) der Stadtverwaltung Potsdam einzustellen; die Bereitstellung der Vektordaten des Planungsbüros ist im Hinblick auf deren weitere Verwendung innerhalb der Verwaltung hilfreich.	<b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
9.	Kommunaler Immobilien Service (KIS) mit Schreiben vom 31.03.2011	Von Seiten des KIS bestehen keine Bedenken zum im Betreff benannten Bebauungsplan. An dieser Stelle wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Grenze des Bebauungsplanes (Bereich Straßenverkehrsfläche) durch das Einzeldenkmal Knobelsdorffhaus, Am Alten Markt 9, berührt wird. Die Zugangstreppe des Hauses liegt innerhalb dieses Bereiches und ist insoweit auch bei allen künftigen Planungen zum Straßen-/Bürgersteigverlauf zu berücksichtigen. Sie ist zwingender Bestandteil des Gebäudes in Hinblick auf das Einzeldenkmal. Die Treppe ist baurechtlich erforderlich, da die Zugänglichkeit darüber gewährleistet wird. Das Knobelsdorffhaus wird derzeit als Einzeldenkmal saniert und im Zusammenhang mit dem nördlich gelegenen Gebäudeteilen des Alten Rathauses zum Museum umgebaut.	Die Treppe des Knobelsdorffhauses liegt als als untergeordneter Teil einer baulichen Anlage in der als öffentliche Verkehrsfläche zur Festsetzung vorgesehenen Brauerstraße. Im Raum öffentlicher Straßen sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Die baurechtliche Sicherung der Treppe erfolgt im weiteren Verfahren über eine entsprechende Teileinziehung des Straßenlandes. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
10.	Städtischer Fachbereich 3500 mit Schreiben vom 01.04.2011	Auf Seite 24 des Bebauungsplanentwurfes steht unter 2.5.2, dass neue Nutzungen, wie Wohnungen, diesen Bereich nachhaltig aufwerten und beleben werden. Die Errichtung von Wohnungen zieht häufig, vor allem bei größerem familieneigenen Wohnraum, einen zusätzlichen Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen nach sich. Dieser sollte in einem Kapitel, der die sozialen Folgen bzw. Bedingungen beschreibt, dargestellt werden. In dem vorliegenden Bebauungsplan fehlt dies. Ich bin gern bereit, eine entsprechende Kita-Platz-Prognose zu erarbeiten, wenn mir mitgeteilt wird, wie viele Menschen voraussichtlich durch neuen Wohnraum zuziehen werden.	Die sich aus der Neubebauung des Plangebietes ergebenden Wohnungszuwächse werden mit Vorliegen belastbarer Daten ergänzt. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
11.	Städtischer Fachbereich 242 und Städtischer Fachbereich 245 mit Schreiben vom 31.03.2011	<p>Hinweise vom Bereich 242 - Naturkundemuseum:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Beim Ausbau der Uferbereich sollte neben der Zugänglichkeit für gesunde Menschen, auch ein behindertengerechter Zugang ermöglicht werden. Insbesondere sollte hier die Errichtung einer Behindertenangelstelle in die Prüfung mit Einbezogen werden (Potsdam war August 2008 Austragungsort der 10. Weltmeisterschaft der Handicap-Angler).</li> <li>2. Die Angaben für Naturschutz-Ausgleichmaßnahmen sind mangelhaft. In den Gebäuden sollten Hohlsteine (Dach, Fassade) für Höhlenbewohner (Fledermäuse, Mauersegler u.a.) zum Einbauen vorgegeben werden.</li> </ol> <p>Hinweise vom Bereich 245 - Kulturförderung: Der Liegeplatz für das Theaterschiff ist zu klären.</p>	<p>Die Belange der Barrierefreiheit sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren gem. BbgBO zu berücksichtigen. Die konkrete Gestaltung der Uferpromenade soll im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens geklärt werden. Die ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Schaffung von Lebensraum für Höhlenbewohner ist abschließend in den Baugenehmigungsverfahren zu klären.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Hierzu wird eine vertiefende Machbarkeitsstudie durchgeführt, mit Festsetzung des Bebauungsplans ist eine Verlagerung erforderlich. Eine Verlagerung des Theaterschiffes ist (bei Beibehaltung des gegenwärtigen Veranstaltungskonzeptes) mit Festsetzung des Bebauungsplans zwingend erforderlich.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12.	Städtischer Fachbereich 3731 mit Schreiben vom 30.03.2011	<p>Der Antrag zur Baugenehmigung ist aus brandschutztechnischer Sicht mit folgenden Auflagen (A), Hinweisen (H) und Bedingungen (B) genehmigungsfähig.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für das angegebene Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von mind. 1600 l/min über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden als Grundschutz sicherzustellen. Durch die Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein. BbgBO § 37 (3) i.V. DVGW-Arbeitsblatt W 405 Abschn. 2.1, 3.1, 3.4, 4.5</li> <li>2. Die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen sollte so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100m entfernt sind. BbgBO § 37 (3) i.V. DVGW-Arbeitsblatt W 331 Abschn. 5.2</li> <li>3. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, sind Zu- bzw. Durch-</li> </ol>	<p>Kenntnisnahme, die Hinweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>fahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen erforderlich. Zu- und Durchfahrten sind auch erforderlich, wenn der zweite Rettungsweg aus Nutzungseinheiten über Geräte der Feuerwehr führt und die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8m über dem Gelände liegt. BbgBO § 5 (2), (3), (5)</p> <p>4. Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind in ihren Maßen entsprechend den Vorgaben zu errichten. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr</p> <p>5. 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. BbgBO § 12 (1); Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr</p>	

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
13.	<p>Städtischer Fachbereich 465.10 Tietjen mit Schreiben vom 30.03.2011</p>	<p>Textliche Festsetzung zu Punkt 2.2.</p> <p>"In der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche GFL 2 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt." Zunächst ist im Bebauungsplan unzutreffend die Rechtsgrundlage benannt nämlich dass eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB und nicht nach § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB erfolgen kann. Für die Festsetzung im Bebauungsplan sind eine genaue Bezeichnung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die betroffenen Flächen erforderlich, weiter die Festsetzung, zu wessen Gunsten die Festsetzung erfolgt, also zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines anderen beschränkten Personenkreises. Erforderlich ist es im Bebauungsplan bei der Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen werden, die Geschosslage oder Höhenlage unter Umständen die höhenmäßige Ausdehnung festzusetzen. Es kann vorliegend nicht um Abstandsflächen von zwei Gebäuden gehen. Es ist weiter zu klären, inwieweit bei Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit bei Durchgängen eine Unterkellerung zulässig ist, damit die Rechte nicht gefährdet werden. Diese Bedingungen sind nicht berücksichtigt.</p> <p>Textliche Festsetzung zu Punkt 3.4.</p>	<p>Die zur Festsetzung vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden geprüft und erforderlichenfalls rechtssicher formuliert bzw. dargestellt.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Seite: 2</p> <p>"Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung der festgesetzten Schalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen oder durch andere gleichwertige Maßnahmen die Anforderungen an den Immissionsschutz erfüllt werden."</p> <p>Der Bebauungsplan hat die Aufgabe Konflikte zu lösen. Er kann sie grundsätzlich nicht auf eine Klärung im Baugenehmigungsverfahren verschieben. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB bietet für die Regelung keine hinreichende Rechtsgrundlage, da sie von den Voraussetzungen nicht erfasst werden.</p>	<p>Die Textliche Festsetzung wird ersatzlos gestrichen. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
14.	<p>Städtischer Fachbereich 387 Frau Brandt, 1805 mit Schreiben vom 30.03.2011</p>	<p>Aus der Sicht des Bereiches Umwelt und Natur gibt es folgende Bedenken und Hinweise, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind:</p> <p><b>Belange Untere Wasserbehörde</b> In den Punkten 2.2 und 2.4 wurde jeweils die Ausbildung des Havelufers (Alte Fahrt) als Promenade, d.h. als ein vergleichsweise hoch versiegelter Bereich dargestellt. Auch die Herstellung einer öffentlichen Wegebeziehung zwischen Humboldtstraße und Uferpromenade wurde betont. Um Missverständnissen vorzubeugen wird nicht daran gedacht, direkt am Ufer Fahrverkehr zuzulassen. Die Uferkante bildet die Grenze zur weiteren Trinkwasserschutzzone (SZ III) des Wasserwerkes Leipziger Straße. Das bedeutet, dass jegliches Niederschlagswasser, welches dort zur Einleitung kommt, sofort in die SZ III gelangt, ja sogar in relativ kurzer Zeit die engere Trinkwasserschutzzone (SZ II) erreicht. Im benannten Bereich wird wohl von einer direkten Niederschlagswassereinleitung über die Uferkante auszugehen sein. Daher ist auf der vorgelagerten Anfallsfläche Fahrverkehr auszuschließen.</p> <p><b>Naturschutzbelange</b> Das städtebauliche Konzept wird mitgetragen und unterstützt. Die Darstellung zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist irritierend und gemäß Rücksprache auf den Artenschutz zu beziehen.</p>	<p>Es handelt sich bei der angesprochenen Fläche um eine als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferpromenade zur Festsetzung vorgesehene Fläche. In dieser Fläche sind nur solche Nutzungen zulässig, die ihrer allgemeinen Zweckbestimmungen dienen. Dies schließt im Falle von öffentlichen Grünflächen die regelmäßige Benutzung durch Kraftfahrzeuge aus. Lediglich Service- und Rettungsfahrzeuge durften diese Fläche befahren. Damit ist der Anfall von Schadstoffen im Bereich der Uferpromenade nicht zu befürchten. Darüber hinaus ist vorgesehen, sämtliches Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans über das Einleitungsbauwerk Burgstraße abzuleiten. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Eingriffsregelung ist bei einem Verfahren nach §13a BauGB nicht anzuwenden, weshalb der Begriff möglichst vermieden werden soll. Die Umgestaltung der Freundschaftsinsel als vorgezogene Kompensation für den Artenschutz ist problematisch. Ein Verweis auf die umgebenen Lebensräume allgemein ist vor dem Hintergrund der verhältnismäßig geringen Lebensraumverluste im Plangebiet bei gleichzeitiger Planung neuer Strukturen im selben (Uferzone - Terrasse) praktikabler. Bei der Umgestaltung der Freundschaftsinsel im Bereich Lange Brücke gab es Lebensraumverluste. Vor diesem Hintergrund kann die Neugestaltung jetzt schlecht als Artenschutzkompensation für ein anderes Projekt angeführt werden.</p> <p>Entgegen der jetzigen Darstellungen, wonach eine Zuordnung von Ausgleichserfordernisse aus dem Plangebiet auf die Freundschaftsinsel vorgenommen wurde (was in der konkreten Formulierung nicht anerkannt wird) war 2009 gefordert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Zuordnung von den im Zuge der Brückenumlegung im Raum zu pflanzenden Bäumen ist zu klären. Hierzu gab es keine Abstimmung mit der unb.</li> </ul> <p>Die in der Stellungnahme von 2009 gemachte Einschätzung, wonach eine Umweltprüfung im Zuge eines Verfahrens nach §13a BauGB nicht erforderlich ist, befreit das Verfahren nicht zwingend von der Abarbeitung der Eingriffsregelung. Entspr. sind erneute Hinweise zum Verfahren nach §13a BauGB im Text (nicht nur in der Einleitung) hilfreich, um deutlich zu machen, inwieweit naturschutzfachliche Belange behandelt werden müssen.</p> <p>Die Darstellung der Uferbereiche als "öffentliche Grünfläche" entspricht nicht den vorliegenden Planungen. Eine nahezu voll versiegelte Verkehrsflächen ohne nennenswerte Vegetation wird der Bestimmung "Grünfläche nicht gerecht" (nicht "Normgerecht") – es handelt sich, wie schon verschiedentlich diskutiert, nach Auffassung von 387 ggf. eher um eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Die Festsetzung als Grünfläche setzt ein Minimum an "Grün" voraus (z.B. 20 % der Fläche ).</p>	<p>Die Eingriffsregelung wird nicht angewandt. Es ist in der Begründung lediglich eine Verweis gem. § 17 (2) BauNVO zum Ausgleich der negativen Auswirkungen durch Überschreitung der Obergrenzen der GRZ enthalten. Dies wird entsprechend präzisiert. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die Zuordnung der im Rahmen der Brückenumlegung zu pflanzenden Bäume betrifft nicht den Regelungsgehalt dieses Bebauungsplans. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen</b></p> <p>Dies entspricht den Erkenntnissen des Fachbereiches Stadterneuerung und Denkmalpflege. Dennoch sind die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen, was unter anderem durch die Ergebnisse eines Faunistischen Fachbeitrages, der derzeit erarbeitet wird, erfolgt. <b>Dem Hinweis wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.</b></p> <p>Die Fläche der Uferpromenade ist Bestandteil eines übergeordneten Systems von Grün- und Freiflächen im Bereich der Potsdamer Innenstadt am Nordufer der Havel. Dementsprechend ist die Fläche sowohl im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam als auch im in Aufstellung befindlichen Entwurf des neuen Flächennutzungsplans 2011 der Stadt Potsdam als öffentliche Grünfläche dargestellt. In der planerischen Konkretisierung der Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung sowie verschiedener weiterer in-</p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>... Eine geringe Dichte ist ein Widerspruch zu einer GRZ 0,8. Eine GRZ 0,8 ist eine hohe bauliche Dichte (vgl. S. 22 BP)!</p> <p>Die mit Stellungnahme von 2009 geforderte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Erhaltung und Schaffung von hochwertigen und möglichst naturraumtypischen Gehölz- und Vegetationsbeständen</i> ist nicht ersichtlich.</li> </ul> <p>Wird der Plan nicht nach § 13a BauGB eingeordnet, ist eine Umweltprüfung- bzw. Vorprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für die sachgerechte Darstellung umweltbezogener abwägungserheblicher Belange erforderlich. Eine entspr. Aufarbeitung der Inhalte fehlt bislang.</p> <p>Gutachter und Verbände (S.R.L., BDLA, usw.) empfehlen zudem statt der Sicherung ökologischer Standards durch die Zuordnung von Ausgleichsflächen, wie im "normalen BP-Verfahren", bei der Durchführung von Verfahren nach § 13a BauGB, diese <b>durch die Festsetzung ökologisch hochwertiger Grünflächen</b> zu erreichen.</p> <p>Folgende Punkte der Stellungnahme von 2009 werden bislang unzureichend berücksichtigt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.</li> <li>2. <i>Entspr. der Prägung des Raumes zum Ufer hin sollte 1. ein Teil der vorhandenen Bäume erhalten werden (vornehmlich Ahorn und Weiden: zusammen 8 Gehölze,) und sollten 2. Pflanzungen von Bäumen (z.B. gewässerrandtypische Arten wie Weide, Esche, ggf. auch Erle, usw. - vgl. hierzu auch Wettbewerbsbeiträge) vorgese-</i></li> </ol>	<p>formeller Planungen ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. SAN – P 13 eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Zu den Grünanteilen in der Fläche der Uferpromenade trifft der Bebauungsplanentwurf keine Festsetzungen, die abschließende Gestaltung soll im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens festgelegt werden.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b></p> <p>Mit Vorlage der Bebauungskonzepte für die einzelnen Grundstücke des Plangebietes aus dem Wettbewerbsverfahren werden voraussichtlich präzisere Aussagen zu den erforderlichen baulichen Dichten im Plangebiet möglich sein. Ebenso werden auch Aussagen zu Grün- und Freiflächen erwartet. Detailliertere Regelungen im Bebauungsplan würden dem unnötig vorgreifen. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Dies wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht. Es besteht nach gegenwärtigem Kenntnisstand für die LHP keine Veranlassung davon abzurücken. Damit ist kein Ausgleich erforderlich. Inwieweit bei der Neubebauung bzw. weitgehend historischen Rekonstruktion eines dicht bebauten Innenstadtkwartiers wie in diesem Fall die Festsetzung von ökologisch hochwertigen Grünflächen überhaupt möglich ist, erscheint fraglich. Planungsrechtlich ist dies aber ohnehin ohne Bedeutung.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Der Erhalt der vorhandenen Bäume ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand aufgrund der vergleichsweise intensiven Eingriffe in den Baugrund (Archäologie, Tiefenenttrümmerung) nicht möglich. Erforderliche Ersatzpflanzungen sind auf Grundlage der Potsdamer Baumschutzverordnung geregelt. Diese sollen in Abstimmung</p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p><i>hen werden. Bäume als gliedernde Elemente zum Ufer hin sind zu jeder Entwicklungszeit und bei jeder Nutzungsintensität des Raumes nachweisbar. Sie sind wichtig, den Gewässerraum zu definieren und an die Bebauung anzugliedern. Ein freies Ufer war zu keiner Zeit typisch und entspricht nicht dem Charakter dieser zentralen Uferlage. Ein baum-, bzw. vegetationsfreies Ufer ist gemäß der aktuellen Recherchen nicht akzeptabel, d.h. es sollten neben dem Erhalt einzelner Bäume auch anteilig Neupflanzungen vorgesehen werden und im zukünftigen BP definiert werden. Auch bei Verfahren nach § 13a BauGB sind umweltfachliche Belange adäquat zu berücksichtigen ....</i></p> <p>3. ...keine Hinweise 4. ... keine Hinweise 5. ... keine Hinweise 6. Weiterhin sollte ein den Raumdimensionen (Gebäudegrößen) entsprechender, genügend großer Vorplatz (öffentlicher Raum)- um die Kastanie herum – zwischen Brücke und Bebauung erhalten werden, was entspr. der Präsentation zum BP beim gemeinsamen Termin erfüllt zu sein schien.</p> <p>Ich bitte um Ergänzung der Planunterlagen und konkrete Abstimmung über Art und Umfang der erforderlichen Ergänzungen. Erfreulich wäre eine Einbindung der unb in den weiteren Planungs- und Entwurfsprozess der Ufergestaltung.</p>	<p>mit Bebauungskonzepten auf den Grundstücken des Plangebietes erfolgen. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Die Fläche des sog. Havelplatzes um die Kastanie wird ggü. der historischen Situation deutlich erweitert. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
15.	Fachbereich Verbindliche Bauleitplanung mit Schreiben vom 25.03.2011	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ befindet sich im Zentrum der Stadt Potsdam, östlich der Bundesstraße (B) 2 Breite Straße. Die Stadt Potsdam ist Träger der Straßenbaulast der Bundesstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt und damit für die Berücksichtigung der verkehrlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung zuständig.</p> <p>Die durch den Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung West für Bundes- und Landesstraßen zu vertretenden Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt, so dass zu der vorgelegten Planung keine Bedenken bestehen.</p>	Kenntnisnahme

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten sowie Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe i. S. des § 11 Abs. (3) BauNVO unzulässig.
- 1.4 Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.
- 1.5 Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.6 Im Kerngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Geschossfläche für Wohnungen von insgesamt 2.000 m<sup>2</sup>.
- 1.7 Im Mischgebiet 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- 1.8 Im Mischgebiet 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Schmuck- und Gestaltungselemente zulässig.

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Für die Außenwände der Gebäude im Mischgebiet 2 kann ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie / Baugrenze zugelassen werden, wenn damit der Bau der Außenwände auf den historischen Fundamenten möglich ist.
- 2.2 In der Fläche zwischen den Punkten S-T-W-X-S sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- 2.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Punkten O-P-Q-R-O und S-T-U-V-W-X-S sind oberirdische bauliche Nebenanlagen unzulässig.

