



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" Änderung des räumlichen Geltungsbereichs und Auslegungsbeschluss

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	09.06.2016
	Eingang 922:	09.06.2016

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
06.07.2016		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd", ist nach § 9 Abs. 7 BauGB zu ändern (gemäß Anlage 3).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" ist, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (gemäß Anlage 4 und 5).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

- Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf
- zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

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

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Planungs- und Verwaltungskosten

Für die Durchführung des gesamten Planverfahrens fallen externe Planungskosten an, die sich auf ca. 70.000 € belaufen. Diese externen Planungskosten werden vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung innerhalb seines Budgets aus dem Produktkonto 5110400 / 5431590 bereitgestellt. Aufwand und Ertrag für die weitere Durchführung des Planverfahrens werden voraussichtlich in den Jahren 2016 bis 2018 anfallen.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen werden, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, nicht einem Dritten übertragen werden und werden daher verwaltungsintern erbracht.

Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten. Die zu erwartenden Realisierungskosten werden durch einen Dritten übernommen werden. Damit wird der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam nicht in Anspruch genommen.

Folgekosten

(s. nächste Seite)

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Fortsetzung zu finanzielle Auswirkungen:

Folgekosten

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden voraussichtlich für die Instandhaltung und Pflege der durch Dienstbarkeiten gesicherten Flächen, für die Geh,- Fahr- und Betretungsrechte eingetragen sind, angenommen. Die Kosten dafür betragen nach derzeitigem Kenntnisstand jährlich 4.551 €. Diese Aufwendungen werden aus dem jährlich zur Verfügung stehenden Haushaltsbudget gedeckt.

Kostenbezeichnung	geschätzte Kosten in €	Finanzierung aus Produktkonto
Instandhaltung und Pflege	4.551	5410003.5221200

Für noch zu sichernde vergleichbare Rechte, nach bisherigem Stand wasserseitig im Bereich Magazin 6 und im Bereich Anschluss Platz „Zur Königlichen Hofbrauerei“/ Straße „Am Speicher“, sind zudem noch Kosten für die Beurkundung und den grundbuchlichen Vollzug zu erwarten. Genauere Angaben hierzu sind derzeit nicht möglich. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (12/SVV/0703) kann im gegenständlichen Bebauungsplan nur bedingt zur Anwendung kommen. Dies begründet sich dadurch, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kein zusätzliches Baurecht ermöglicht wird, das über eine momentane Zulässigkeit nach § 34 BauGB hinausgeht. Lediglich für die Fläche von Magazin 12, welche bisher als § 35 BauGB eingestuft wurde, ist für die Infrastrukturentwicklung die „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ (12/SVV/0703) relevant. Nach aktuellem Planungsstand sind für das Vorhaben, im Rahmen der Kostenermittlung zur Herstellung von Kita- und Grundschulplätzen, Gesamtkosten für den Vorhabenträger in Höhe von 142.000 Euro zu erwarten (siehe Anlage 5 - Begründung S. 98 und 119). Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Die durch das übrige Plangebiet ausgelösten zusätzlichen Bedarfe an Schul- und Kita-Plätzen werden durch Einrichtungserneuerungen und Platzerweiterungen an vorhandenen Schulen/Kitas gedeckt.

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, einen Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" herbeizuführen.

Die finanziellen Auswirkungen sowie die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlagen:

Anlage 1	Finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2	Kurzeinführung	(3 Seiten)
Anlage 3	Übersichtskarte (Änderung des räumlichen Geltungsbereichs)	(1 Seite)
Anlage 4	Entwurf Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 5	Begründung	(120 Seiten)

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd"