### 3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 3.1 In den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen GFL 1 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in der Ebene des Erdgeschosses und ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.
- 3.2 In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche GFL 2 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

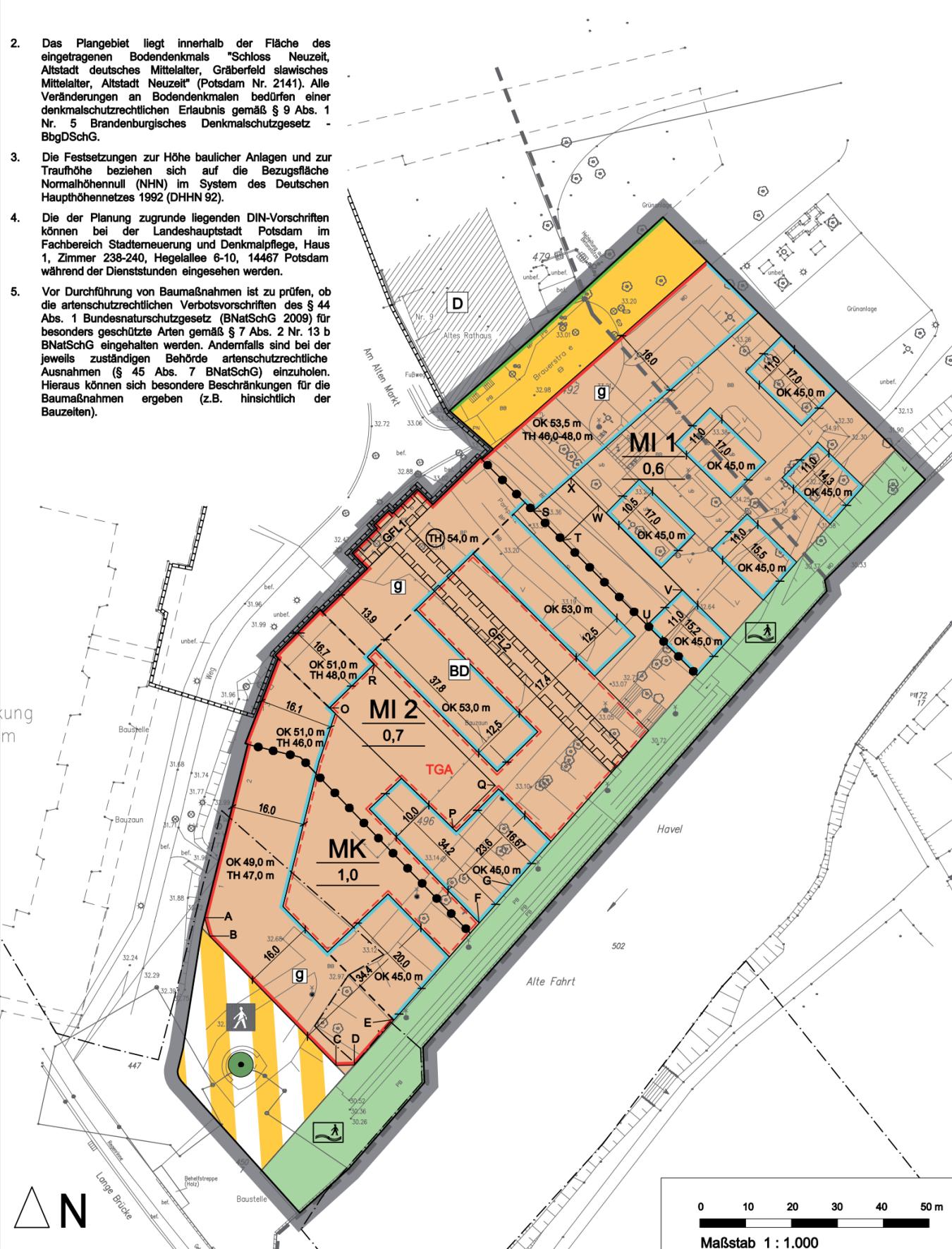
### 4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Entlang der Baulinie zwischen den Punkten A-B-C-D-E müssen an den dieser Linie zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 40 dB, von Büroräumen von mindestens 35 dB aufweisen.
- 4.2 Entlang der Baugrenze zwischen den Punkten F-G müssen an den dieser Linie zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 35 dB, von Büroräumen von mindestens 30 dB aufweisen.
- 4.3 Entlang der Baulinie zwischen den Punkten A-B-C-D-E muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Baulinie abgewandt sein. Alternativ ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in den der vorgenannten Baulinie zugewandten Aufenthaltsräumen vorzusehen.

### Hinweise

1. Das Plangebiet liegt größtenteils im Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte". Die Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.

2. Das Plangebiet liegt innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals "Schloss Neuzeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit" (Potsdam Nr. 2141). Alle Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG.
3. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Traufhöhe beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92).
4. Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege, Haus 1, Zimmer 238-240, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam während der Dienststunden eingesehen werden.
5. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).



## Bebauungsplan Nr. SAN-P 13 "Havelufer / Alte Fahrt"

### Planzeichenerklärung

#### Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
- MK** Kerngebiet (MK) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- OK** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- TH** Traufhöhe baulicher Anlagen als zwingendes Maß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- TH** Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- TH** Traufhöhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

#### Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- g** Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

#### Verkehrsfächen

- Straßenverkehrsfäche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Grünflächen und Erhaltung von Bäumen

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Uferpromenade** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zu erhaltende Bäume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

- GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- TGA** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhe** (§ 16 Abs. 5 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### Nachrichtliche Übernahmen

- BD** Eingetragenes Bodendenkmal

#### Hinweise

- Grenze des Sanierungsgebietes "Potsdamer Mitte"**
- Grenze des Plangebietes gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 26.07.2007**
- Grenze des Denkmals Alter Markt im Umfeld des Plangebietes**
- D** Eingetragenes Denkmal im Umfeld des Plangebietes

### Verfahrensvermerke

1. **Katastervermerk**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort), den .....

.....  
Hersteller der Planunterlage

2. **Ausfertigung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeitsanhörer sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
Der Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den .....

.....  
Oberbürgermeister

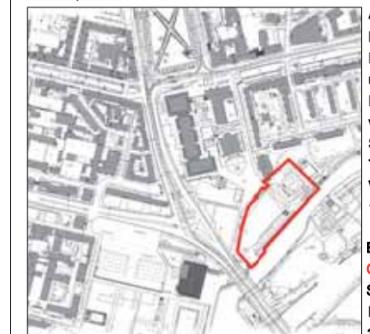
3. **Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. .../..... ortsüblich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

Potsdam, den .....

.....  
Oberbürgermeister

## Bebauungsplan Nr. SAN-P 13 "Havelufer / Alte Fahrt"

Entwurf, Stand 31.08.2011



**Auftraggeber**  
Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadterneuerung  
und Denkmalpflege  
Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam  
vertreten durch den  
Sanierungsträger Potsdam  
Treuhänder der Stadt  
Voltaireweg 4a  
14469 Potsdam

**Bearbeitung**  
**Conrad, Bockhorst und Partner**  
Stadtplaner und Architekten  
Kreuzbergstraße 30  
10965 Berlin

Übersichtplan

**Landeshauptstadt Potsdam**

**Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“**

**Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**07.09.2011 – 07.10.2011**

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

Stand 14.02.2012

## Auswertung und Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB) und der Belange aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat am 04.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“ gemäß § 2 BauGB im Beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen. Am 15.08.2011 wurde die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Da Plan lag vom 07.09.2011 bis zum 07.10.2011 zu jedermanns Einsicht in den Räumen der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.09.2011 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.10.2011 gebeten. Bis zum 14.10.2011 haben von den insgesamt angeschriebenen 32 Dienststellen 19 geantwortet davon 13 TöBs ohne Anregungen und Hinweise. Es sind im Rahmen der Abwägung 6 Stellungnahmen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind von 3 Bürgern bzw. Institutionen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit Stellungnahmen eingegangen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Lfd. Nr.	Bürger / Institution	Schreiben vom	Stellungnahme
1	Bürger 1	03.10.2011	
2	Bürger 2	06.10.2011	
3	Bürger 3	06.10.2011	

Lfd. Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme
1	Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West	07.10.2011	
2	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	07.10.2011	
3	Ministerium für Umwelt Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg	Keine Antwort	
4	Landesbetrieb Forst Brandenburg, untere Forstbehörde	10.10.2011	Keine Anregungen und Hinweise
5	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg	12.09.2011	Keine Anregungen und Hinweise
6	Deutsche Telekom AG T-Com Technik Niederlassung Potsdam	Keine Antwort	
7	EWP Energie und Wasser Potsdam GmbH	Keine Antwort	
8	E.ON edis AG	06.09.2011	Keine Anregungen und Hinweise
9	Colt-Telecom GmbH	Keine Antwort	
10	STEP - Stadtentsorgung Potsdam GmbH	08.09.2011	Keine Anregungen und Hinweise
11	Bezirk Zehlendorf von Berlin	Keine Antwort	
12	Bezirk Spandau von Berlin	Keine Antwort	
13	Amt Werder	30.09.2011	Keine Anregungen und Hinweise
14	Gemeinde Schwielowsee	19.09.2011	Keine Anregungen und Hinweise
15	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland- Fläming	Keine Antwort	
16	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	13.09.2011	Keine Anregungen und Hinweise
17	Gemeinde Stahnsdorf	08.09.2011	Keine Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme
18	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege	08.09.2011	Hinweise
19	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege	Keine Antwort	
20	Evangelische Kirche Berlin - Brandenburg	13.09.2011	Keine Anregungen und Hinweise
21	Generalsuperintendentur des Sprengels Potsdam	Keine Antwort	
22	Bistum Berlin, Erzbischöfliches Ordinariat	14.09.2011	Keine Anregungen und Hinweise
23	Jüdische Gemeinde im Land Brandenburg	Keine Antwort	
24	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg	10.10.2011	Keine Anregungen und Hinweise
25	VIP Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH	Keine Antwort	
26	Landesamt für Bauen und Verkehr	22.09.2011	Hinweise
27	Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg	20.09.2011	Keine Anregungen und Hinweise
28	Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost	Keine Antwort	
29	Industrie- und Handelskammer Potsdam	Keine Antwort	
30	Kreishandwerkerschaft Potsdam	12.09.2011	Keine Anregungen und Hinweise
31	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	19.09.2011	
32	Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin- Brandenburg	04.10.2011	

Die in der Abwägung zu berücksichtigenden Stellungnahmen werden in der folgenden Gegenüberstellung wortgetreu wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

Nr.	Bürger / Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Bürger 1 Mit Schreiben vom 03.10.2011	<p>Das vorliegende, von mir eingesehene Fachgutachten stellt beispielhaft und fundiert die Untersuchungsmethoden sowie die gesetzlichen Grundlagen für seinen Auftrag dar. In Bezug auf die kartierten faunistischen Bestände sind aus unserer Sicht Ergänzungen dringend nötig. Vom Verfasser konnten durchaus nicht die in den 3 Begehungen (Fledermäuse) sowie in den 7 Begehungen (Vögel) aufgeführten Bestände zweifelsfrei und umfassend erfasst werden. Daher werden die nachfolgenden Ergänzungen hiermit fristgemäß vorgebracht.</p> <p><b>Zur Person:</b> Der Verfasser dieser Ergänzung wohnt seit über zehn Jahren unmittelbar an dem Beobachtungsraum und ist hobbymäßig als Vogelbeobachter und Fotograf engagiert.</p> <p><b>Zum Sachverhalt Fledermäuse:</b> Die Spezifik der Arten der beobachteten Fledermäuse kann nicht ergänzt werden. Vielmehr muss darauf hingewiesen werden, dass die großen Wiesenflächen gerade hinter den Häusern der Burgstraße und die in den Sommermonaten auftretende Thermik in den Abendstunden ein wahres „Eldorado“ für die jagenden Fledermäuse sind. Dabei können durchaus bis zu 20-25 gleichzeitig jagende Tiere von den Balkons der Wohnhäuser beobachtet werden. Dies Naturschauspiel dieser Flugkünstler, die bis an die Gebäudefassade herankommen, ist für Bewohner und Gäste ein alljährliches Schauspiel. Viele Winterquartiere befinden sich, wie richtig dargestellt, in Baumlöchern der künftig zu fällenden Bäume im Untersuchungsgebiet.</p> <p><b>Zum Sachverhalt Vögel:</b> Durch die Rekonstruktion der Nicolaikirche (inclusive der Öffentlichkeit im Kuppelbereich) sowie des Alten Rathaus sind schon Brutplätze für Mauersegler (<i>Apus apus</i>) sowie die beiden Turmfalkenpaare (<i>Falco tinnunculus</i>) und das eine Wanderfalkenpaar (<i>Falco peregrinus</i>) mit Sicherheit stark gefährdet. Im Beobachtungszeitraum müsste die Mäusejagd des noch einen im Jahr 2011 verbliebenen Turmfalkenpaares auf den Wiesen an der Havel beobachtet worden sein. Das ist unbedingt zu ergänzen. Die Nisthöhle des Kleibers (vgl S. 19 des Gutachtens) ist bekannt. Daher ist dieser Vogel nicht wie angenommen ein Nahrungsgast oder gar Randsiedler. Das ist in diesem Fall nicht korrekt dargestellt. Ein weiteres Paar nistet m. E. direkt in einem Baum im</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das faunistische Gutachten entspricht inhaltlich vollumfänglich den relevanten Vorgaben des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Darüber hinaus würden sich aus den Hinweisen keine Auswirkungen auf die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplans ergeben.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

Nr.	Bürger / Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Untersuchungsgebiet. Die Einfluglöcher zu den sieben ehemaligen Nisthöhlen der Mauersegler sind noch an der Fassade zum Dachkasten (Ostseite) des Alten Rathauses deutlich erkennbar. Selbst im Jahr 2011 hat sich anscheinend ein Brutpaar durch die rücksichtslosen Abrissarbeiten am Alten Rathaus nicht vergrämen lassen. Die Schulen der jagenden Mauersegler sind in den Abendstunden des Frühsommers nicht zu übersehen. Auch diese Vögel jagen in der Luft über den Wiesen hinter den Häusern in der Burgstraße. Mauersegler fehlen gleichfalls in der Beobachtungsliste. Gleiches gilt für den Gartenrotschwanz sowie die im Beobachtungszeitraum üblich anzutreffenden Stare.</p> <p>Rauchschwalbe und Mehlschwalbe müssen gleichfalls ergänzt werden, um das Gutachten zu qualifizieren. Mehrere Brutpaare werden von Mietern der Häuser der Burgstraße auf deren Balkons liebevoll geduldet. Mit Bedauern muss erneut auf das mögliche Vergrämen des Wanderfalken hingewiesen werden. Zwar konnte ein Tier im Juni 2011 beobachtet werden, als es auf meinem Balkon aufhorstete (diesmal allerdings kröpfte er nicht, wie oft vormals, frisch geschlagene Vögel auf meinem Balkon), doch ist zu befürchten, dass auch dieses Paar abgewandert ist. Fazit: Das Gutachten ist eine gute Basis für die Bestandsaufnahme der Flora im zukünftig zu bebauenden Gebiet. Allerdings ist es dringend zu ergänzen. Die Vorschläge zum zukünftigen Artenschutz sind nicht ausreichend bzw. bindend für die betreffenden Bauherren im Untersuchungsgebiet dargestellt.</p>	

Nr.	Bürger / Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2	Bürger 2 Mit Schreiben vom 06.10.2011	Die Zuarbeit, die ich noch als „schlafendes“ Mitglied des Bereiches Grünflächen im Sommer 2008 geleistet habe, behält weiter Gültigkeit, ebenso meine im förmlichen Verfahren vorgeschlagene Beteiligung als Bürgerin, die ich gerne noch mal persönlich durchgesprochen hätte, leider habe ich mich wegen meiner unmittelbaren Reise erst 14.00 Uhr hier einfinden können. Deshalb versuch ich morgen noch mal telefonisch Kontakt. Am Montag bin ich wieder in	Kenntnisnahme

Nr.	Bürger / Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Potsdam und würde detailliertere Äußerungen und Begleitmaterial nachreichen.</p> <p>Während die landseitige Bebauung (Humboldtstraße / Alter Markt unstrittig ist, befriedigt Humboldtstraße 1-2 sowie die Situation am Ufer nach wie vor nicht: Zu hoch, zu dicht am Weg, zu wenig Begrünungsmöglichkeit. Der Platz am Schloss mit Bittschriftenlind und Kastanie wird der Wertigkeit als „Stadteingang mit höherem Anspruch“ nicht gerecht.</p> <p>Das man bereits 1914 das Unbefriedigende dieses Ortes mit dem Hotel (ursprünglich Wohn- und Geschäftshaus mit Schultheiß-Brauerei erkannt hat, zeigt beiliegender nachträglicher und freiwilliger Wettbewerbsbeitrag vom Potsdamer Rathauskomplex. Da die Trambrücke jetzt wieder etwa die Brückenstraße von 1888 besetzt, stellt sich die Frage der Platzgestaltung analog.</p> <p>Wie ich bereits früher berichtet habe: Das Palasthotel war nicht auf dem ehemaligen Fischmarkt errichtet worden, sondern die Kaiser-Wilhelm-Brücke hat ihn in Anspruch genommen. Der berühmte Sohn des letzten Vorbesitzers des Stadtrates Mieth, Adolf Mieth, hat das Hotel übrigens treffend in seinen Jugenderinnerungen als „Bierschloss“ bezeichnet. Das der Oberbürgermeister Jakobs nach Lektüre meiner damaligen Ausarbeitungen mir versicherte: „Sie haben mir die Augen geöffnet“ hat</p>	<p>Die vorgesehene Bebauung am sogenannten Havelplatz bleibt gegenüber der historischen Situation deutlich hinter der ehemaligen Bauflucht und Kubatur des Palasthotels zurück. Damit rückt die Südwest-Fassade des zukünftigen Landtages weiter in den „Vordergrund“, was der Formulierung eines „Stadteingangs“ zu Gute kommt. Dies wurde anhand eines Städtebaumodells eindeutig nachgewiesen und durch das beschlossene Leitbautenkonzept, bestätigt. Die Gestaltung des Havelplatzes selbst wurde im Rahmen des Wettbewerbes zum Umfeld Landtag abschließend festgelegt und ist überdies nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans.</p> <p>An der vorgesehenen Festsetzung der überbaubaren Flächen im Bereich der Humboldtstraße 1-2 wird festgehalten. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die zukünftige Gestaltung des „Havelplatzes“ ist nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Kenntnisnahme, die Begründung wird entsprechend korrigiert. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>

Nr.	Bürger / Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		wohl eher friedensstiftenden Wert als echte Diskussionsgrundlage bedeutet.	

Nr.	Bürger / Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3	Wohnungsbau- genossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG vertreten durch Anwälte Mit Schreiben vom 06.10.2011	<p>In obiger Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die Interessen der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG. Kopie der Vollmacht ist beigefügt. Namens und in Vollmacht unserer Mandantin nehmen wir mit folgenden Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung für das Bauvorhaben SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ wie folgt Stellung: Gemäß der amtlichen Bekanntmachung vom 15.08.2011 (Amtsblatt 1/2001 der Landeshauptstadt Potsdam) findet sich die Fläche des Bebauungsplanes SAN-P 13 überwiegend innerhalb der Grenzen des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ (Sanierungssatzung veröffentlicht im Amtsblatt von Potsdam 12/1999). Der Bebauungsplan ist für das Havelufer aufgestellt worden, um die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung der Sanierungsziele und deren Konkretisierung im Rahmen der Planungswerkstatt Potsdamer Mitte und dem integrierten Leitbautenkonzept zu schaffen. Die wesentlichen Änderungen betreffen die Teilung des Plangebietes in zwei Mischgebiete und ein Kerngebiet, die Anpassungen der GRZ-Festsetzungen, die Zulassung einer Tiefgarage außerhalb der Baugrenzen, die Anpassung der Baugrenzen an die vorliegenden Planungen. Unsere Auftraggeberin ist Eigentümerin des an den B-Plan SAN-P 13 angrenzenden Grundstücks, Gemarkung Potsdam Flur 6 Flurstück 480, Burgstraße 1 und 2. Nach Durchsicht des B-Planes ist aufgrund der besonderen Lage der Grundstücke unserer Mandantin und der geringen Entfernung zum Baufeld im Ergebnis der Umsetzung der geplanten Maßnahmen mit Beeinträchtigungen insbesondere für die Mieter und im Ergebnis auch mit Wertverlusten für die Wohnungsgenossenschaft in</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das nördliche Baufeld im MI 1 im Bereich der Brauerstraße 6 liegt in einer Mindestentfernung für von rund 40 m vom Haus Brunnenstraße 1. In Anbetracht der angestrebten Nutzung im Plangebiet (60% Wohnen und 40% verträgliches Gewerbe) ist von einer Beeinträchtigung der ausgeübten Wohnnutzung nicht auszugehen.</p>

Nr.	Bürger / Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Bezug auf die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke, u.a. durch Mietminderungen, zu rechnen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Abschluss nachbarrechtlicher Vereinbarungen mit den Bauherren erforderlich ist. Darüber hinaus können aus der Umsetzung des B-Planes erhöhte Aufwendungen zum Beispiel für umfassenden Lärmschutz entstehen. Die Einwendungen werden im Einzelnen wie folgt begründet:</p> <p>Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan umfasst dieser eine Fläche von 1,5 ha. Der erste Bauabschnitt Havelufer/Alte Fahrt befindet sich nunmehr lediglich überwiegend innerhalb der Grenzen des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ (Sanierungssatzung vom 15.11.1999 veröffentlicht im Amtsblatt von Potsdam Nr. 12/1999)</p> <p>Beim Abgleich der Flächen ist festzustellen, dass der Bauabschnitt flächenmäßig nicht unerheblich über die in der oben genannten Sanierungssatzung festgelegte Fläche hinausgeht. Die Grenzen ergeben sich aus § 1 der Sanierungssatzung (Geltungsbereich und Festlegung des Sanierungsgebietes). Die im Amtsblatt 11/2011 Seite 7 enthaltene Begründung war, dass die Baugrenzen den vorliegenden Planungen angepasst werden, kann als Grund für die flächenmäßige Ausweitung des B-Plan-Gebietes über den Geltungsbereich der Sanierungssatzung hinaus keine Akzeptanz finden.</p> <p>Bei der Gestaltung des B-Planes sind die Vorgaben des am 01.09.2010 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen integrierten Leitbauten-Konzepts zu beachten, die für die vorgesehenen Bauvorhaben auch die Fläche innerhalb des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ ausweisen.</p> <p>Weitere Grundlage für den vorliegenden B-Plan sind die Festlegungen des Flächennutzungsplanes. Allerdings fällt auf, dass die den Geltungsbereich der Sanierungssatzung überschreitende Fläche im Norden im Flächennutzungsplan als öffentliches Grün ausgewiesen ist und demzufolge nicht überbaut werden darf. Für die</p>	<p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Festlegung der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans SAN-P 13 ist unabhängig von den Grenzen der Sanierungssatzung. Es bleibt der Landeshauptstadt Potsdam unbenommen, die Grenzen von Bebauungsplänen nach planerischem Ermessen zu bestimmen. Die Festlegung der nordwestlichen Grenze des Plangebietes folgt hier in erster Linie städtebaulichen Gesichtspunkten. Im Rahmen der Entwicklung des Gesamtgebietes soll eine einheitliche städtebauliche Struktur entstehen, die über die Grenzen des Sanierungsgebietes hinausgeht.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Der Bebauungsplan SAN-P 13 wird als Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ist eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans zulässig, dieser wird später auf dem der Berechtigung angepasst. Im aktuellen Stand des Flächennutzungs-</p>

Nr.	Bürger / Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>drei im Osten der vorliegenden B-Planung befindlichen Gebäude, als Mischgebiet ausgewiesen, gibt es demzufolge keine ausreichende planungsrechtliche Grundlage, weil der Bebauungsplan nicht den Festlegungen des Flächennutzungsplanes entspricht und darüber hinaus die Grenzen des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ überschritten werden.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan SAN-P 13 formelle und materielle Rechtskraft nach den gesetzlichen Regelungen entfaltet, während die aus dem integrierten Leitbauten-Konzept folgenden Empfehlungen eben auch nur empfehlenden Charakter haben, auch wenn diesen ein formell rechtmäßig zustande gekommener Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zugrunde liegt. Die Ergebnisse des Leitbauten-Konzepts finden sich in Vorgaben für die zukünftige Bebauung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Erschließung wieder. Dies geht aus der Begründung des B-Planes aber nicht im Einzelnen hervor.</p> <p>Die Ergebnisse des integrierten Leitbauten-Konzeptes sind durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.09.2010 beschlossen und damit als Ziele für die weitere Entwicklung der Potsdamer Mitte verbindlich festgelegt worden. Allerdings ist nach wie vor Rechtsgrundlage der vorliegende B-Plan. Laut B-Plan sind die Gebäudehöhen in Orientierung an die erforderliche städtebauliche Einordnung mit 2 bis höchstens 5 Geschosse vorgesehen. Über die Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen soll eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung gesichert werden. In den Bereichen Burgstraße und Am Alten Markt wird durch diese Festlegungen die Mandantin nicht unerheblich tangiert. Dabei geht es nicht nur um die Beeinträchtigung der Wohnqualität bis zum Abschluss der zu erwartenden Bauarbeiten, sondern auch um die dauerhafte Beeinträchtigung der Wohnlage. Dies ergibt sich z.B. aus der Bauhöhe TH 48 m - d. h. ca. 15 m über TH, Oberkante 53,5 m, d. h. ca. 20 m über TH.</p>	<p>plans (Entwurf nach erneuter öffentlicher Auslegung, September 2011) wurden die erweiterten Bauflächen bereits berücksichtigt. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Kenntnisnahme, der Entwurf des Bebauungsplans trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Erschließung. Regelungen zur Fassaden- und Dachgestaltung sind nicht vorgesehen, da diese im Rahmen der Ausschreibungen der Grundstücke zu beurteilen sind. In der Begründung des Bebauungsplans sind nur die Belange zu berücksichtigen, die dem Regelungsgehalt des Bebauungsplans betreffen. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Im Bebauungsplanentwurf sind im Bereich der Humboldtstraße, des alten Marktes und der Brauerstraße Festsetzungen zu Gebäudehöhen vorgesehen (die Burgstraße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans). Die vorgesehenen Trauf- und Firsthöhen entsprechen dem Leitbautenkonzept für die historische Potsdamer Mitte bzw. sind für den nördlichen Bereich der Brauerstraße aus diesem abgeleitet. Warum durch die Neubebauung des Plangebietes mit einer moderaten Höhenentwicklung eine Beeinträchtigung der zwischen 40m und 100m entfernten, deutlich höheren (7-geschossigen) Wohnbebauung an der Brunnenstraße erfolgen soll, ist nicht nachvollziehbar. Nachbar- oder bauordnungsrechtlich begründet können diese angesichts der großen Abstände jedenfalls nicht sein. Ein Anrecht auf freie Aussicht ist planungsrechtlich nicht zu begründen. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Bürger / Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Darüber hinaus auch hinsichtlich der Planung des Verlaufes der neu zu gestaltenden Humboldtstraße wird es Beeinträchtigungen für die Mieter geben. Die prognostizierte Lärmentwicklung (vergl. Schalltechnische Prognose) lässt mit ca.1800 Fahrzeugen /24h erhebliche und bislang auch nicht bekannte Beeinträchtigungen für die Anwohner erwarten.</p> <p>Auch wird neuerlich der Durchgangsverkehr nicht mehr gänzlich ausgeschlossen und von einer geplanten Trassierung der künftigen Humboldtstraße über die Fortführung des derzeitigen Wendehammers in den gesamten Baubereich plus ca. 20 m und gegebenenfalls darüber hinaus gesprochen. Grundsätzlich wird davon gesprochen, die Möglichkeiten einer verkehrlichen Kfz-Erschließung in Form von Grundstückszufahrten von der Humboldtstraße aus im Einzelfall zu prüfen.</p> <p>Grundsätzlich ist die Schaffung von zwei zentralen Zufahrten zu einer Sammeltiefgarage der Einrichtung von einzelnen Grundstückszufahrten vorzuziehen. Hier ergibt sich aber nicht aus dem Bebauungsplan, wo sich diese Zufahrten befinden werden. Darüber hinaus geht die Begründung des Bebauungsplanes davon aus, dass erforderliche Stellplätze für die neu zu schaffende Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Baufelder in Form von Tiefgaragen bzw. einer Sammeltiefgarage für alle Baugrundstücke nachzuweisen oder abzulösen sind. Es ist jedoch fraglich, wo die Zufahrten dafür geplant sind. Insgesamt ist die neue Parkplatzsituation nach Fertigstellung der Gebäude in Bezug auf die Nachbargrundstücke im B-Plan nicht ausreichend geregelt. Die schalltechnische Prognose ist insoweit unvollständig, als dass keine Aussagen darüber getroffen werden, wie sich die Bauvorhaben selbst, sowie der Zu- und Abgangsverkehr auf die Nachbar-</p>	<p>Die angesprochenen 1800 Kfz / 24 Stunden beziehen sich lediglich auf den südwestlichen Teil der Humboldtstraße bis zur Tiefgarageneinfahrt des neuen Landtages. Im nordwestlichen Teil der Humboldtstraße liegt die Zahl der Fahrzeugbewegungen bei nur noch 1330 / 24 Stunden. Wie aus den Ausbreitungsprognosen im Anhang des Schalltechnische Gutachtens ersichtlich ist, liegen die Wohngebäude des Einwänders weit „im grünen Bereich“, d.h. planungsrechtlich relevante Beeinträchtigungen der maßgeblichen Richtwerte sind nicht gegeben.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Planungen zur überörtlichen Verkehrsführung im Bereich des Alten Marktes und der Humboldtstraße betreffen nicht den Regelungsgehalt dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Es ist richtig, dass die Erschließung der Grundstücke des Plangebietes über die Humboldtstraße bzw. die Brauerstraße erfolgen soll. Die Lage der Grundstückszufahrten ist in diesem Zusammenhang vor allem aufgrund der denkmal- und bauordnungsrechtlichen Aspekte zu prüfen.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Wie bereits oben angemerkt, ist eine abschließende Verortung der Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen sowohl baulich als auch gestalterisch kompliziert. Verbindliche Regelungen im Rahmen des Bebauungsplans würden hier der Bauplanung unnötig vorgeifen. Der abschließende Stellplatznachweis ist ohnehin vorhabenbezogen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu führen. Hierbei ist die Beachtung der Richtwerte der Stellplatzsatzung der Stadt Potsdam maßgeblich. Ebenso sind die kleinteiligen Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Vorhabenplanung zu beachten und ggf. Einzelnachweise zu erbringen. Für die Beurteilung des Verkehrslärms im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Ziel- und Quellverkehre aus der Entwicklung des Plangebietes sowie die sonstigen Verkehre zu berücksichtigen. Dies ist im Rahmen des Schalltechnische Gutachtens erfolgt, insofern ist ein Überarbeitungsbedarf nicht erkennbar.</p>

Nr.	Bürger / Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>grundstücke auswirken werden. Da diese einen wesentlichen Teil der Begründung des B-Planes darstellt, ist eine Überarbeitung, hilfsweise eine ergänzende Stellungnahme, notwendig.</p> <p>Im Hinblick auf den faunistischen Fachbeitrag über das Vorkommen der Brutvögel und Fledermäuse auf der Fläche des Bebauungsplanes SAN P13 in Potsdam, erstellt von Herrn Jens Scharon im Auftrag der Sanierungsträger GmbH Potsdam, sind aus Sicht unserer Mandantin in Bezug auf die kartierten faunistischen Bestände Ergänzungen dringend nötig. Vom Verfasser des Gutachtens konnten nicht die in den drei Begehungen (Fledermäuse) sowie in den 7 Begehungen (Vogel) aufgeführten Bestände zweifelsfrei und umfassend erfasst werden. Herr ..... ist Mieter unserer Mandantin und wohnt seit über 10 Jahren unmittelbar am Beobachtungsraum. Er hat festgestellt, dass die großen Wiesenflächen hinter den Häusern der Burgstraße ein wahres Eldorado für jagende Fledermäuse sind. Dabei konnten teilweise 20 bis 25 gleichzeitig jagende Tiere beobachtet werden. Richtig ist, dass sich viele Winterquartiere in den Baumlöchern der künftig zu fällenden Bäume im Untersuchungsgebiet befinden. Zu ergänzen ist unbedingt, dass im Beobachtungszeitraum die Jagd des einzigen im Jahr 2011 noch verbliebenen Turmfalkenpaares (<i>Falco tinnunculus</i>) auf den Wiesen an der Havelbucht beobachtet wurde. Die Nisthöhle des Kleibers (vergl. Seite 19 des Gutachtens) ist bekannt. Daher ist dieser Vogel nicht wie angenommen ein Nahrungsgast oder ein Randsiedler. Ein weiteres Paar nistet direkt in einem Baum im Untersuchungsgebiet. In den Abendstunden des Frühsommers sind Schulen der jagenden Mauersegler zu beobachten. Diese Vögel jagen in der Luft über den Wiesen hinter den Häusern in der Burgstraße. Mauersegler fehlen in der Beobachtungsliste, gleiches gilt für den Gartenrotschwanz sowie für die im Beobachtungszeitraum üblicher Weise anzutreffenden Stare. Ergänzt werden muss auch das Vorhandensein von Rauch- und Mehlschwalben. Mehrere Brutpaare werden von den Mietern der Häuser in der Burgstraße auf deren Balkons geduldet. Insofern sind die Vorschläge zum zukünftigen Artenschutz nicht ausreichend und bindend für die betreffenden Bauher-</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das faunistische Gutachten entspricht inhaltlich vollumfänglich den relevanten Vorgaben des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Darüber hinaus würden sich aus den Hinweisen keine Auswirkungen auf die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplans ergeben.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

Nr.	Bürger / Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		ren im Untersuchungsgebiet dargestellt. Es ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13b Bundesnaturschutzgesetz eingehalten werden. Ausnahmen sind zur Zeit nicht ersichtlich. Wir bitten insoweit um Stellungnahme zu den oben genannten Punkten.	

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West mit Schreiben vom 05.04.2011	<p><b>1. Belange des Immissionsschutzes</b></p> <p><b>1.0 Planungsziele</b></p> <p>An den im gleichen Abschnitt 1.1.0 meiner letzten Stellungnahme vom 05.04.11 [Gz: 034/11] genannten Planzielen hat sich Folgendes (ggf. auch immissionsschutzfachlich Relevantes) geändert:</p> <p><b>a)</b> Ein der Langen Brücke zugewandter Teilbereich im SW des bisherigen Mischgebietes (MI i. S. §6 BauNVO) soll nun zum Kerngebiet (MK i. S. §7 BauNVO) entwickelt werden.</p> <p><i>1. Anmerkung: Im Abschnitt 2.5.1, S.21 (unten) des Begründungstextes wird die Nutzungsartenänderung zu MK vorrangig mit der städtebaulich exponierten Lage mit der sich hier geradezu anbietenden Ansiedlung von Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsnutzungen, kleinteiligem Handel und Gastronomie begründet. In einem 2. Satz wird erklärt, dass auch die hier vorzufindenden hohen Immissionsbelastungen eher für die Ansiedlung vorwiegend unempfindlicher Nutzungen auf dieser Teilfläche sprechen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im neuen MK sind Wohnungen dennoch allgemein zulässig - nämlich in begrenztem Umfang oberhalb des ersten Vollgeschosses.</li> <li>- Vergnügungsstätten, Einkaufszentren und großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe i. S. §11(3) BauNVO sowie Tankstellen sind unzulässig.</li> </ul> <p><i>2. Anmerkung: Die übrige Fläche bleibt MI mit den bereits im letzten Planentwurf zuzulassenden bzw. auszuschließenden Nutzungsarten. Die Änderungen der Gebietsaufteilung nach rein städtebaulichen Gesichtspunkten, wie zulässiger Grundflächenzahl, vereinzelt minimalen Änderungen der zulässigen Höhererstreckung der Gebäude sind immissionsschutzfachlich per se bedeutungslos und bleiben hier gleich außer Betracht.</i></p> <p><b>b)</b> Im ehemaligen MI2 - also in der gesamten Fläche südöstlich des geschlossen geplanten Bauriegels entlang der Humboldt- und der Brauerstraße - werden erstmals Baufelder klar definiert</p> <p><b>c)</b> Entlang der Humboldt- und der Brauerstraße - also entlang der</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die nunmehr zur Festsetzung vorgesehenen Baufelder entsprechen den Ergebnissen des durchgeführten Auswahlverfahrens. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>gesamten westlichen / nordwestlichen Plangebietskante wird eine durchgängig geschlossene Bauweise vorgegeben.</p> <p><b>d)</b> In der MI2- und MK- Fläche werden außerhalb der neu definierten Baufelder Vorhalteflächen für Tiefgaragen eingegrenzt.  <i>3. Anmerkung: Auf S.19 (unten) des Begründungstextes wird ergänzend dargelegt, dass der Stellplatzbedarf oberirdisch nicht gedeckt werden könne.</i></p> <p>Von besonderer Bedeutung für diese Teilstellungnahme sind e) und f):</p> <p><b>e)</b> Die textlichen Festsetzungen (TFen) zum Schallschutz (bisher TF 3.1 -3-4 --&gt; jetzt TF 4.1 -4.3 sind wesentlich geändert worden. Insbesondere fällt auf:</p> <p><b>e/1)</b> Nördlich / nordöstlich des (jetzigen) Punktes A auf der Baulinie an der Grenze von Havelplatz und Humboldtstraße sind alle Schallschutzanforderungen aufgegeben worden</p> <p><b>e/2)</b> Die Anforderung an das bewertete resultierende Bauschall-dämmmaß <math>R_{w'}^*</math>,res entlang des Havelplatzes und noch ca. 15m abknickend entlang der Grünfläche an der "Alten Fahrt" ist von ehemals 45dB um 5dB auf 40dB vermindert worden.</p> <p><b>e/3)</b> Auf einem nur 10m langen Abschnitt der südöstlichen Baufeldgrenze des MI2 - nämlich dem Abschnitt zwischen den Punkten F und G - wird mit der neuen TF 4.2 ein erforderliches <math>R_{w'}^*</math>,res von 35dB festgesetzt.</p> <p><b>e/4)</b> Der letzte Satz der jetzigen TF 4.3 ist neu: Er erlaubt den Einbau schallgedämmter Lüfter als Alternative zur Vorgabe von x-1 Verkehrslärm abgewandten Aufenthaltsräumen der Wohnungen auf der Baulinie A-B-C-D-E.</p> <p><b>e/5)</b> Die in der alten TF 3.4 erklärte Ausnahme ist entfallen.</p> <p><b>f)</b> Im Abschnitt 1.2.2 des Begründungstextes wird das am Ufer der</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>"Alten Fahrt" liegende Theaterschiff mit seinen regelmäßigen Theater- und Tanzveranstaltungen, seinen 86 Plätzen und gastronomischen Zusatzangeboten erläutert.</p> <p>Im letzten Absatz des Abschnitts 2.5.5 des Begründungstextes (S.31 oben) wird dann ausgeführt, dass die vom Theaterschiff ausgehenden Schallemissionen potenziell geeignet seien den B-Plan insgesamt in Frage zu stellen und deshalb das Theaterschiff noch vor Festsetzung des Bebauungsplanes an einen anderen Standort zu verlegen sei.</p> <p><u>1.1 Beurteilung des B-Planes</u>  <u>1.1.1 Beurteilung der Planänderungen a) - f)</u></p> <p>--&gt; zu a): Die Umwidmung einer Teilfläche vom MI zum MK trage ich mit. Die Begründung dafür (örtliche Lage + Entwicklungsabsichten --&gt; vgl. auch meine 1. Anmerkung zu a)) erscheint plausibel. Nach Beiblatt 1 des Blattes 1 zur DIN 18 005 ("Schallschutz im Städtebau") gehen mit der Umwidmung auch um 5dB höhere Orientierungswerte einher:  - 65dB(A) für den Tag und 55dB(A) für die Verkehrslärmbeurteilungspegel nachts.</p> <p>Der Ausschluss von Nutzungsarten, die sich auf die geplanten Wohnungen besonders störend auswirken könnten (wie z.B. Vergnügungstätten, Einkaufszentren, Tankstellen) wird begrüßt.  <i>4. Anmerkung: Die Kommentierung der geplanten und der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die im MK vorgesehenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen erfolgt zum Punkt e)</i></p> <p>--&gt; zu b) und c): Gegen die Neufestsetzung von Baugrenzen ist nichts einzuwenden. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise spiegelt nur wider, was ohnehin geplant war und hat den Vorteil, dass es nun eindeutig und legitim ist, auch in der schalltechnischen Prognose und in allen daraus abgeleiteten TFen zum Gebäudeschallschutz von einem geschlossenem (also Verkehrslärm abschirmenden) Bauriegel entlang der W- und NW-Plangrenze auszugehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme  <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Kenntnisnahme  <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Kenntnisnahme  <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>--&gt; zu d): Ich wiederhole hier nur den Hinweis, dass die Ein- / Ausfahrten größerer Sammeltiefgaragen in ihrem unmittelbaren Umfeld Konfliktpotenzial bergen, wenn sie immissionsschutzfachlich ungünstig konstruiert sind. Ungünstig sind z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- direkt unter den Fenstern schutzbedürftiger Räume (Wohn-, vor allem aber Schlaf- und Kinderzimmer) platzierte Ein-/Ausfahrt</li> <li>- Schranke in der Zufahrt außerhalb bzw. nicht tief genug im Gebäude,</li> <li>- Fahrer, die zum Halten/ Wiederanfahren / ggf. Aus-/Einsteigen gezwungen sind</li> <li>- gepflasterter Fahrbahnbelag mit breiteren Fugen (&gt;3mm)</li> <li>- klappernde Regenablaufrippen in der Fahrbahn</li> <li>- ... etc. ...</li> </ul> <p>Dies ist lediglich ein Hinweis für die weitere Planung bzw. das Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>--&gt; zu e/1 - e/4 allgemein: Die Richtigkeit der hier getroffenen Änderungen hängt unmittelbar mit der Richtigkeit der überarbeiteten schalltechnischen Prognose des Büros KSZ, Berlin vom 31.08.11 (Dr. Schenk) zusammen.</p> <p>Der Gutachter hat für die Straßenverkehrslärberechnungen offensichtlich aktuellere Datengrundlagen des Ingenieurbüros Stadt + Verkehr (Hr. Terford) von 08/2011 verwendet. Die Änderungen gegenüber der Berechnung von 03/2009 betreffen ausschließlich die Humboldtstraße, die zwar die (mit Abstand) geringsten Verkehrsmengen aufweist, dafür aber den zu schützenden Fassaden am nächsten liegt (allg. ca.12m, z. T. &lt;10m).</p> <p>Die Richtigkeit der der Verkehrslärberechnung zugrunde gelegten Verkehrsmengen kann ich grundsätzlich nicht beurteilen, muss die Verkehrsmengenansätze folglich glauben.</p> <p><i>5. Anmerkung: Auffällig in der schalltechnischen Berechnung ist die Abweichung von den Standardansätzen der Tabelle 3, Zeile 4 der einschlägigen RLS-90 für die Ermittlung des Nachtverkehrsanteils. Die RLS-90 erlaubt aber eine solche Abweichung für Fälle, bei denen projektbezogene Einzelfallprognosen vorliegen. Das ist hier der Fall.</i></p>	<p>Die Lage der Tiefgaragen und ihrer Zufahrten ist jeweils anhand der konkreten Bauplanung im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren zu klären. Gegebenenfalls ist dabei ein gesonderter Schallschutznachweis zu erbringen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die der schalltechnischen Untersuchung zugrundeliegenden Verkehrsprognosen stellen den letzten Kenntnisstand der Gutachter unter Würdigung der aktuellen Erschließungsplanung dar (Verkehrstechnische Untersuchung Büro Stadt+Verkehr, November 2011).</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>--&gt; zu e/1: Auffällig ist der abrupte Abbruch jeglicher Schallschutzanforderungen am Punkt A. Es fehlt der gleitende Übergang von der 40dB-Forderung gem. TF 4.1 über eine 35dB-Forderung. Die Tabelle 1 des Gutachtens zeigt für die Westseite des Hauses 2 ein erforderliches Bauschalldämmmaß von 35dB. Das trifft für den sich anschließenden nordwestlichen Teil des Hauses 1 erst recht zu: Für diesen etwa mittig gesetzten Immissionsort (Objekt.-Nr. 1D in v. g. Tabelle) ist bereits die obere Grenze des Lärmpegelbereichs III erreicht - weiter südwestlich ist schon LPB IV anzunehmen. Erst für Haus 3 ist nach v. g. Tabelle kein LPB mehr gegeben.</p> <p>Schlussfolgerung zu e/1):</p> <p>1.) Der Punkt A in der Planzeichnung soll ca. 30m nordwärts bis ca. 10m vor die MK/MI- Grenze verschoben werden. Ergänzender Hinweis dazu: Die Verlegung des Punktes A ist auch im Hinblick auf die TF 4.3 wichtig, weil auch für die Fassadenabschnitte zwischen dem jetzigen Punkt A und dem verschobenen Punkt A ein Nachtlärmbeurteilungspegel von z. T. deutlich &gt;50dB(A) herrscht, was es erforderlich macht, auch den Geltungsbereich der TF 4.3 entsprechend zu verlängern: Für Objekt-Nr. 1D auf S.1 der Tabelle im Anhang zum Gutachten ist ein <math>L_{r,n} = 51,7 - 53,8\text{dB(A)}</math> ausgewiesen. Nach Rasterlärmkarte endet der &gt;50dB(A)-Bereich etwa an der MI/MK-Grenze.</p> <p>2.) An der Grenze der Häuser 2 und 3 etwa 20m nördlich der MK/MI-Grenze soll ein weiterer Punkt (z.B. "H") in die Planzeichnung eingefügt werden.</p> <p>3.) Die TF 4.1 kann mit dem auf v. g. Weise verschobenen Punkt A unverändert fort gelten. Für die Baulinie zwischen dem verschobenen Punkt A und dem neu definierten Punkt (z.B. "H") an der Grenze der Häuser 2 und 3 (20m nördlich MK/MI-Grenze) ist eine der TF 4.1 ansonsten textgleiche ergänzende Festsetzung zu formulieren, die für diesen Abschnitt A-H ein um 5dB geringeres Bauschalldämmmaß - also <math>R_{w',res} = 35\text{dB}</math> für Aufenthaltsräume von Woh-</p>	<p>Kenntnisnahme, die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplanentwurfes werden entsprechend angepasst – siehe unten.</p> <p>Im Sinne einer verbindlichen Absicherung des Immissionsschutzes auch für die Fassaden innerhalb des Lärmpegelbereiches III werden die textlichen Festsetzungen entsprechend erweitert, indem für die geplanten Gebäude Humboldtstraße 2 und 3 sowie für den rückwärtigen Bauteil der Bebauung am Havelplatz ein Schalldämmmaß der Außenbauteile von 30/35 dB zur Festsetzung vorgesehen wird.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt (s.o.)</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt (s.o.)</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>nungen - verlangt.</p> <p>Mit dieser Erweiterung der TF 4.1 und der vorgeschlagenen Änderung / Ergänzung der Punkte in der Planzeichnung wäre eine ausreichende Bauschalldämmung für die hier vergessenen Fassadenabschnitte realisiert.</p> <p>--&gt; zu e/2: Rein rechnerisch und formal ist das auf max. 40dB geminderte Bauschalldämmmaß gem. TF 4.2 nicht zu bemängeln. Allerdings zeigt ein Blick auf die Werte der Tabelle 1 zum meistbetroffenen Immissionsort 1E, dass auch hier mit <math>L_{r,t} = 66,9 \text{ dB(A)}</math> bzw. <math>L_{a,t} = 69,9 \text{ dB(A)}</math> [gerundet 70dB(A)] die absolute Obergrenze des LPB IV erreicht ist. Vergegenwärtigt man sich darüber hinaus, dass die DIN 4109 nur einen Minimalschutz (ausdrücklich keinen Komfortschallschutz) gewährleistet, kann ich hier folgende Empfehlung aussprechen:</p> <p>Empfehlung: Wegen des nur ganz knappen Unterschreitens des LPB V und der Erwartungen künftiger Bewohner an einen komfortableren Schallschutz rate ich dazu, für die meistbetroffene Fassade - SW- Fassade des MK entlang des Havelplatzes - ein um 5dB höheres Bauschalldämmmaß festzusetzen, also 45dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen, 40dB für Büros.</p> <p>--&gt; zu e/3: Ähnlich e/1 ist hier ein Fehler unterlaufen. Auf S.7 der Tabelle 1 findet sich das in der TF 4.2 vergessene Haus 12. Für dessen SO-Seite - also den Fassadenabschnitt nordöstlich des Punktes E - sind Beurteilungspegel <math>L_{r,t}</math> von 59,1 -60,6dB(A) bzw. maßgebliche Außenlärmpegel <math>L_a = 62,1 -63,6 \text{ dB(A)}</math> [gerundet bis 64dB(A)] berechnet worden. Auch aus der Rasterlärmkarte lassen sich etwa gleich hohe Verkehrslärmbeurteilungspegel herauslesen: <math>L_{r,t} = 59 -62 \text{ dB(A)}</math> bzw. <math>L_a = 62 -65 \text{ dB(A)}</math>. Das ist auch logisch, denn die Belastung kann nicht auf einem Teil der Baugrenze abbrechen und in größerer Entfernung von der Straße dann wieder aufleben. Damit liegt dieser Außenwandabschnitt klar im LPB III.</p> <p>Schlussfolgerung aus e/3): Es genügt in die textliche Festsetzung TF 4.2 den Punkt E anstelle F mit einzubeziehen und zu formulieren: "Entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten E und G</p>	<p><b>Den Anregungen wird gefolgt (s.o.)</b></p> <p>Die vorgesehenen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend der Grenzwerte der einschlägigen Normen und sonstigen Regelwerke. Es bleibt zukünftigen Bauherren unbenommen, einen darüber hinaus gehenden „Komfortschallschutz“ zu realisieren. Dies kann und soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aber nicht geregelt werden.</p> <p><b>Der Empfehlung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Für den rückwärtigen Bauteil der Bebauung am Havelplatz wird die Festsetzung entsprechend erweitert (s.o.).</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>müssen an den diesen Linien zugewandten Fassaden ..."</p> <p>--&gt; zu e/4: Der 1. Satz der TF 4.3 entspricht inhaltlich dem der alten TF 3.3. Diese hatte ich als Alternative zu schallgedämmten Lüftern bereits akzeptiert. Insofern kann ich mich jetzt auch mit der zusätzlich festgesetzten Alternative - eben diesen schallgedämmten Lüftern - einverstanden erklären.</p> <p>Die Erforderlichkeit dieser TF resultiert aus den hohen Nachtverkehrslärmpegeln entlang der SW- und W- (teils SO-)Kante des MK: Nach Tabelle 1 im Anhang zum Gutachten und Rasterlärmkarte betragen diese bis zu 60dB(A) und &gt;50dB(A) sind praktisch auf dem gesamten Abschnitt zwischen dem neuen Punkt A und Punkt F festzustellen.</p> <p>Schlussfolgerung zu e/4): Die TF 4.3 sollte knapp 20m nordostwärts über den Punkt E hinaus auf die SO- Fassade des Hauses 12 ausgedehnt werden, weil auch dort Nachtlärmbeurteilungspegel von deutlich &gt;50dB(A) gesunden Nachtschlaf verhindern.</p> <p>Ggf. definiert man dafür an der Ostecke des Hauses 12 einen neuen Punkt E1.</p> <p>Bedingung für meine Zustimmung zur neuen TF 4.3 ist des Weiteren die unter e/1) geforderte und dort auch ausführlich begründete Nordverschiebung des Punktes A um ca. 30m.</p> <p>--&gt; zu e/5: Die Streichung der alten TF 3.4 ist richtig und wird von mir befürwortet.</p> <p>--&gt; zu f): Da der Bauantrag (unser GZ. BA 261/09) für das südwestlich vom Theaterschiff ankernde Restaurantschiff nach telefonischer Rücksprache beim Bauaufsichtsamt (Fr. Schwan am 30.03.2011) abgelehnt worden ist, bin ich bereits in meiner letzten Stellungnahme davon ausgegangen, dass die Geräusch- und Geruchsquelle Restaurantschiff (Restaurant mit 300 Steh- und 150 Sitzplätzen und Küchenbetrieb sowie eigenem Stromaggregat) in nur 10m(!) Abstand von den neuen MI- Baugrenzen nicht mehr zu berücksichtigen ist.</p> <p>Hinweis: Sollte die Annahme falsch sein, hätte die Stadt mir das</p>	<p>Die textliche Festsetzung zur Orientierung von Aufenthaltsräumen bzw. dem Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird entsprechend der vorgenannten Anpassungen modifiziert.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf Grund der bestandskräftigen Entscheidung der unteren Bauaufsicht existiert die Immissionsquelle nicht. Neue derartige Immissionsquellen sind auf Grundlage der seinerzeitigen immissionschutzrechtlichen Stellungnahme nicht genehmigungsfähig.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>mitzuteilen und es ist die Stellungnahme in diesem Punkt zu überarbeiten!</p> <p>Die Verlegung des bisher ebenfalls nicht baugenehmigten Theaterschiffes noch vor Festsetzung des B-Planes würde den ansonsten mit diesem bestehenden erheblichen Lärmimmissionskonflikt lösen. Allerdings vermisste ich neben der Absichtsbekundung im (rechtlich unverbindlichen) Begründungstext eine adäquate rechtsverbindliche(!) Regelung, mit der dieser Ablauf auch sichergestellt wird. Da sich das Theaterschiff nicht im Geltungsbereich des B-Planes befindet, ist eine rechtsverbindliche textliche Festsetzung - z.B. zeitliche Bedingung i. S. §9(2) BauGB - leider nicht möglich.</p> <p>Schlussfolgerung aus f): Ich fordere eine rechtsverbindliche vertragliche Lösung (z.B. städtebaulicher Vertrag), die sicherstellt, dass das Theaterschiff spätestens mit Bezug der ersten Wohnungen an einen Ort in mindestens 250m Abstand zu den Plangebietsgrenzen verlegt worden ist</p> <p><u>1.1.2 sonstige Bewertungen des B-Planes</u></p> <p>Meine (auch begründete) Empfehlung aus Abschnitt 1.1.4 der letzten Stellungnahme, die Lage im Fernwärmevorranggebiet zu nutzen, um über eine zusätzliche textliche Festsetzung den Fernwärmeanschluss als Regelfall zu präferieren und Ausnahmen nur für sachlich begründete(!) Einzelfälle vorzusehen (gebietsbezogener und lufthygienisch begründeter Anschlusszwang) halte ich aufrecht.</p> <p>2.) Belange der Wasserwirtschaft und Hydrologie (Bearbeiter: Hr. Seiler; Gz: RW5.1/se/346(1932) ; Tel: 033201/442-442)</p> <p>In Ergänzung zur letzten Stellungnahme vom 06.04.2011 [Gz: 034/11] werden die v. g. Belange betreffend folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel</p>	<p>Das Theaterschiff wird mit Festsetzung des Bebauungsplans an einen Ersatzstandort - voraussichtlich im Bereich der Schiffbauergasse - verlegt, da diese Nutzung mit den Planungszielen für den Bereich Havelufer / Alte Fahrt nicht vereinbar ist. Damit sind die aus der Nutzung entstehenden Emissionen für die Beurteilung der Richtwertehaltung im Plangebiet ohne Relevanz.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Kenntnisnahme, Regelungen zur Wärme- und Energieversorgung sind im Bebauungsplanentwurf nicht vorgesehen. Der Anschluss- und Benutzungszwang nach § 4 Fernwärmesatzung belässt keinen Bedarf mehr für die vom LUGV empfohlene Festsetzung.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>(z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Referat RW 5, zu richten.</p> <p>Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Die Befestigung von Stell- und Wegeflächen sollte daher in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass entsprechend § 54 Abs. 4 BbgWG Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Bei der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung für das Plangebiet sollte eine gütemäßige Betrachtung nach ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" des anfallenden Niederschlagswassers Berücksichtigung finden, da auch eine Direkteinleitung in die Havel geplant ist.</p> <p>Alle Maßnahmen, z. B. Grundwasserabsenkungen für Kanalbauten oder andere Baulichkeiten, die in Bezug auf das WHG bzw. das BbgWG einer Gewässerbenutzung entsprechen, bedürfen einer behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und sind rechtzeitig der zuständigen Wasserbehörde zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit vorzulegen.</p> <p>Während der Bauphasen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine Wasser gefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG). Da in den Ausführungen unter Punkt 2.5 keine Bezüge auf die in der o. g. Stellungnahme genannten Anforderungen der WRRL hergestellt wurden, werden in Ergänzung weitere Hinweise gegeben:</p> <p>Nach § 27 Abs. 1 WHG sind oberirdische Gewässer, soweit sie nicht nach § 28 WHG als künstlich oder erheblich verändert einge-</p>	<p>Kenntnisnahme, diese wie auch die im weiteren beschriebenen Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen sind - wie gesagt - im Rahmen des BbgWG abschließend geregelt und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Kenntnisnahme (s.o.)</p> <p>Kenntnisnahme (s.o.)</p> <p>Kenntnisnahme (s.o.)</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>stuft werden, so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Geplante Maßnahmen müssen sich am Verschlechterungsverbot nach Art. 4 Abs. 1 Bst. a) Ziff. i) WRRL messen. Darüber hinaus dürfen sie der Umsetzung der künftigen Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Zustands / ökologischen Potenzials der Gewässer in den betroffenen GEK-Gebieten nicht entgegenstehen.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans enthält als Festsetzung entlang des Ufers der alten Fahrt weiterhin die Zweckbestimmung Uferpromenade. Dies ist aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar und gibt den Status Quo wieder. Es bedeutet jedoch auch, dass die o.g. Entwicklungsmaßnahmen nicht an diesem Ufer durchgeführt werden könnten. Aufgrund dieser mit dem Vorhaben verbundenen Einschränkung des gewässerökologischen Handlungsspielraumes sollte zunächst die Möglichkeit von Entwicklungsmaßnahmen insbesondere im Uferbereich der Freundschaftsinsel (auf der Seite der alten Fahrt) geprüft und gesichert werden.</p> <p>3.) Belange des Hochwasserschutzes, der wasserwirtschaftlichen Anlagen und der Überschwemmungsgebiete (Bearbeiterin: Fr. Peschel, Tel: 0330201/442-588; Gz: RW6/1152(72-11))</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) hat bereits mit Schreiben vom 05.04.2011 zum vorliegenden Bebauungsplan SAN-P 13 "Hafelufer / Alte Fahrt" Stellung genommen.</p> <p>Bis zum heutigen Zeitpunkt haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, daher behalten die darin gemachten Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>4.) Belange des Besonderen Artenschutzes (Bearbeiterin: Fr. Kozlowski; Tel: 033201/442-474, Gz: 733.11/17.02.00.1815)</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz</p>	<p>Die vorgesehene Anlage einer Uferpromenade entspricht sowohl den übergeordneten Zielen zur Entwicklung der Potsdamer Mitte als auch unter anderem denen des Leitbautenkonzeptes. Die Sicherung gewässerökologische Entwicklungsmaßnahmen ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich, da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>(LUGV) nimmt im Rahmen der Behördenbeteiligung im o. g. Bauleitplanverfahren (Entwurf Stand August 2011) die Belange des besonderen Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz, mit Ausnahme der gemäß Artenschutzzuständigkeitsverordnung vom 14.7.2010 an die unteren Naturschutzbehörden übertragenen Arten (Fledermäuse, Amphibien, diverse Vogelarten z.B. Nebelkrähe), wahr.</p> <p>Trotz Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung besitzt meine Stellungnahme vom 5.4.2011 weiterhin Gültigkeit.</p>	

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR mit Schreiben vom 04.04.2011	<p>Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum am Havelufer. Der Uferbereich der Alten Fahrt war historisch stark baulich überprägt worden.</p> <p>Aus Naturschutzsicht sind Uferverbauungen abzulehnen, da sie gegen die rechtlichen Vorgaben der EU-Wasser - Rahmenrichtlinie, des WGH sowie des BbgWG verstoßen.</p> <p>Danach besteht eine Verpflichtung die biologische bzw. ökologische Qualität des Gewässers zu erhalten bzw. herzustellen. Lebensräume ökologisch sensibler Arten zu schützen und zu fördern sowie die Vernetzung von Biotopen zu gewährleisten.</p> <p>Die Neugestaltung dieses Bereiches sollte daher zum Anlass genommen werden, auch hier den Uferbereich naturnah zu gestalten, um den europäischen Rechtsnormen zu entsprechen.</p> <p>Natürliche Uferzonen bieten zahlreichen geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum, tragen zur Selbstreinigung der Gewässer und zum Hochwasserschutz bei.</p> <p>Die Havel ist zudem Bestandteil der länderübergreifenden Flussgemeinschaft „Elbe“ und damit überregionales, prioritäres Gewässer für wandernde Tierarten, wie z.B. Biber und Fischotter. Da diese Arten bereits im Siedlungsbereichen anzutreffen sind bzw. sich etabliert haben, sollten ihre Ansprüche bei der Gestaltung der Uferbereiche an der Alten Fahrt berücksichtigt werden.</p>	<p>Bei dem angesprochenen nordwestlichen Uferbereich der Alten Fahrt im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 13 handelt es sich um einen seit mindestens Ende des 19. Jahrhunderts urban geprägten Raum. In wechselnden Funktionen war dieser Teil des Uferbereiches stets durch bauliche Überformungen gekennzeichnet. Dies soll durch die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans auch zukünftig gesichert werden. Dabei stellt die geplante Uferpromenade ein wichtiges Teilstück der geplanten innerstädtischen Fußwegeverbindung entlang der Havel dar.</p> <p>Die Neu- bzw. Wiedernutzung der angrenzenden Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Wohn- und Geschäftshäuser ist ein wesentlicher Baustein zur Entwicklung der Potsdamer Mitte und stellt darüber hinaus durch die Aktivierung innerstädtischer Bauflächenpotenziale in zentraler Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung eine den übergeordneten Zielen des Landes Brandenburg zur Siedlungsentwicklung vollumfänglich entsprechende Maßnahme dar. Dabei wird mit der Umgestaltung keine Verschlechterung des Uferabschnittes hinsichtlich Arten- und Gewässerschutz einhergehen, sondern das Ufer erfährt eine landchaftsgestalterische Aufwertung.</p> <p>Ein naturnaher Umbau des Uferbereiches wäre nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich (Rückbau der Aufschüttungsberei-</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Da wir davon ausgehen müssen, dass im Zuge der Baumaßnahmen auch Eingriffe im Uferbereich vorgesehen sind, sind die Aussagen zu den Umweltauswirkungen und zum Artenschutz auf den Havelbereich d.h. Gewässerflora und -fauna, zu ergänzen.</p>	<p>che, Entrümmung etc.) und würde überdies den übergeordneten Zielen sowohl der Entwicklung im Plangebiet selbst als auch der gesamten Potsdamer Mitte widersprechen. Im Übrigen sehen weder die Wasserrahmenrichtlinie noch das Wasserhaushaltsgesetz eine „flächendeckende“ Renaturierung von Uferbereichen vor. Gewässer sind demnach u.a. mit dem Ziel zu bewirtschaften, „sie zum Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch im Interesse Einzelner zu nutzen“ (§ 6 (1) Nr. 3 WHG). <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die südöstliche Plangebietsgrenze liegt auf der bestehenden Uferlinie der Alten Fahrt. Eingriff in den Uferbereich, die Auswirkungen auf die Gewässerflora- und Fauna haben, werden durch den Bebauungsplan mithin nicht ermöglicht. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
18.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum mit Schreiben vom 22.03.2011	<p>Die in unseren Stellungnahme vom 22.04.2008 und vom 22.03.2011 dargelegten Belange und Forderungen des Bodendenkmalschutzes sind im Entwurf zur öffentlichen Auslegung korrekt übernommen: Bodendenkmal 2141, Altstadt des deutschen Mittelalters und der Neuzeit, Siedlung und Bestattungsplatz des slawischen Mittelalters, Rast- und Werkplatz der Mittelsteinzeit, Siedlungs- und Bestattungsplatz der Jungsteinzeit und Siedlung der Römischen Kaiserzeit.</p> <p>Unsere Stellungnahmen erfolgen in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß BbgDSchG § 17 (1)-(4). Hinweis: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause gegebenenfalls eine weitere Stellungnahme.</p>	<p>Die denkmalrechtliche Genehmigung für die archäologischen Grabungen liegt auf der Grundlage der Baukonzepte vor. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>



Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Belange des zivilen Luftverkehrs werden durch die Änderungen ebenfalls nicht berührt, da die für das Planungsgebiet festgesetzten maximalen Bauhöhen gegenüber dem Entwurf vom 11.10.2010 nicht geändert wurden. Somit bleiben meine in der Stellungnahme vom 28.03.2011 zum Planentwurf vom 11.10.2010 gegebenen Hinweise zu luftrechtlichen Belangen auch für den nun vorliegenden Planentwurf vom 31.08.2011 vollinhaltlich gültig. Sie sind bei der weiteren Planung zwingend zu beachten.</p> <p>Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen bitte ich außerdem noch um Berücksichtigung nachfolgender Hinweise im Rahmen der weiteren Bearbeitung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Stellplatzausweisung</b> Der für die Neubebauung erforderliche Stellplatzbedarf soll in Tiefgaragen / Sammeltiefgaragen abgedeckt werden. Inwieweit durch die geplante Bebauung auch öffentliche Stellplätze in Anspruch genommen werden und ob diese ebenfalls in den geplanten Stellplatzanlagen Berücksichtigung finden, ist der vorliegenden Begründung zum B-Plan nicht zu entnehmen. Hier sollte im Rahmen der weiteren Planung eine entsprechende Aussage ergänzt werden.</li> <li>• <b>Seite 19. 5. Absatz (Gestaltung Humboldtstraße)</b> Im 5. Absatz auf Seite 19 der Begründung zum B-Plan wurden Aussagen zur Gestaltung der Humboldtstraße (Gehwegbereiche) getroffen, die sich beide auf die westliche Straßenseite beziehen. Hier sehe ich einen Widerspruch. Ich bitte um Prüfung und ggf. Korrektur der Aussagen.</li> </ul> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt. Zu Ihrer Information teile ich Ihnen noch Folgendes mit:</p> <p>Die Planungsunterlagen zu o. g. Vorhaben wurden durch Sie auch an die Abteilung 3 des LBV (Abteilung Städtebau und Bautechnik)</p>	<p>Wie in der Stellungnahme vom 18.03.2011 ausgeführt, werden durch die zur Festsetzung vorgesehenen Bauhöhen keine luftrechtlichen Belange berührt. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Durch die vorgesehenen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans wird die Möglichkeit zur Errichtung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl in Tiefgaragen geschaffen. Der konkrete Stellplatznachweis ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu führen. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.</b></p> <p>Kenntnisnahme, die Begründung wird entsprechend präzisiert bzw. ergänzt. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		zur Abgabe einer Stellungnahme gesandt. Da die Abteilung 3 des LBV keine Aufgaben als Träger Öffentlicher Belange wahrnimmt, erfolgt dort auch keine Prüfung der B-Plan-Unterlagen und es ergeht keine gesonderte Stellungnahme. Die an die Abteilung 3 des LBV gerichteten Planungsunterlagen sende ich deshalb als Anlage zurück.	

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
31.	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 19.09.2011	<p>Zur Beplanung des o.g. Gebietes und zur Durchführung des Vorhabens bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich Ihr Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg (KMBD) beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.</p> <p>Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen. Bisherige Freigaben ab dem Jahr 2000 haben entsprechend den Raumstellenprotokollen der Fachfirmen oder den Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen des KMBD weiterhin Gültigkeit.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Entsprechende Abfragen erfolgen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der vorher erforderlichen archäologischen Untersuchungen sowie der in einem Teil des Plangebietes erforderlichen Enttrümmungsarbeiten.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
32.	Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 04.10.2011	<p>Gemäß den Rechtsgrundlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24.05.2004</li> <li>2. Denkmalverzeichnis des Landes Brandenburg</li> <li>3. Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft. Gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List) der UNESCO vom</li> </ol>	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Drucksache 9610361, verabschiedet in der Stadtverordnetenversammlung am 04.09.1996, vom 30.10.1996, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam 21.11.1996</p> <p>4. Deklaration über die Pufferzone zur Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.01.2011 mit Verwaltungsvereinbarung zum Abstimmungsverfahren bei Verfahren und Vorhaben innerhalb der Pufferzone zur Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.01.2011</p> <p>teilen wir Ihnen Folgendes mit:</p> <p>Die vorliegende Planung beinhaltet das Gebiet zwischen Stadtschloss / Altem Markt und Havelufer/ Alter Fahrt / Freundschaftsinsel. Der raumbildende Lückenschluss mit am „Leitbauten“ am Alten Markt mit dem Palais Barberini und in der Humboldtstraße 3 und 4 mit Bürgerhäusern ist zu begrüßen. Gegen die vorgelegte Planung bestehen weiterhin folgende Einwände:</p> <p>1. Die Baugrenze zum Ufer der Alten Fahrt ist zu linear und gerade auf die befestigte Uferkante bezogen. Es fehlt im Mischgebiet 1 (MI 1) ein etwas nach innen gekrümmter Bogen der Baugrenze, der die gebogene Linie der Alten Fahrt und nach Nordosten folgend der historischen Burgstraße unterstützt.</p> <p>2. Die Öffnung des Quartiers zur Alten Fahrt ist durch Großgrün oder Vegetationsflächen zu artikulieren. Grünzäsuren sind hier für das Erlebnis der Alten Fahrt notwendig.</p> <p>3. Die einheitliche absolute Bauhöhe von 45 Metern DHN an der</p>	<p>Es handelt sich bei den vorgesehenen Baugrenzen im Bereich der rückwärtigen Bebauung an der Alten Fahrt nunmehr um 3 „Baufenster“, durch die hier eine offene Baustruktur gesichert werden soll, die <u>im Plangebiet</u> dem Verlauf der Alten Fahrt folgt. Die „gebogene Uferlinie“ der Alten Fahrt, die sich auch im Verlauf der historischen Burgstraße findet, beginnt erst außerhalb, nordöstlich des Plangebietes.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Die differenzierte Festlegung der überbaubaren Flächen entlang der Alten Fahrt sichert eine offene Baustruktur mit unterschiedlich dimensionierten Zäsuren, die als Grün- und Freiflächen gestaltet werden können. Ein weiterer Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Das Höhenniveau der Baugebiete MK und MI 2 bewegt sich ver-</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Alten Fahrt konterkariert den Landschaftsraum an der Havel. Hier ist das Gefälle des Geländes von etwa 2,80 Metern vom Südwesten zum Nordosten nicht berücksichtigt. Von weiter entferntem Standpunkt ziehen sich die verschiedenen, aber gleich hohen Bauten zu einer homogen Baumasse am Ufer zusammen. Zum Uferweg hin ist eine Abstockung vorzunehmen.</p> <p>4. Die sechs Baukörper, drei jeweils in zwei Reihen, des MI 1 sind monoton und langweilig. Die drei Baukörper zum Havelufer hin sind im Grundriss unterschiedlich auszubilden und in der Höhe zu reduzieren.</p> <p><b>Begründung:</b> Vom Platz unter der Generalseiche im Park Babelsberg führt eine Sichtbeziehung über die Alte Fahrt auf den Schäferberg im Wildpark. Diese Sicht streift das Bild der Kuppeln der St. Nikolaikirche und des Alten Rathauses und hat schräg streifende Einblicke in die Grundstücke an der Alten Fahrt. Eine geplante fast lineare Bauflucht und eine einheitliche absolute Bauhöhe ergeben keine räumliche Tiefe, sondern erzeugen in der Schrägsicht am Havelufer homogene Baumassen.</p>	<p>gleichsweise einheitlich um die 33 m über NHN. Lediglich im nordöstlichen Teil des MI 1 sind durch Aufschüttungen o.ä. größere Höhenschwankungen festzustellen, die aber im Zuge der Entwicklung und Bebauung weitgehend nivelliert werden sollen. Lediglich zur Uferpromenade fällt das Gelände um 2,5-3,0 m ab. Die vorgesehene Höhenfestlegung von 45,0 m üNN gibt insgesamt den planungsrechtlichen Rahmen der baulichen Entwicklung vor. Unterschiedliche Höhenfestlegungen für einzelne Bauflächen ohne Vorliegen eines konkreten Bebauungskonzeptes wären willkürlich und weder städtebaulich noch planungsrechtlich zu rechtfertigen. Gleiches gilt für die geforderte Festlegung unterschiedlicher Grundrisse. Durch die planungsrechtlichen Regelungen zu den überbaubaren Flächen wird eine städtebauliche Grundordnung festgelegt, diese dient der Lenkung der städtebaulichen Entwicklung auf die angestrebte Ordnung hin. Städtebauliche Ordnung ist dabei nicht die Planung bzw. der Entwurf einer baulichen oder gestalterischen Lösung sondern vielmehr die Rahmensetzung der zukünftigen Entwicklung.</p> <p>Im Ergebnis des durchgeführten Wettbewerbsverfahrens für die einzelnen Grundstücke des Plangebietes ergibt sich für die rückwärtige Bebauung entlang der Alten Fahrt ein sowohl hinsichtlich der Höhenentwicklung / Dachformen als auch der Architektur differenziertes Bild.</p> <p><b>Den Anregungen zur Festsetzung einer „Abstockung“ sowie differenzierter Grundrisse mangels städtebaulichem Erfordernis nicht gefolgt.</b></p>

**Landeshauptstadt Potsdam**

**Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“**

**Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**07.09.2011 – 07.10.2011**

**Fachbereiche und Ämter der Stadt Potsdam**

Stand 14.02.2012

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Beauftragter für Menschen mit Behinderung Herr Häschel Mit Schreiben vom 07.10.2011	Wir möchten Sie bitten in diesem Planungsbereich die aktuellen DIN-Normen 18024 und 18025 zu berücksichtigen. Weiterhin möchte ich darauf hinweisen, dass es hilfreich und ratsam ist, bereits nach der neu gestalteten DIN 18040 zu planen und zu bauen. Hierbei sind neben den barrierefreien Anforderungen für mobilitäts-eingeschränkte Menschen insbesondere die Richtlinien für blinde und sehbehinderte, sowie hörbehinderte Menschen in die Planung einzubeziehen. Ich möchte darum bitten, dass in die weitere Vorgehensweise die AG Barcelona des Behindertenbeirates, sowie der Beauftragte mit einbezogen werden.	Die Berücksichtigung der einschlägigen DIN-Normen zum behindertengerechten Bauen erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren und berührt nicht die planungsrechtlichen Regelungen dieses Bebauungsplans. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange angetroffen.</b>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2	Städtischer Fachbereich 16-00169/11 Hr. Dr. Klosa mit Schreiben vom 05.10.2011	Da der Entwurf in diesem Sinne verändert wurde, bedarf es keiner weiteren Stellungnahme (mehr).	Kenntnisnahme

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3	Städtischer Fachbereich 24 Frau Seemann mit Schreiben vom 12.10.2011	Aus Sicht des Fachbereichs Kultur und Museum sollte der neue Standort des Theaterschiffs geklärt werden. Für die in diesem Zusammenhang auftretenden Kosten für den Umzug ist im Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam Vorsorge zu treffen.	Zur Verlagerung des Theaterschiffes an den Standort Schiffbauergasse wird gegenwärtig eine Vertiefung der Machbarkeitsstudie erarbeitet. Mit Festsetzung des Bebauungsplans wird es erforderlich, dass Schiff an seinen neuen Standort zu verlegen. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4	Städtischer Fachbereich 387 Frau Brandt mit Schreiben vom 05.10.2011	Aus der Sicht des Bereiches Umwelt und Natur gibt es folgende Hinweise: <b>Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger</b> (Hr. Wiedemann) Hinweis zur Entsorgung von gebrauchten Verkaufsverpackungen aus Glas: Gemäß Verordnung über die Vermeidung und Verwertung von Ver-	Kenntnisnahme, geeignete Standorte zur Aufstellung von Rest-

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>packungsabfällen (Verpackungsverordnung) ist die Landeshauptstadt Potsdam verpflichtet, geeignete Standplätze im öffentlichen Straßenland für die Aufstellung von Wertstoffsammelbehältern zur Erfassung von gebrauchten Verkaufsverpackungen aus Glas den Dualen Systembetreibern (z.B. DSD, Landbell, Interseroh) zur Verfügung zu stellen. Gebrauchte Verkaufsverpackungen aus Glas werden in der Stadt Potsdam über lärmgedämmte Depocontainer, getrennt nach Weiß-/ Grün-/ Braunglas, im Bringsystem erfasst. Es ein durchschnittlicher Verdichtungsgrad von derzeit 1:993 (Standplatz pro Einwohner) zu gewährleisten. Wir bitten diese städtische Verpflichtung bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p><b>Untere Wasserbehörde (Hr. Voigt)</b> In den Punkten 2.2 und 2.4 wurde jeweils die Ausbildung des Havelufers (Alte Fahrt) als Promenade, d.h. als ein vergleichsweise hoch versiegelter Bereich dargestellt. Auch die Herstellung einer öffentlichen Wegebeziehung zwischen Humboldtstr. und Uferpromenade wurde betont. Um Missverständnissen vorzubeugen, sollte hier ausdrücklich vermerkt werden, dass nicht daran gedacht ist, direkt am Ufer Fahrverkehr zuzulassen. Die Uferkante bildet die Grenze zur weiteren Trinkwasserschutzzone (SZ III) des Wasserwerkes Leipziger Straße. Das bedeutet, dass jegliches Niederschlagswasser, welches dort zur Einleitung kommt, sofort in die SZ III gelangt, ja sogar in relativ kurzer Zeit die engere Trinkwasserschutzzone (SZ II) erreicht. Im benannten Bereich wird wohl von einer direkten Niederschlagswassereinleitung über die Uferkante auszugehen sein. Daher ist auf der vorgelagerten Anfallsfläche Fahrverkehr auszuschließen. Um jedoch den Willen der Landeshauptstadt an der Freihaltung oben genannter Flächen von Fahrverkehr eindeutig zu manifestieren, sollte eine entsprechende textliche Festsetzung dazu bereits in den B-Plan aufgenommen werden.</p> <p><b>Naturschutzbelange (Hr. Tervooren)</b> Das städtebauliche Konzept wird nach wie vor mitgetragen und unterstützt. Die Stellungnahme vom März 2011 behält ihre Gültigkeit, weil die dort angesprochenen Belange trotz Änderung des Konzeptes (Abschichtung der Baudichten und Neuordnung der Baufelder) über-</p>	<p>stoffbehältern sind im Rahmen der Bauantragsverfahren nachzuweisen. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen</b></p> <p>Es handelt sich bei der angesprochenen Fläche um eine als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferpromenade zur Festsetzung vorgesehene Fläche. In dieser Fläche sind nur solche Nutzungen zulässig, die ihrer allgemeinen Zweckbestimmung dienen. Dies schließt im Falle von öffentlichen Grünflächen die regelmäßige Benutzung durch Kraftfahrzeuge aus. Lediglich Service- und Rettungsfahrzeuge sowie im Rahmen der Baumaßnahmen erforderliche Baustellenverkehre (vgl. Baugistikkonzept) dürften diese Fläche befahren. Damit ist der Anfall von Schadstoffen im Bereich der Uferpromenade nicht zu befürchten. Darüber hinaus ist vorgesehen, sämtliches Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans über das Einleitungsbauwerk Burgstraße abzuleiten. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahme vom März 2011 wurde im Rahmen der Abwägung zum ersten öffentlichen Auslegung abschließend behandelt. Mit der vorliegenden Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes</p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>wiegend keine Berücksichtigung fanden.</p> <p>Im Zuge der Begründung zum BP waren verschiedene fachliche Belange gut darstellbar.</p> <p>Ich bitte um Ergänzung der Planunterlagen und konkrete Abstimmung über Art und Umfang der erforderlichen Ergänzungen. Erfreulich wäre eine Einbindung der UNB in den weiteren Planungs- und Entwurfsprozess der Ufergestaltung, was bisher nicht stattfand.</p>	<p>entsprechend der Ergebnisse des Leitbautenkonzeptes nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgte eine deutliche Differenzierung der Bebauungsstruktur in den rückwärtigen Teilen des Plangebietes und damit einhergehend auch eine Präzisierung bzw. Reduzierung der zur Festsetzung vorgesehenen Baudichten.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde wird an der weiteren Planung der Uferpromenade zu beteiligen sein, dies ist aber nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Regelungen dieses Bebauungsplans.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5	<p>Städtischer Fachbereich 461 Frau Kuhn mit Schreiben vom 05.10.2011</p>	<p><b>Landes- und Regionalplanung:</b> Keine Bemerkungen</p> <p><b>FNP:</b> Keine Bemerkungen</p> <p><b>Soziale Infrastruktur:</b> Die Hinweise zur sozialen Infrastruktur wurden bereits in der Stellungnahme vom 04.04.2011 angemerkt. Eine Einarbeitung der Aspekte erfolgte jedoch nicht. Es fehlen die Aussagen über die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die soziale Infrastruktur (Schule, Kita, Hort). Ebenfalls sind keine Angaben über die mögliche Wohnungszahl bzw. den Anteil der Wohnungen im Bebauungsplan enthalten. Da in den umliegenden Einrichtungen keine freien Kapazitäten vorhanden sind und die Landeshauptstadt das Ziel der Familienfreundlichkeit bei einer Neubebauung umsetzen möchte, ist in diesem Fall die Berechnung für den Bedarf an sozialer Infrastruktur ebenfalls Bestandteil der Begründung. Jeglicher Wohnungsbau muss daher mit der Herstellung der dazugehörigen Infrastruktur - hier mit der Schaffung von Kita-Plätzen - einhergehen. Die zeitliche Erforderlichkeit und Größe der Einrichtung sollte mit dem Jugendamt abgesprochen werden.</p>	<p>Die Begründung des Bebauungsplans wird um Informationen zur erwarteten Geschoßfläche für Wohnungen ergänzt. Die Errichtung entsprechender Einrichtungen im Plangebiet wird durch die vorgesehenen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans nicht behindert (Allgemeine Zulässigkeit im MI gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO). Grundsätzliches und übergeordnetes Planungsziel war für den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 13 allerdings stets die Unterbringung von hochwertigem Wohnen und Dienstleistungen. Der Nachweis der erforderlichen sozialen Infrastruktur ist deshalb im Rahmen der Entwicklung der gesamten Potsdamer Mitte zu erbringen.</p> <p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p><b>Technische Infrastruktur:</b> Keine Bemerkungen</p> <p><b>Einzelhandel:</b> Unsere Stellungnahme zum Einzelhandel vom 04.04.2011 zum Einzelhandel wurde nur unzureichend berücksichtigt. Das Gebiet liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Hier sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten größer als 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden. Die Kerngebietsfestsetzung (TF 1.3), die sich lediglich auf Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bezieht, entspricht nicht vollständig den Zielsetzungen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. In den Mischgebieten fehlt weiterhin jegliche Festsetzung zum Einzelhandel. Damit widersprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem beschlossenen Einzelhandelskonzept. Es wird empfohlen, sich für eine rechtssichere Formulierung an den „Bausteinen Textliche Festsetzungen zum Einzelhandel“ zu orientieren.</p> <p><b>Verkehrsentwicklung:</b> Die verkehrlichen Hinweise in der Stellungnahme von 461 vom 04.04.2010 sind nicht eingearbeitet worden. Diese beziehen sich auf den Anschluss der Humboldtstraße an die Lange Brücke und bleiben weiterhin bestehen. Generell kann derzeit noch nicht gesagt werden, wie die Anbindung des Gebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt. Im Auftrag des Sanierungsträgers erfolgt derzeit eine Untersuchung zur Sperrung der Humboldtstraße. Dabei werden verschiedene Varianten hinsichtlich der Abpollerung verglichen, einmal östlich der Zufahrt zur TG Landtag und einmal vor dem Alten Rathaus. Somit wird in der ersten Variante der größte Teil des Plangebietes über die Straße Am Kanal erschlossen. Bis zur abschließenden Bestätigung der Untersuchung mit Festlegung einer Variante muss der 1. Absatz des Punktes 1.2.4 offen bleiben.</p> <p><b>Landschaftsplan / Grünordnung</b> Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sollten die Baugebiete uferseitig stärker qualifiziert werden: - Abrücken der Baugrenzen von der öffentlichen Grünfläche mit</p>	<p>Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Ausschreibungs- und Wettbewerbsverfahren zum Verkauf und zur Bebauung der Grundstücke des Plangebietes durchgeführt. In diesem Zusammenhang erfolgen verbindliche Festlegungen zur baulichen Nutzung im Plangebiet. Diese Festlegungen werden für die Bauherren und ihre Rechtsnachfolger vertraglich gesichert. Insofern sind weitergehende Regelungen im Rahmen des Bebauungsplans entbehrlich. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Für die Regelungen im Plangebiet des Bebauungsplans ist es unerheblich, ob die Humboldtstraße über die Friedrich-Ebert-Straße oder die Straße Am Kanal an das übergeordnete Straßennetz angebunden wird. Die Ausführungen der Begründung werden entsprechend angepasst. <b>Der Anregung wird gefolgt</b></p> <p>Durch die Regelungen des Bebauungsplanes zu Flächenzuordnung sowie zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden die städtebaulichen Vorgaben des Wettbewerbsverfahrens Potsdamer</p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>der Zweckbestimmung „Uferpromenade“ um mindestens 3 m zur Gewährleistung eines großzügig zu gestaltenden Ufergrünzugs (Reduzierung der technisch-funktionalen Bindungen, z.B. für die Gründung und Erschließung von unmittelbar angrenzenden Gebäuden).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entsprechendes Zurücksetzen der Flächen für Tiefgaragen in MK und MI 2, Schaffung von Begrünungsmöglichkeiten (z.B. auch Festsetzung einer Mindestüberdeckung der TGA mit Bodenschicht zur Begrünung)</li> <li>- Ausschluss oberirdischer baulicher Nebenanlagen in einem Abstand zur Uferpromenade von &lt; 5 m, im Bereich des MI 2 von &lt; 20 m zur Sicherung einer zum Wasser hin geöffneten Freiraumstruktur</li> <li>- Einfügen von Regelungen hinsichtlich Zulässigkeit und Gestaltung von uferseitigen Einfriedungen der Baugebiete zur Vermeidung einer übermäßigen Abschottung der Baugebiete zur Uferpromenade</li> </ul> <p>Daneben gibt es folgende formalen und rechtlichen Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Angaben zu Auftraggeber und bearbeitendem Planungsbüro sind in der Planzeichnung entbehrlich und sollten gestrichen werden. Ebenso erscheint die irritierende Signatur des Bodendenkmals in der Planzeichnung verzichtbar – Hinweis Nr. 2 ist hier vollkommen ausreichend.</li> <li>- Es bestehen nach wie vor plangrafische Unklarheiten bezüglich der Abgrenzung zwischen GFL 1 und GFL 2.</li> </ul> <p>Auch die Eindeutigkeit der Abgrenzungen der Bereiche mit vorgeschriebener geschlossener Bauweise ist nicht gegeben.</p> <p>Zudem wird die Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 6.2 PlanzV) in der Planzeichnung inkonsequent verwendet und in der Planzeichenerklärung nicht separat aufgeführt. Die Farbgebung der Baugebiete entspricht nicht der Planzeichenverordnung (Planzeichen 1.2.2, 1.2.3 PlanzV). Klar- bzw. richtigstel-</p>	<p>Mitte sowie des Leitbautenkonzeptes planungsrechtlich gesichert. Die Uferpromenade stellt in allen vorliegenden städtebaulichen Planungen einen urban geprägten Freiraum der Potsdamer Innenstadt dar, der mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten ist und der überdies eine wichtige Verbindungsfunktion innerhalb des Potsdamer Fuß- und Radwegenetzes aufweist.</p> <p>Die nunmehr zur Festsetzung vorgesehenen Bauflächen schaffen einen differenzierten Abschluss der Baugebiete zur Uferpromenade. Damit entsteht auch eine Freiflächenstruktur, die viele Bezüge zum Wasser und zur gegenüberliegenden Insel der Freundschaft aufweist. Bedingt durch den Höhenunterschied von ca. 2,5 - 3,0 m zwischen Baugebiet und Promenade sind grenzseitig ohnehin bauliche Maßnahmen (Stützmauern o.ä.) erforderlich. Regelungen zur Zulässigkeit und zur Ausführung von uferseitigen Einfriedungen sind damit nicht erforderlich. In den Untergeschossen der an die Promenade angrenzenden Gebäude sollen ergänzende Nutzungen ist wie Gastronomie ihren Standort finden.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Angaben zum Auftraggeber und zum bearbeitenden Planungsbüro werden gestrichen. Die Signatur des Bodendenkmals in der Planzeichnung wird gestrichen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die Geh- und Leitungsrechte 1 und 2 werden getrennt.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die vorgeschriebene offene und geschlossene Bauweise bezieht sich jeweils auf die überbaubaren Flächen.</p> <p><b>An der Darstellung wird festgehalten.</b></p> <p>Die Darstellung der Straßenbegrenzungslinien entspricht den gesetzlichen Vorgaben: demnach kann auf die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie verzichtet werden, wenn diese mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt (Brauerstraße). Die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist ohnehin re-</p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>lende Anpassungen, sollten in der Planzeichnung vorgenommen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Begründung sollte stärker an die Mustergliederung der MIR-Arbeitshilfe Bebauungsplanung angelehnt werden. Insbesondere Kapitel 1 sollte entsprechend reorganisiert werden.</li> <li>- Begrifflich sollte durchgängig von „Landeshauptstadt Potsdam“, nicht „Stadt Potsdam“ die Rede sein.</li> <li>- Erläuterungen zum Verfahrensablauf sollten im Begründungstext ergänzt werden; es sind auch Angaben zur gewählten Verfahrensart und zu den diesbezüglichen Besonderheiten, resp. Verzicht auf Umweltbericht, Umgang mit Eingriffsregelung entsprechend § 13a Abs. 4 Nr. 4 BauGB, zu machen.</li> <li>- Die Aussagen zum Artenschutz in Kapitel 1.2.6 und 2.5.6 sollten entmischt werden. In Kapitel 1.2.6 sollte ausschließlich die Bestandssituation dargestellt werden, in Kapitel 2.5.6 sollte die spezielle Artenschutzprüfung und Maßnahmenplanung beinhaltet sein. Bei den Rechtsbezügen ist auf das aktuelle Bundesnaturschutzgesetz abzustellen.</li> <li>- Der Baumschutz gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) sollte in Kapitel 1.2.6 und 2.5.7 (neu) entsprechend zum Artenschutz als höherrangige Rechtsvorschrift behandelt werden.</li> <li>- Das Kapitel 3.2 „Auswirkungen auf die Umwelt“ ist nicht als Ersatz für den Umweltbericht zu verwenden und sollte dementsprechend gekürzt werden. Es ist auf eine summarische Darstellung des Umweltzustands nach Planrealisierung abzustellen. Die ausführliche Darstellung der Artenschutzmaßnahmen sollte nicht hier, sondern in Kapitel 2.5.6 erfolgen.</li> </ul> <p><u>Layout des Planes</u> Das Planlayout entspricht nicht den vereinbarten Vorgaben. Dies gilt auch für das Logo der Landeshauptstadt.</p>	<p>gelmäßig ohne Straßenbegrenzungslinie festzusetzen. <b>An der Darstellung wird festgehalten.</b></p> <p>Die Hinweise zur Begründung werden geprüft und soweit möglich eingearbeitet. Gleiches gilt für die Hinweise zum Layout des Plans. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6	Städtischer Fachbereich 462 Frau Liebert mit Schreiben vom 05.10.2011	keine Bedenken	

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7	Städtischer Fachbereich 465 Herr Beck mit Schreiben vom 30.09.2011	<p>Folgende Hinweise/Anmerkungen werden zum vertraglichen Entwurf des B-Planes SAN-P 13 "Havelufer/Alte Fahrt" gegeben:</p> <p>1. Abstandsflächen Im Bereich der Seitenflügel des Palast Barberini kommt es zu einer Abstandsflächenüberschreitung auf der gesamten Baukörperlänge. Kritischer ist, jedoch die offensichtliche Überbauung der Abstandsflächen der Seitenflügel im Bereich der Punkte R und S. Diese Überbauung ist gemäß der Brandenburgischen Bauordnung unzulässig.</p> <p>2. Immissionsschutz Gemäß textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2 ist zwischen einzelnen Punkten ein erhöhter Schallschutz vorzusehen. Nicht plausibel erscheint in diesem Zusammenhang die Lücke zwischen den Punkten E und F. Warum werden an dieser Stelle keine erhöhten Anforderungen gestellt?</p> <p>3. Feuerwehrzufahrten Für die uferseitigen Gebäude erscheint die Erreichbarkeit mit Rettungsgeräten der Feuerwehr ungeklärt. Eine Regelung zu den entsprechenden Dienstbarkeiten für die Feuerwehr im Bereich der Uferpromenade ist nicht vorgesehen. Für die Pkt. 1 und 3 ist eine zwingende Klärung erforderlich, da im Baugenehmigungsverfahren ansonsten an diesen Stellen erhebliche Probleme auftreten werden.</p>	<p>Der Überschreitung der Abstandsflächen im Bereich der Nachbargrundstücke des Palastes Barberini wird durch den vorgesehenen Ausschluss von Nebenanlagen in diesen Teilen des Plangebietes Rechnung getragen. Darüber hinaus wird hier die Eintragung von Baulasten vertraglich gesichert. Dies gilt auch für die zur Festsetzung vorgesehenen Baugrenzen an den Punkte R und S. Eine Überbauung in diesen Bereichen ist mit entsprechender bauordnungsrechtlicher Beauftragung möglich (Brandschutz). <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Zuge der Überarbeitung / Ergänzung des Schallgutachtens in Abstimmung mit dem Landesumweltamt erfolgt eine Neubestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Bei der Uferpromenade handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche. Die Sicherung von Grunddienstbarkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist nach diesseitiger Auffassung in öffentlichen Flächen nicht erforderlich. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
8	<p>Städtischer Fachbereich 472.1 Frau Schneider mit Schreiben vom 06.10.2011</p>	<p><b>Promenade</b> Wie der Machbarkeits- und Gestaltstudie sowie dem Begründungstext zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu entnehmen ist, handelt es sich künftig um eine befestigte Promenade mit urbanem Charakter. Es handelt sich also weder um eine Grünanlage noch um einen Grünzug. Eine fachbereichsinterne Regelung sieht für derart gestaltete und als Verkehrsfläche genutzte Flächen keine Übernahme in die Bauträgerschaft von 472 vor. Daher bestehen wir zum einen aus verwaltungsorganisatorischen Gründen weiterhin auf einer Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Uferpromenade. Des Weiteren verfälscht die Aussage "öffentliche Grünfläche" mit entsprechend grüner Signatur das Bild. Es ist planerisch nicht nachvollziehbar, warum auf der Festsetzung als öffentliche Grünfläche beharrt wird.</p> <p><u>Historisierende Kleinteiligkeit / Terrassenstruktur</u> Die nunmehr konkretisierten wasserseitigen Baugrenzen erzeugen immer noch nicht die gerne zitierte Kleinteiligkeit und Terrassenstruktur aus der Historie. Zum Beispiel musste die Baufläche mit den Punkten PQF nach NW zurückspringen, und die generell angesetzte OK 45 m - die eine Höhe der Gebäude von 15 m entlang der Promenade bedeutet - ist als gleichförmige Kante zu hoch. Die OK 45 m lässt sich keinesfalls aus der Historie rechtfertigen. Wir hatten bereits in unserer Stellungnahme vom 5.4.1 1 darauf hingewiesen, dass die Gefahr, die Erholungssuchenden auf der Promenade entlang von beinahe 15 m hohen Hauswänden zu führen, durch den Bebauungsplan auszuschließen ist, da die prognostizierte "Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbilds" (siehe Begründungstext S. 31) durch die Bebauung damit sicherlich nicht eintritt.</p>	<p>Die Fläche der Uferpromenade ist Bestandteil eines übergeordneten Systems von Grün- und Freiflächen im Bereich der Potsdamer Innenstadt am Nordufer der Havel. Dementsprechend ist die Fläche sowohl im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam als auch im in Aufstellung befindlichen Entwurf des neuen Flächennutzungsplans 2011 der Stadt Potsdam als öffentliche Grünfläche dargestellt. In <u>allen</u> Konkretisierungen der Planungen für die Potsdamer Mitte, zuletzt im Rahmen des durch die politischen Gremien der Landeshauptstadt Potsdam beschlossenen Integrierten Leitbautenkonzeptes – wird die Uferpromenade als öffentliche Grünfläche beplant. Entsprechend dieser Vorgaben ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. SAN – P 13 eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche vorgesehen. In der weiteren Entwicklung des Plangebietes ist zur Gestaltung der Promenade die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes vorgesehen. Sofern aus verwaltungsorganisatorischen Gründen eine Änderung erforderlich wird, ist dies zwischen den Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam zu klären. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche hätte ggf. ein Anpassungserfordernis des FNP 2011 zur Folge. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b></p> <p>Durch die Regelungen des Bebauungsplans SAN-P 13 sollen die planungsrechtliche Voraussetzungen für die Neubebauung des Quartiers Havelufer / Alte Fahrt geschaffen werden. Den vorgesehenen Festsetzungen liegen die Bebauungsentwürfe für die einzelnen Parzellen des Plangebietes zu Grunde, die im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens ausgewählt und durch die politischen Gremien der Landeshauptstadt Potsdam bestätigt wurden. Damit wird eine kleinteilige und hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung differenzierte Bebauung gesichert, die durch entsprechende Verträge mit den jeweiligen Bauherrn festgelegt wird. Es besteht mithin kein Erfordernis, die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans weiter zu differenzieren. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p><u>Alte Fahrt</u> Aufenthaltsbereiche mit gastronomischem Service an der Alten Fahrt und der Promenade sind auszuschließen. Diese sollen nur innerhalb der Bauflächen mit einer zusätzlichen Zugänglichkeit von der Uferpromenade aus vorgehalten werden. Die bauliche Inanspruchnahme der Wasserfläche "Alte Fahrt" zur Erzeugung eines historisierenden „Terrassenbildes“ wurde eine weitere empfindliche Beanspruchung der Wasserlandschaft im Übergang zum Gartendenkmal Freundschaftsinsel bedeuten. Einseitige, rein ökonomische Grundstücksverwertungsstrategien sind dem Stadtbild und der Nutzung des öffentlichen Raumes weder funktional noch ästhetisch zuträglich.</p> <p><u>Öffentliches Gehrecht Palais Barberini</u> Das öffentliche Gehrecht durch den Hof des Palais Barberini muss mindestens die historische Breite der großzügigen Treppe von 18,46 m beinhalten. Gerne legen wir die historische Zeichnung noch mal bei.</p> <p><u>Privates Grün</u> Die nunmehr zwar gestufte GRZ erscheint in Verbindung mit der Tiefgaragenfläche jedoch immer noch zu hoch und verhindert weiterhin die Kompensation durch "privates Grün", das u. a. von den "gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ersatzbaumpflanzungen in den Baufeldern" (siehe Begründungstext, letzter Satz, S. 31) herrühren soll. Die GRZ ist deutlich zu reduzieren und sollte die Kappungsgrenze von 0,8 auf keinen Fall überschreiten.</p>	<p>Die Zulassung oder Untersagung von Nutzungen innerhalb der als öffentliche Grünfläche zur Festsetzung vorgesehenen Uferpromenade liegt nicht im Regelungsgehalt der verbindlichen Bauleitplanung. Gleiches gilt für die Wasserfläche der Alten Fahrt da diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans SAN-P 13 liegt. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Die vorgesehene Festsetzung eines Gehrechtes durch den Hof des Palastes Barberini dient der Sicherung einer öffentlichen Durchwegung zwischen Altem Markt und Havelufer in ausreichender Breite. Eine vollständige „Belastung“ des Hofbereiches mit einem Gehrecht würde diese Fläche ohne funktionales Erfordernis vollständig der Nutzung durch den Grundstückseigentümer entziehen. Dies wäre unzulässig. Im Übrigen ist insbesondere für den Palast Barberini auf die vertraglich festgelegte historische Rekonstruktion des Gebäudes zu verweisen. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Es handelt sich bei den Flächen des Plangebietes um einen zentralen Entwicklungsraum im historischen Zentrum der Stadt Potsdam. Die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gebietsentwicklung aus den verschiedenen Vorplanungen erfordert für den Standort eine vergleichsweise hohe Dichte. Dies ist zum einen aus dem Ziel einer Rekonstruktion der historischen Strukturen und zum anderen aus den funktionalen und stadtwirtschaftlichen Anforderungen an die Neubebauung begründet. Eine der Forderung entsprechende Reduzierung der GRZ würde die angestrebte städtebauliche Entwicklung insgesamt in Frage stellen. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p><u>Tiefgarage</u> Der direkte bauliche Anschluss der Tiefgarage an die Promenade unterbindet die Möglichkeit eines „grünen Fensters“ zur Verzahnung der Stadt- mit der Uferlandschaft. Es bleibt eine bauliche Kante zur Promenade. Des Weiteren ist nicht nachvollziehbar, wie die Zu- und Ausfahrten ohne weitere Beeinträchtigung von Freiflächen organisiert werden können.</p> <p><u>Barrierefreiheit - Rampe</u> Bislang ist die Barrierefreiheit für die zentrale Uferpromenade durch die nordöstliche Rampenanbindung gewährleistet (siehe Foto des Deckblattes zum Faunistischen Fachbeitrag vom September 2009). Diese wird mit der vorliegenden Planung negiert und mit dem MI 1 überplant. Eine Verschiebung der Rampe flussaufwärts greift weitreichend in den anschließenden Ufergrünzug ein, der zur BUGA 2001 mit Fördermitteln hergestellt wurde. Die Grünanlage muss vollkommen neu gestaltet und angepasst werden. Fällungen und Ersatzpflanzung müssen erfolgen. Für eine neue Rampe werden kostenintensive Stützmauern notwendig. Die finanziellen Auswirkungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen. Trotz unserer Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 5.4.1 1 hat diesbezüglich offensichtlich keinerlei Qualifizierung der Planung stattgefunden</p>	<p>Bedingt durch den vorhandenen Höhenunterschied zwischen den Baugebieten und der Uferpromenade von ca. 2,5m ist eine „Verzahnung“ von Stadt und Uferlandschaft nicht oder nur mit sehr hohen Aufwendungen möglich. Städtebauliches Ziel ist deshalb die Ausbildung einer klaren „Kante“ zwischen dem öffentlichen Freiraum der Uferpromenade und den Bauflächen des Plangebietes. Im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens wurden durch die Verfasser der eingereichten Beiträge Lösungen angeboten, die zeigen, wie eine funktionale Verknüpfung der Promenade mit den angrenzenden Baufläche bei gleichzeitiger „Anreicherung“ durch gastronomischen Nutzungen möglich ist. Unter den vorgenannten Rahmenbedingungen ergibt sich in den Bereichen, in denen keine oberirdische Bebauung vorgesehen ist, die Möglichkeit zur Einordnung einer Tiefgarage, die durch den Bebauungsplanentwurf planungsrechtlich ermöglicht wird. Belange der Anbindung möglicher Tiefgaragen an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (und nur an diese, nicht aber an öffentliche Grünflächen) sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu klären.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Die barrierefreie Anbindung der Uferpromenade erfolgt im Zuge der Qualifizierung der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grün- und Freiflächen und wird überdies im Rahmen der Aufgabenstellung für den Realisierungswettbewerb Berücksichtigung finden.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p><u>Kastanie</u> Abermals mahnt 472 dringend an, die ortsbildprägende Kastanie ihrer Bedeutung entsprechend mit ihrem tatsächlichen Kronendurchmesser einschließlich des Wurzelschutzbereiches von insgesamt ca. 16 m (siehe Biotoptypenkarte auf S. 7 des Begründungstextes) als Baulinie darzustellen. (So wurde z. B. fachgerecht im BP Nr. 34-2 mit der Baumdarstellung verfahren.) Sie ist entgegen der Aussage auf S. 6 nicht mehr eingehaust.</p> <p><u>Nachrichtliche Übernahmen</u> Die sog. "Bittschriftenlinde" ist mit ihrem historischen Standort in die Darstellung der nachrichtlichen Übernahmen aufzunehmen. (Die Konturen des Schlosses sind ja bereits ebenfalls dargestellt.) Es bleibt seitens 472 nicht nachvollziehbar, warum Landschaftselemente und Vegetation an einem derart bedeutenden Ort des Stadtkörpers in der Darstellung hinter Straßen und Gebäuden zurückbleiben.</p> <p><u>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Fußgängerbereich</u> Der Platz erfährt in der Begründung zum Bebauungsplan keinerlei textliche Würdigung. Im Gegenteil - mit der weiterhin geführten Bezeichnung bezeugen die Planer ihre Einschätzung als einen mehr oder weniger „beliebigen Ort, denn immerhin verfügt die Landeshauptstadt z. B. auch über einen Havelgarten, ein Havelmeer, eine Havelbucht und einen Havelhof. Der Platz am Eingang zur Stadt flankiert Schloss und Brücke und vermittelt zwischen Stadt und Wasser. Er stiftet Identität und verdient entsprechend seiner stadt-</p>	<p>Die angesprochene Kastanie befindet sich in einer öffentlichen Fläche und ist als zu erhaltender Baum zur Festsetzung vorgesehen. Dies ist nach geltendem Recht als ausreichender Schutz zu beurteilen (vielerorts wird grundsätzlich bereits das Erfordernis der Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen in öffentlichen Flächen als nicht erforderlich erachtet). Die Sicherung des Baumes erfolgt durch das entsprechende Planzeichen der PlanZVO, dabei ist der Kronendurchmesser oder der Wurzelschutzbereich unbeachtlich. Die Sicherung eines Baumes durch Baulinien ist nicht möglich, da es sich hierbei nicht um eine bauliche Anlage handelt. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p><b>Der Anregung hinsichtlich der Formulierung in der Begründung S. 6 wird gefolgt.</b></p> <p>Die dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Vermessungsgrundlage entspricht den vermessungstechnischen Vorgaben des Landes Brandenburg für Planunterlagen für Bebauungspläne. Da sich die „Bittschriftenlinde“ zum Zeitpunkt der Vermessung (und bis heute) nicht an ihrem angestammten Standort befand, ist sie auch nicht in der Planunterlage dargestellt. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die bodenrechtlichen Aspekte einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu „leiten“. Relevant und ausreichend in diesem Zusammenhang ist die Festlegung der Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich. Stadtbildprägende Bedeutung, Identitätsstiftung und Gestaltung der Fläche sind angesichts der öffentlichen Widmung der Fläche ohne Belang, dies wird sich in der späteren Gestaltung der Fläche durch die Landeshauptstadt Pots-</p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>räumlichen und künftig - prägenden Bedeutung zumindest ein Nachdenken - wenn nicht sogar Diskutieren - über seinen Namen bzw. einen scheinbar zufällig gewählten Begriff.</p> <p>Sollten wie im bisherigen Verfahren unsere Pflege- und Unterhaltungsaspekte sowie fachlichen Anmerkungen hinsichtlich funktionaler, ästhetischer und versorgungsrelevanter freiraumplanerischer Belange erneut unberücksichtigt bleiben, fordern wir bereits jetzt eine argumentative Begründung für deren erneute Ablehnung und damit eine dauerhaft nachvollziehbare Dokumentation des Abwägungsprozesses ein.</p>	<p>dam niederschlagen. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Kenntnisnahme <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
9	<p>Städtischer Fachbereich 474.1 Frau Rudolph-Henning mit Schreiben vom 05.10.2011</p>	<p>Eine Stellungnahme des Bereiches Grünflächen zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes geht Ihrem Fachbereich separat zu.</p> <p>Folgende Punkte, auf die wir teilweise schon in unserer Stellungnahme vom April 2011 hingewiesen haben, sind aus Sicht des Fachbereiches Grün- und Verkehrsflächen im weiteren Verfahren zwingend zu beachten: Im Zusammenhang mit der "Humboldtstraße" kann nicht von einer „Planstraße Humboldtstraße" gesprochen werden. Die Humboldtstraße wurde 2009 gemäß ihres historischen Verlaufes rückbenannt und ist in der Begründung des Bebauungsplanes einfach nur als "Humboldtstraße" zu bezeichnen.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt 1.2.8 Gebietsentwicklung, Palasthotel, 3. Absatz auf Seite 14 fällt im letzten Satz ein Schreibfehler auf. Es heißt der Rückbau der Fundamente des alten Theaterrohbaus ist "vom IV. Quartal 2011 - I. Quartal 2011" vorgesehen. Korrekt sollte es wohl lauten "vom IV. Quartal 2011 - I. Quartal <b>2012</b>."</p> <p>In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie in der Überschrift des Punktes 2.5.4 ist von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten die Rede. Weder in der Begründung selbst noch in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes ist jedoch von einem Fahrrecht die Rede. Laut Begründung des Bebauungsplanes soll ausdrücklich</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt, die entsprechenden Formulierungen der Begründung werden geändert.</b></p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt, die entsprechende Formulierung der Begründung wird geändert.</b></p> <p>Die Planzeichenerklärung und Teile der Gliederung der Begründung folgen der Struktur und Nomenklatur des § 9 (1) BauGB. Hier sind unter Nr. 21 die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (...) zu belastenden Flächen benannt. <b>An der Formulierung wird festgehalten.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>nur eine "fußläufige" Verbindung geschaffen werden, die durch entsprechende grundbuchliche Sicherungen erfolgen soll. Weshalb dann in der Planzeichnung und der Begründung neben Geh- und Leitungsrechten auch Fahrrechte erwähnt sind, erschließt sich nicht und kann zu Missverständnissen führen. Dies sollte berücksichtigt und ggf. korrigiert werden.</p> <p>Zu 2.2. Seite 19 (sowie 2.5.2. Seite 27f - letzter Absatz) Es werden sicherlich gar keine Stellplätze im öffentlichen Straßenraum eingeordnet werden können. Daher ist eine große zentrale Tiefgarage mit ausreichend Besucherstellplätzen vorzuziehen. Diese ist mit möglichst wenigen (1, max. 2) Ein-/ Ausfahrten an die Humboldtstraße anzubinden. Grundsätzlich sind Stellplätze auf den Grundstücken abzusichern. Der öffentliche Straßenraum ist, bedingt auch durch die Nutzung des Landtags, stark eingeschränkt und kann keinen ruhenden Verkehr aufnehmen. Ggf. sind Alternativen zur Absicherung des Stellplatzbedarfs aufzuweisen.</p> <p>Stellungnahme bezüglich Verkehrsfläche. Treppe und Rampe BW 10.3 Lange Brücke – Strassenbahnbrücke/Am Alten Markt zum Uferweg-An der Alten Fahrt</p> <p>Mit der Baumaßnahme Neubau der Straßenbahnbrücke erfolgte der Ersatzneubau der Treppe, entgegen unserer Forderung, ohne Kinderwagenrampe, mit der Begründung, dass in der weiterführenden Planung eine Rampe von der Treppe zum Uferweg-An der Alten Fahrt errichtet wird. Wir bitten den Endausbau der Treppe mit Kinderwagenrampe und ergänzenden Treppengeländern in die Planung einzuarbeiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die angesprochene Formulierung der Begründung geändert.</p> <p>Durch die planungsrechtlichen Regelungen werden die Möglichkeiten zur Einordnung von Tiefgaragen geschaffen, ein abschließender Stellplatznachweis ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu führen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Kennntnisnahme, Ausführungen bzw. Planungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
10	Fachbereich 492 Hr. Zurkuhlen Mit Schreiben vom 14.10.2011	<p>Hiermit erhalten Sie die denkmalrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan SAN-P 13. Unsere denkmalrechtliche Stellungnahme vom 28.08.2008 im Vorfeld Bebauungsplanaufstellung Havelufer / Alte Fahrt SAN P13 hat nach wie vor Bestandskraft. Punkte Nr.5 + Nr.6 sind Hinweise.</p> <p>Zusätzlich hat unsere denkmalrechtliche Stellungnahme zum B - Plan SAN - P 13 vom 22.03.2011 zu den baudenkmalpflegerischen</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Belangen, zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen sowie zu den denkmalpflegerischen Belange Pufferzone UNESCO - Welterbe nach wie vor Bestandskraft. Nach Beurteilung des B- Planes SAN - P 13 - Stand August 2011 wird als Ergänzung zur denkmalrechtlichen Stellungnahme vom 22.03.2011 folgendes hinzugefügt :</p> <p>Das Ufer an der Alten Fahrt war durch die ehemalige höhengestaffelte und leicht nach vorne und hinten versetzten Gebäude, durchsetzt von Großgrün, landschaftlich gestaltet. Der B- Plan SAN - P13 fordert durch die immer gleich festgelegte Oberkante von 45m über NHN als Höchstmaß für die Bebauung unmittelbar am Ufer eine besonders in der Schrägansicht harte obere Stadtkante. Die Oberkanten als Höchstmaß der Bebauung für die Gebäude an der Promenade müsste deutlich differenziert werden. Unterstützt wird diese steinerne Stadtkante indem die Gebäude unmittelbar am Ufer exakt in einer Linie an der Promenade aufgereiht werden sollen. Ein weicherer Übergang vom landschaftlich geprägten Flussraum zur Stadt ist kaum möglich, da die Baumasse am Ufer nicht vor und zurückspringt. Hier sind die Baufelder an der Uferpromenade, umgrenzt von den Baugrenzen, leicht vor und zurückzusetzen. Vorsprünge bis zu drei Meter könnten helfen eine bewegte Baumasse am Ufer wahrzunehmen.</p> <p>Erschwerend für einen weicheren Übergang von der Flusslandschaft zur Stadtkante kommt hinzu, dass die Grünfläche der Uferzone als Promenade gewidmet wird. Somit ist nicht sichergestellt, dass genügend Großgrün für einen weichen Übergang von der Flusslandschaft zur Stadt auf der Promenade angepflanzt werden kann. Insbesondere auf dem Dach der Tiefgarage wird kein Großgrün wachsen können. Damit dieses ermöglicht wird, müsste die Tiefgarage an der Uferpromenade soweit zurückweichen, das zu-</p>	<p>Durch die Regelungen des Bebauungsplans SAN-P 13 sollen die planungsrechtliche Voraussetzungen für die Neubebauung des Quartiers Havelufer / Alte Fahrt geschaffen werden. Dabei war die Prämisse aus den verschiedenen Vorplanungen, im Bereich der Humboldtstraße zumindest die historischen Bauflucht, in Teilen aber auch Fassaden bzw. Gebäude zu rekonstruieren. Für den rückwärtigen, dem Havelufer zugewandten Teil des Plangebietes wurde dagegen weitgehende „Planungs- bzw. Baufreiheit“ konstatiert.</p> <p>Den vorgesehenen Festsetzungen liegen die Bebauungsentwürfe für die einzelnen Parzellen des Plangebietes zu Grunde, die im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens ausgewählt und durch die politischen Gremien der Landeshauptstadt Potsdam bestätigt wurden. Damit wird eine kleinteilige und hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung differenzierte Bebauung gesichert, die durch entsprechende Verträge mit den jeweiligen Bauherren festgelegt wird. Die Bauplanungen für die Einzelgrundstücke nutzen dabei tw. die verfügbaren Baufläche nicht vollständig aus, so das sich bereits daraus eine weitaus „bewegtere Stadtkante“ ergibt, als die schematischen Darstellungen des Bebauungsplans suggerieren. Es besteht kein Erfordernis, die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans weiter zu differenzieren.</p> <p><b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Die vorgesehene Festsetzung der Uferpromenade als öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Uferpromenade steht der Anlage von „Großgrün“ nicht entgegen. Die konkrete Gestaltung soll aber einem in Aussicht genommenen Wettbewerb vorbehalten bleiben. Insofern sind hier zur Zeit keine weiteren Regelungen zur Gestaltung / Bepflanzung vorgesehen und auch nicht erforderlich. Auch die Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen, die im Übrigen nur etwa die Hälfte der Baugebiete des Plangebietes betrifft,</p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>mindest zwischen den Gebäuden unmittelbar an der Uferpromenade Großgrün gedeihen kann.</p> <p>Die ehemaligen Punkte 3 + 4 + 5 aus unserer denkmalrechtlichen Stellungnahme vom 22.03.2011 werden nochmals als eindringliche Hinweise aufgeführt, da sie in der Überarbeitung des B- Planes Stand August 201 1 noch keine Berücksichtigung gefunden haben.</p> <p><b>Lage der Freitreppe zur Uferpromenade</b> Der Obelisk auf dem alten Markt ist exakt im Kreuzungspunkt der Spiegelachsen von Nikolaikirche, altem Rathaus und Palais Barberini errichtet worden. Er wird somit zum Zentrum und Ausgangspunkt der drei Spiegelachsen der öffentlichen Bauten auf dem Alten Markt. Das Palais Barberini als Gästehaus der Königs und als Heimstätte der Potsdamer Vereine schloss den Alten Markt nicht gegen Südosten als unüberwindliche Sperre ab, sondern bildete mit seiner hohen, dreiachsigen und großzügigen Durchfahrt einen öffentlichen und viel begangenen Zugang zur Havel. Ausgehend vom Obelisk wanderte der Blick durch die ehemalige große Durchfahrt zur offenen Flusslandschaft mit Blick in den Himmel.</p> <p>Mit der Errichtung der von Persius geplanten Seitenflügel entstand ein langgestreckter Hof hinter dem Palais Barberini. Dieser betonte und leitete zusätzlich den Bezug zum Wasser und zum Freiraum der offenen Flusslandschaft. Der Hofraum endete mit einer großzügigen breiten Freitreppenanlage, welche bis in das Wasser der Havel reichte. Die Freitreppe besaß exakt die gleiche Breite wie der Ehrenhof des Palais Barberini selbst. (Treppenverbeiterung als Maßnahme einer Neugestaltung der Uferzone unter Abbruch von störenden Nebengebäude am Hof nach 1935 ). Hiermit sollte der Zugang vom Wasser zum Palais Barberini repräsentativ und einladend gestaltet werden. Auch in der Wechselwirkung zur der damals neugestalteten Freundschaftsinsel war dieses von Bedeutung. Um diesen baulich begleiteten Bezug zum Wasser und zur Flusslandschaft in der Spiegelachse des Palais Barberini auch zukünftig zurückzugewinnen, sollte die neue Treppenanlage am Ende eines zu-</p>	<p>schließt die Anlage von Pflanzflächen grundsätzlich nicht aus. Ob die Anlage entsprechender Pflanzungen in den Baugebieten tatsächlich erforderlich ist, sei dahingestellt. Ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf hierzu ist gegenwärtig jedenfalls nicht erkennbar. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Kenntnisnahme, die angesprochenen Punkte wurden im Rahmen der Abwägung der ersten öffentlichen Auslegung behandelt. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zur berücksichtigen. Eine planungsrechtlich abschließende Regelung zur Gestaltung des Hofes des Palastes Barberini und zur Lage und Ausführung der Freitreppe ist nicht möglich. In diesem Zusammenhang ist auf die verbindlich vertraglich gesicherte historische Rekonstruktion des Palastes Barberini hinzuweisen. Anmerkung: Gemäß der vorliegenden Projektplanung ist die Freitreppe in exakt der Achse und Breite des Hofes vorgesehen. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>künftigen Hofes die gleiche Breite erhalten wie der zukünftige Hof. Die Treppe selbst sollte bis zum Wasser führen, auch wenn sie durch einen Promenadenweg unterbrochen wird.</p> <p>Die heutige Bestandsfreitreppe als Endpunkt der Sichtachse bis zum Wasser liegt im B- Plan SAN P13 nicht am Ende der ausgewiesenen Fläche für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die an einer Bezugsachse aufgereihten Räume benötigen aber am Endpunkt der Sichtachse und Bezugslinie eine Treppe, die den Übergang zum Wasser und zum tiefer liegenden Flussraum bewältigt. Die zukünftige Freitreppe zur Uferpromenade sollte unbedingt in die Bezugs- und Sichtachse gesetzt werden. Damit erreicht die Bezugsachse ,ausgehend vom Obelisk und weiter der Spiegelachse folgend durch den Säulensaal der Kopfbau durchfahrt und weiter durch den Hof wieder ihr Ziel, die Freitreppe mit Sichtbezug und Übergangsmöglichkeit in die tiefer liegende Flusslandschaft. Die geplante Tiefgarage müsste im Bereich der Freitreppe ausgespart werden.</p> <p><b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich Palais Barberini - Vorderhaus</b></p> <p>Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im Palais Barberini entspricht in ihrer Breite nicht der historischen Situation und dem Gebäudegrundriss im EG des Palais Barberini. Die drei mittleren Rundbogenöffnungen dienen als Durchgang und definieren somit die Breite der Durchgangssäulenhalle. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im Palais Barberini muss auf die Breite der Säulenhalle, also auf etwa 10m verbreitert werden. Die für den Sichtbezug vom Obelisk bis zur offenen Flusslandschaft so wichtigen drei Durchgangssachsen in der Säulenhalle dürfen sich nicht im Hof hinter dem neuen Kopfbau des Palais Barberini verengen oder verstellt werden.</p> <p><b>Unzureichende Höhenstaffelung zwischen Kopfbau und Seitenflügel beim Palais Barberini</b></p> <p>Die Höhe der Seitenflügel des Palais Barberini war wesentlich niedriger, damit der ältere Kopfbau auch seine Höhendominanz behalten konnte und seine Traufenarchitektur an der Hofassade nicht</p>	<p>Die vorgesehene Festsetzung eines Gehrechtes durch den Hof des Palastes Barberini dient der Sicherung einer öffentlichen Durchwegung zwischen Altem Markt und Havelufer in ausreichender Breite. Eine vollständige „Belastung“ des Hofbereiches mit einem Gehrecht würde diese Fläche vollständig der Nutzung durch den Grundstückseigentümer entziehen, ohne funktionales Erfordernis. Dies wäre unzulässig. Damit würde voraussichtlich auch die angestrebte gastronomische Nutzung des Hofbereiches unterbunden. Im Übrigen ist insbesondere für den Palast Barberini auf die vertraglich festgelegte historische Rekonstruktion des Gebäudes zu verweisen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die zur Festsetzung vorgesehenen Höhen des Kopfbaus und der Seitenflügel des Palastes Barberini gegen auf eine Meßbilddauswertung zurück. Die Höhenfestlegung im Bebauungsplanentwurf</p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>verbaut werden konnte. Diese wichtige ehemalige Höhestaffelung der Baukörper gewährleistete auch aus der Ferne eine wohltuende Baukörperdifferenzierung, die bei der enormen Baumasse des Palais Barberini von großer Wichtigkeit ist. Die im Bebauungsplan SAN P 13 vorgeschlagene geringe Höhendifferenz zwischen Kopfbau und Seitenflügel von lediglich 1m kann weder aus der Ferne eine Höhendifferenzierung erkennen lassen, noch wird man damit der Bedeutung des Kopfbau gerecht.</p> <p>Die zukünftige Baumasse wirkt wegen der fehlenden Baukörperstaffelung zu massiv. Die so wichtige und notwendige Höhenstaffelung der Seitenflügel runter zur Flusslandschaft fehlt. Zwischen Kopfbau und Seitenflügeln musste eine deutliche Höhendifferenz entstehen. Der Höhenunterschied sollte von Oberkante Attika ohne Vasen bis Oberkante Traufe Seitenflügel mindestens 3m betragen. Eine historische Photographie wird zur besseren Veranschaulichung beigelegt.</p> <p><b>Eingetragene Denkmale im Planungsgebiet:</b> 1.) Bodendenkmal 2141 (Potsdam Fpl. 3) Es handelt es sich im Planungsgebiet um die mittelalterlichen/frühneuzeitlichen Stadtanlage und einen Bestattungsplatz des slawischen Mittelalters. Spuren ur- und frühgeschichtlichen Vorbesiedlung sind ebenfalls auf angrenzenden Flächen nachgewiesen und somit auch im Planungsgebiet zu erwarten.</p> <p><b>Eingetragene Baudenkmal und Gartendenkmal in der Umgebung :</b> 1.) Platzfläche des Alten Marktes 2.) Obelisk auf dem Alten Markt 3.) Knobelsdorffwohnhaus 4.) Altes Rathaus 5.) Freundschaftsinsel 6.) Nikolaikirche</p> <p><b>Gesetzliche Grundlagen</b> 1. BbgDSchG vom 24. 05. 2004 (GVBl. Nr. 19, 15. Jg., S. 216ff.) - insbesondere die §§ 1 - Grundsätze, 2 - Begriffsbestimmungen, 3 - Denkmalliste, 7 - Erhaltungspflicht, 9 -</p>	<p>bezieht sich für den Kopfbau auf die Oberkante der historischen Attika, während für die Seitenflügel die Oberkante des Gebäudes festgelegt werden soll. Diese wurde durch den First eines flach geneigten Sattel- oder Walmdaches gebildet, der von der „0-Ebene“ aus kaum wahrnehmbar war. Gestaltprägend waren vielmehr die („Trauf-“) Gesimse der Fassaden, die jedoch deutlich unter der eigentlichen – baurechtlich relevanten - Oberkante des Gebäudes lagen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Kenntnisnahme, die im bzw. im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Denkmale werden in der Begründung und tw. in der Planzeichnung benannt.</p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Erlaubnispflichtige Maßnahmen, 16 - Denkmalschutzbehörden, 19 - Erlaubnisverfahren, 26 - Ordnungswidrigkeiten, 28 - Übergangsbestimmungen.</p> <p>2. Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 1. Januar 1991, Verwaltungsbereich Potsdam, - Denkmalbereichssatzung - vom 30. 10. 1996, siehe Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 21. November 1996, Jg. 7, Sonderdruck.</p> <p>3. VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003, BGBl. I S. 102, in der geltenden Fassung) i.V.m. 1 VwVfGBbg (Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Brandenburg in der geltenden Fassung) insbesondere § 36.</p>	

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
11	Städtischer Fachbereich 903 Frau Nagel mit Schreiben vom 07.10.2011	<p>Den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf mit der Übernahme der Ergebnisse des Bieterverfahrens, der Einarbeitung der konkretisierten Sanierungsziele und des „Integrierten Leitbautenkonzeptes Potsdamer Mitte“ haben wir zur Kenntnis genommen. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 05.04.2011 dargestellt, unterstützt der Bereich Wirtschaftsförderung die Zielstellung zur Wiedergewinnung der Potsdamer Mitte in Annäherung an den historischen Stadtgrundriss und begrüßt daher die Bemühungen zur kurzfristigen Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die geplante Bebauung bestehend aus einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe auf der Grundlage der städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen stimmt mit unseren Vorstellungen zur Belegung der Potsdamer Mitte überein. Wie wir den Unterlagen entnehmen konnten, erfolgte eine Erhöhung des gewerblichen Anteils im Vergleich zum vorhergehenden B-Plan-Entwurf. Dies wird seitens des Bereiches Wirtschaftsförderung begrüßt.</p> <p>Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine Bedenken und Änderungswünsche.</p>	<p>Kenntnisnahme <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12	Städtischer Fachbereich 3500 Frau Uckrow mit Schreiben vom 07.10.2011	Der Fachbereich Kinder, Jugend und Familie (35) vermisst in den zur Verfügung gestellten Unterlagen Aussagen zu den „Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur“. Die Ergänzung eines solchen Gliederungspunktes unter 3. möchten wir ausdrücklich anregen. Unter 2.2. Ziele des Bebauungsplanes wird dargelegt, dass Nutzungsstruktur mit hohem Wohnanteil erforderlich ist. Eine quantitative Aussage zur Höhe des Wohnanteils und auch zur Größe von Wohnungen kann ich leider nicht aus den Unterlagen herauslesen. Dennoch weisen wir darauf hin, dass der Zuzug von Familien mit Kindern den Bedarf an Kita-Plätzen nach sich zieht. Dieser Bedarf ist in den letzten Jahren stark gestiegen, so dass die LHP keine Reserven an Kita-Plätzen zur Verfügung hat und jährlich mit Neu- und Ausbau diesen Herausforderungen versucht zu entsprechen. Jeglicher Wohnungsneubau muss deshalb auch in Zusammenhang mit zusätzlich entstehenden Bedarfen der sozialen Infrastruktur gedacht und mit der Entwicklung solcher Angebote geplant werden. Bei Vorlage konkreter EW-Zahlen und optimalerweise auch Wohnungsprognosen bin ich gern bereit, eine Berechnung eines voraussichtlichen Kita-Platz-Bedarfes vorzunehmen. Grob kann man von einem Bedarf von 12% gemessen an der EW-Zahl ausgehen.	Die Begründung des Bebauungsplans wird um Informationen zur erwarteten Geschoßfläche für Wohnungen ergänzt. Die Errichtung entsprechender Einrichtungen im Plangebiet wird durch die vorgesehenen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans nicht behindert (Allgemeine Zulässigkeit im MI gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO). Grundsätzliches und übergeordnetes Planungsziel war für den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 13 allerdings stets die Unterbringung von hochwertigem Wohnen und Dienstleistungen. Der Nachweis der erforderlichen sozialen Infrastruktur ist deshalb im Rahmen der Entwicklung der gesamten Potsdamer Mitte zu erbringen. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
13	Städtischer Fachbereich 3731 Hr. Naumann mit Schreiben vom 21.09.2011	Der Antrag zur Baugenehmigung ist aus brandschutztechnischer Sicht mit folgenden Auflagen (A), Hinweisen (H) und Bedingungen (B) genehmigungsfähig. 1. Für das angegebene Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von mind. 1600 l/min über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden als Grundsicherstellung sicherzustellen. Durch die Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein. BbgBO § 37 (3) i.V. DVGW-Arbeitsblatt W 405 Abschn. 2.1, 3.1, 3.4, 4.5 2. Die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen sollte so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100m entfernt sind. BbgBO § 37 (3) i.V. DVGW-Arbeitsblatt W 331 Abschn. 5.2	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in den Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. <b>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>3. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, sind Zu- bzw. Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen erforderlich. Zu- und Durchfahrten sind auch erforderlich, wenn der zweite Rettungsweg aus Nutzungseinheiten über Geräte der Feuerwehr führt und die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8m über dem Gelände liegt. BbgBO § 5 (3), (3), (5)</p> <p>4. Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind in ihren Maßen entsprechend den Vorgaben zu errichten. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr</p> <p>5. 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. BbgBO § 12 (1); Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr</p>	

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
14	Fachbereich Kataster und Vermessung Hr. Kleinberg Mit Schreiben vom 05.10.2011	keine Äußerung	

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
15	Fachbereich Bildung und Sport Hr. Werner mit E-mail vom 20.09.2011	Sehr geehrte Frau Jantzen, der o.g. B-Plan wurde mir zur Stellungnahme übergeben. Ich vermisse in der textlichen Begründung Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur. Wir hatten bereits mit unserer Stellungnahme vom 08.04.2011 darauf hingewiesen, dass die Ausführungen zu den Auswirkungen auf den Wohnfolgebedarf im Plan nicht ausreichend dargestellt sind. Diese sind auch im Kontext mit den geplanten Bebauungsplänen Hauptbahnhof, RAW, Speicherstadt und Brauhausberg zu betrachten. Betrachtet man den ge-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung des Bebauungsplans wird um Informationen zur erwarteten Geschosfläche für Wohnungen ergänzt. Die Errichtung entsprechender Einrichtungen im Plangebiet wird durch die vorgesehenen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans nicht behindert (Allgemeine Zulässigkeit im MI gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO). Grundsätzliches und übergeordnetes Planungsziel war für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		samten Raum, muss die Grundschulversorgung auf Grund der Wegeentfernungen insgesamt als kritisch bewertet werden. Es wäre schön, wenn Sie mir dazu einen Dreizeiler schreiben könnten.	SAN-P 13 allerdings stets die Unterbringung von hochwertigem Wohnen und Dienstleistungen. Der Nachweis der erforderlichen sozialen Infrastruktur ist deshalb im Rahmen der Entwicklung der gesamten Potsdamer Mitte zu erbringen. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b>

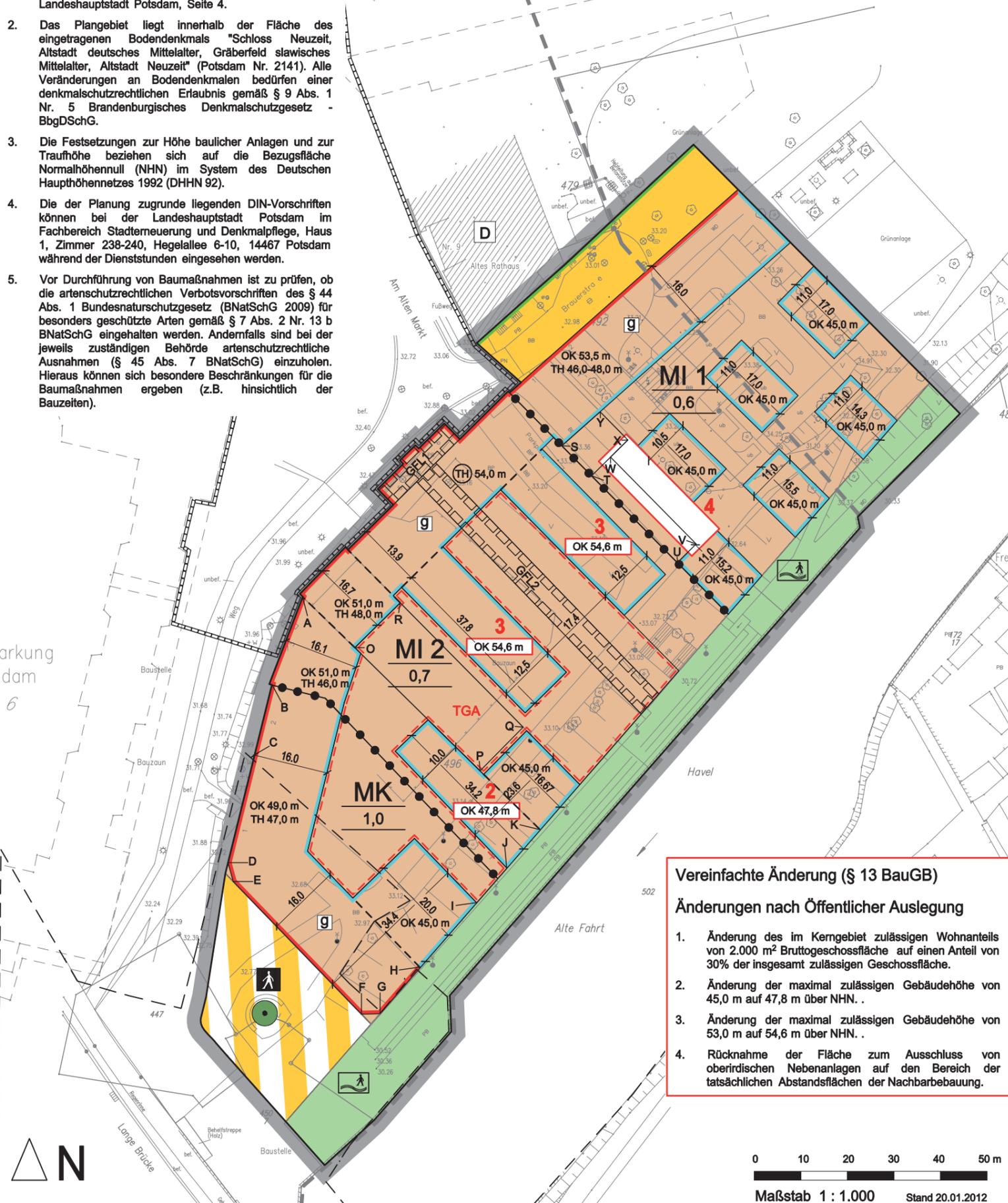
## Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
  - 1.2 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - 1.3 Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten sowie Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe i. S. des § 11 Abs. (3) BauNVO unzulässig.
  - 1.4 Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.
  - 1.5 Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - 1.6 **Im Kerngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig, höchstens jedoch bis zu einem Anteil von 30% Geschossfläche für Wohnungen der im Baugebiet insgesamt zulässigen Geschossfläche.**
  - 1.7 Im Mischgebiet 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
  - 1.8 Im Mischgebiet 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Schmuck- und Gestaltungselemente zulässig.
2. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - 2.1 Für die Außenwände der Gebäude im Mischgebiet 2 kann ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie / Baugrenze zugelassen werden, wenn damit der Bau der Außenwände auf den historischen Fundamenten möglich ist.
  - 2.2 In der Fläche zwischen den Punkten S-T-X-Y-S sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
  - 2.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Punkten O-P-Q-R-O und S-T-U-V-W-X-Y-S sind oberirdische bauliche Nebenanlagen unzulässig.
3. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - 3.1 In den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen GFL 1 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in der Ebene des Erdgeschosses und ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.
  - 3.2 In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche GFL 2 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
4. **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - 4.1 Entlang der Baulinien und Baugrenzen zwischen den Punkten A-B-C, H-I und J-K müssen an den diesen Linien zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 35 dB, von Büroräumen von mindestens 30 dB aufweisen.
  - 4.2 Entlang der Baulinien zwischen den Punkten C-D-E-F-G-H müssen an den diesen Linien zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 40 dB, von Büroräumen von mindestens 35 dB aufweisen.
  - 4.3 Entlang der Baulinien zwischen den Punkten C-D-E-F-G-H-I muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Baulinie abgewandt sein. Alternativ ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in den der vorgenannten Baulinie zugewandten Aufenthaltsräumen vorzusehen.

## Hinweise

1. Das Plangebiet liegt größtenteils im Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte". Die Sanierungsatzung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.
2. Das Plangebiet liegt innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals "Schloss Neuzeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit" (Potsdam Nr. 2141). Alle Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG.
3. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Traufhöhe beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92).
4. Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege, Haus 1, Zimmer 238-240, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam während der Dienststunden eingesehen werden.
5. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

arkung  
sdam  
6



**Vereinfachte Änderung (§ 13 BauGB)**  
**Änderungen nach Öffentlicher Auslegung**

1. Änderung des im Kerngebiet zulässigen Wohnanteils von 2.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche auf einen Anteil von 30% der insgesamt zulässigen Geschossfläche.
2. Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 45,0 m auf 47,8 m über NHN. .
3. Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 53,0 m auf 54,6 m über NHN. .
4. Rücknahme der Fläche zum Ausschluss von oberirdischen Nebenanlagen auf den Bereich der tatsächlichen Abstandsflächen der Nachbarbebauung.

## Bebauungsplan Nr. SAN-P 13 "Havelufer / Alte Fahrt"

### Planzeichenerklärung Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
- MK** Kerngebietgebiet (MK) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- OK** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- TH** Traufhöhe baulicher Anlagen als zwingendes Maß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- TH** Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- TH 46,0-48,0 m** Traufhöhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

#### Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- g** Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- B** Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Bg** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

#### Verkehrsflächen

- g** Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- A** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Grünflächen und Erhaltung von Bäumen

- g** Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Uferpromenade (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- g** Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

- GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- TGA** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhe (§ 16 Abs. 5 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### Hinweise

- Grenze des Sanierungsgebietes "Potsdamer Mitte"
- Grenze des Plangebietes gemäß Planfeststellungsbeschuß vom 26.07.2007
- Grenze des Denkmals Alter Markt im Umfeld des Plangebietes
- D** Eingetragenes Denkmal im Umfeld des Plangebietes

**Landeshauptstadt Potsdam**

**Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“**

**Ergebnisse der vereinfachten Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB**

**23.01.2012 – 07.02.2012**

**Fachbereiche und Ämter der Stadt Potsdam**

Stand 14.02.2011

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Städtischer Fachbereich 441 Frau Jung mit Schreiben vom 06.02.2012	<p>Folgende Hinweise/Anmerkungen werden zum vereinfachten Änderungsverfahren gegeben:</p> <p>Zu Punkt 1. Änderung des im Kerngebiet zulässigen Wohnanteils von 2000 m<sup>2</sup> auf 30 % der insgesamt zulässigen Geschossfläche: Hier ist die eventuell höhere Stellplatzanzahl zu beachten. Eine Ablösung der Stellplätze kann nicht das Ziel sein (die Anzahl der öffentlichen Flächen ist eingeschränkt).</p> <p>Zu Punkt 2. Änderung der max. zulässigen Gebäudehöhe von 45,0 auf 47,8 m über NHN: Es kommt eventuell zu einer Überlappung der Abstandsflächen auf der Nord/West Seite des Gebäudes mit dem Kopfbau / Humboldtstraße.</p> <p>Zu Punkt 3. Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 53,0 m auf 54,6 m über NHN Eine Änderung der Abstandsflächen scheint nicht ersichtlich da es sich um ein Staffelgeschoss handelt. Das kann eine Erhöhung der</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Mit der vorgesehenen Änderung erhöht sich die realisierbare Wohnfläche faktisch um lediglich rd. 40 m<sup>2</sup> (BGF). Weiterhin ist der quantitative Stellplatznachweis gem. Potsdamer Stellplatzsatzung für Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume höher als der für Wohnungen, so dass aus der Änderung eher eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze resultieren würde. Schließlich sind mögliche Auswirkungen für bauordnungsrechtliche Stellplatznachweise im Bauleitplanverfahren allenfalls dann von Bedeutung, wenn sich abzeichnet, dass die Umsetzung des B-Plans an nicht erfüllbaren Stellplatzanforderungen scheitert (dauerhaftes Vollzugshindernis). Dies ist hier schon aus der planungsrechtlich ermöglichten Errichtung einer Tiefgarage nicht der Fall. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Grundsätzlich erfolgt hinsichtlich der Abstandsflächenproblematik im Plangebiet im Rahmen der Kaufverträge eine Verpflichtung, im Falle einer Nachbarbeteiligung (§ 64 BbgBO) zur Zulassung von Minderabständen der Abweichungszulassung nicht zu widersprechen. Im vorliegenden Fall handelt es sich aber ohnehin um die Erhöhung der Firsthöhe des geplanten Gebäudes bei gleicher Traufhöhe. Dies wirkt sich nicht auf die Abstandsflächen aus. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Die vorgesehene Änderung der zulässigen Gebäudehöhe stellt eine Anpassung des Bebauungsplans an die Vorhabenplanung dar. Wie richtig angemerkt, wirkt sich dies hier nicht auf die Abstands-</p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Stellplätze und deren Nachweis aufwerfen.</p> <p>Zu Punkt 4. Rücknahme der Fläche zum Ausschluss von oberirdischen Nebenanlagen auf den Bereich der tatsächlichen Abstandsflächen der Nachbarbebauung. In Punkt 2.5.3/Absatz 3 : ... „Da es sich bei den betroffenen Teilen der Nachbargrundstücke (von Palast Barberini) um <u>nicht überbaubare Grundstücksflächen</u> handelt,“ ... widerspricht sich Punkt 4 der Änderung: ... „sind bauliche Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern / Ateliers vorgesehen.“ Hier muss planungsrechtlich eine eindeutige Klarstellung erfolgen, was das Ziel ist.</p>	<p>flächen auf, da die Staffelgeschosse an den Längsseiten der Seitenflügel um ca. 1,3 m hinter den aufgehenden Wänden zurückbleiben. Auswirkungen auf den Stellplatznachweis sind in Anbetracht der geplanten Tiefgarage nicht zu befürchten. <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Die vorgesehene Änderung stellt eine Anpassung an die Vorhabenplanung dar. Die Nebenanlagen <u>außerhalb</u> der Abstandsflächen des nordöstlichen Seitenflügels des Palastes Barberini sollen zugelassen werden. Deshalb wird die Fläche zum Ausschluss von Nebenanlagen derart <u>reduziert</u>, dass Nebenanlagen zugelassen werden können. Die Begründung wird entsprechend präzisiert. <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2	Städtischer Fachbereich 442 Herr Zurkuhlen mit Schreiben vom 08.02.2012	<p>Die Änderungen Nr.1+ Nr.2 sowie Nr.4 betreffen keine denkmalrechtlichen Belange. Änderungspunkt Nr.3 in diesem Änderungsverfahren betrifft denkmalrechtliche Belange. Hierzu teilen wir Ihnen mit:</p> <p>Der Änderung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe von 53,0m auf 54,6m kann denkmalpflegerisch nicht mitgetragen werden.</p> <p>Begründung : In unserer denkmalrechtlichen Stellungnahme vom 14.10.2011 zum Bebauungsplan SAN-P 13 Havelufer / Alte Fahrt hatten wir bereits die Bedeutung einer Höhenstaffelung der Seitenflügel des Palais Barberini zum Freiraum der Havelflußlandschaft aufgezeigt. Die Höhen der Seitenflügel des Palais Baberini waren um ein ganzes Geschoss niedriger, damit der ältere Kopfbau seine Höhendominanz behalten konnte. Hierdurch konnte die für den Abschluss</p>	<p>Die Höhenfestlegung im Bebauungsplanentwurf bezieht sich für den Kopfbau auf die Oberkante der historischen Attika, während für die Seitenflügel die Oberkante des Gebäudes festgelegt werden soll. Letztere wurde durch den First eines flach geneigten Sattel- oder Walmdaches gebildet, der von der „0-Ebene“ aus kaum wahrnehmbar war. Gestaltprägend waren vielmehr die („Trauf-“) Gesimse der Fassaden, die jedoch deutlich unter der eigentlichen - bau-</p>

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>der Hoffassaden so wichtige Traufenarchitektur im Bereich der Seitenflügel ausgebildet werden und aus der Ferne wahrgenommen werden.</p> <p>Die im vereinfachten Änderungsverfahren zum Bebauungsplan SAN P 13 vorgeschlagene Gleichschaltung der Gebäudeabschlüsse gegen den Himmel lässt keine Höhendifferenz zwischen Kopfbau und Seitenflügel mehr zu. Die Gebäudegruppe des Palais Barberini wirkt somit sehr massiv. Die ehemalige Höhenstaffelung der Baukörper des Palais Barberini gewährleistete aus der Ferne eine wohltuende Baukörperdifferenzierung, die bei der enormen Bau- masse von großer Wichtigkeit ist. Durch die erhöhten Seitenflügel entsteht ein zu kontrastreicher Übergang zum Landschaftsraum. Die Raumkante zum Freiraum der Flusslandschaft wird im Bereich des Palais Barberini zu einer großstädtischen Architektur vergleichbar mit der Bebauung an der Spree in Berlin.</p> <p>Mit einem durchgängigen Abschluss der Gebäudemasse gegen den Himmel verliert der vordere Kopfbau nicht nur seine Höhendominanz, sondern auch an Bedeutung. Gerade eine Sonderstellung des von Friedrich dem Großen errichteten vorderen Kopfbau es ist für die wiedererrichtete Architekturgeschichte von großer Bedeutung. Diese Differenzierung entfällt mit der Höhenangleichung von Vorderen Kopfbau am Alten Markt und Seitenflügel.</p>	<p>rechtlich relevanten - Oberkante des Gebäudes lagen. Die ist auch in der vorliegenden Bauplanung der Fall. Die vorgesehene Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe der Seitenflügel um 1,6 m resultiert aus den Firsthöhen der vorgesehenen Staffelgeschosse auf den Seitenflügel. Diese sind von den rückwärtigen Stirnseiten um rd. 10 m und von den Längsseiten um 1,3-2,0m zurückgesetzt. Bedingt durch die weit auskragenden Traufgesimse werden die Aufbauten sowohl vom Hof des Palastes Barberini als auch von der Uferpromenade nicht, von der gegenüberliegenden Freundschaftsinsel nur sehr eingeschränkt wahrnehmbar sein. Insgesamt wird durch die Kubatur und vor allem die Gestaltung der Hauptbaukörper (Kopfbau / Seitenflügel) mit ihren prägnanten Schmuckelementen eine deutliche Differenzierung zwischen den Bauteilen erreicht, die historische „Silhouette“ des Gebäudes wird nur geringfügig verändert. Dazu trägt auch die leichte Konstruktion der Staffelgeschosse bei.</p> <p>Im Interesse einer Umsetzung der aufwendigen Rekonstruktion des Kopfbaus am Alten Markt ist die Erhöhung der zulässigen Gebäude-Oberkanten der Seitenflügel als Ausgleich in Form einer Schaffung von mehr nutzbarer Fläche vertretbar und dient der allseits befürworteten Wiedererrichtung des Gesamtensembles.</p> <p>Die Änderung greift nicht in den Umgebungsschutz der bestehenden Baudenkmale am Alten Markt ein, da die Seitenflügel von der Platzseite aus nicht wahrgenommen werden können. Denkmalrechtlich wäre der Umgebungsschutz des Gartendenkmals der Freundschaftsinsel beeinträchtigt. Ob die rückwärtige Bebauung am der Alten Fahrt dessen Nahbereich (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG) zuzurechnen ist, sei dahingestellt.</p> <p>In der Abwägung der Belange einer Rekonstruktion des wichtigsten Gebäudes am Alten Markt mit denen einer geringfügigen Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes der Freundschaftsinsel ist die Wiederherstellung der historischen Platzkante des Alten Marktes eindeutig höher zu gewichten.</p> <p><b>Den Bedenken wir nicht gefolgt.</b></p>