Anlage 1

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 54100 Bezeichnung: Gemeindestraßen.
5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
Ertrag neu	0	0	0	0	0	0	0
Aufwand laut Plan	2.764.802	3.263.600	3.018.000	3.103.400	3.103.400	0	12.488.400
Aufwand neu	2.764.802	3.263.600	3.018.000	3.103.000	3.103.400	0	12.488.400
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan	-2.764.802	-3.263.600	-3.018.000	-3.103.400	-3.103.400	0	-12.488.400
Saldo Ergebnishaushalt neu	-2.764.802	-3.263.600	-3.018.000	-3.103.400	-3.103.400	0	-12.488.400
Abweichung zum Planansatz	0	0	0	0	0	0	0

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2030 in der Höhe von insgesamt 0,00 Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
Investive Einzahlungen neu	0	0	0	0	0	0	0	0
Investive Auszahlungen laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
Investive Auszahlungen neu	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Finanzhaushalt laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Finanzhaushalt neu	0	0	0	0	0	0	0	0
Abweichung zum Planansatz	0	0	0	0	0	0	0	0

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

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

Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollzeiteinheiten verbunden.

Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?

Nein Ja

9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.

Nein Ja

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

Betrachtet wird innerhalb des Produktes 54100 das Konto:

5410003.5221200 - Unterhaltung des sonstigen unbeweglichen Vermögens

Nach Fertigstellung besteht ein Unterhaltungsaufwand in Höhe von 4.551 €/Jahr.

Diese Aufwendungen werden aus dem jährlich zur Verfügung stehenden Haushaltsbudget gedeckt.

Anlagen:

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

Kurzeinführung

Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd"

Änderung des räumlichen Geltungsbereichs und Auslegungsbeschluss

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.06.2012 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" gefasst (DS 12/SVV/0271).

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur behutsamen Rekonstruktion der historischen baulichen Strukturen und deren Erlebbarkeit für die Öffentlichkeit unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange zu schaffen.

Die wesentlichen Planungsziele waren dabei die Wiedererrichtung der Magazine (siehe Lageplan) 4 und 6 sowie des Magazins 12 (hier unter dem besonderen Aspekt der Lage in der Wasserschutzzone II und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wasserwerk Leipziger Straße), die Sicherung der Nutzung des öffentlichen Raumes, wie z.B. der Platz „Zur Königlichen Hofbrauerei“ sowie die durchgängige Durchwegung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer. Zudem soll die Art der Gebietsnutzung (Mischgebiet und / oder Allgemeines Wohngebiet) unter dem Aspekt der bereits bestehenden Nutzungen geprüft werden.

Die Prüfung der Eignung des Standortes zur Unterbringung einer Kita sowie die Umsetzbarkeit einer Marina, angrenzend an den Platz "Zur Königlichen Hofbrauerei" waren weitere Themenfelder der Zielsetzung des Bebauungsplans.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist abgeschlossen. Im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde nun der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

Zu Pos. 1 Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans - Begründung

Der räumliche Geltungsbereich soll im Norden verkleinert werden, da zwischenzeitlich die Grundstücksneubildung und Errichtung der nördlich angrenzenden „mittleren“ Speicherstadt stattgefunden hat, sodass ein Teil der ursprünglichen Geltungsbereichsabgrenzung auf nunmehr bereits bebauten Grundstücken liegt.

Die Verkleinerung betrifft die Flurstücke 608 und 622, 623, 636 der Flur 6 der Gemarkung Potsdam, die nun aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden sollen.

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Zusammenfassung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 01.02.2016 bis zum 12.02.2016.

Es ging eine Stellungnahme ein. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Führung des Uferweges sowie auf das Maß der baulichen Nutzung des geplanten Magazins 12. Hinsichtlich des Uferweges wurde die Führung des Uferweges zwischen den beiden neu geplanten Gebäudeteilen befürwortet und die Führung entlang des Havelufers abgelehnt, da dies den Nutzungsinteressen des Eigentümers widerspricht. Durch eine Wegeführung vor dem wasserseitigen Gebäude wird zudem eine Beeinträchtigung der Privatsphäre der Bewohner gesehen. Des Weiteren wurden wirtschaftliche Aspekte wie der Verlust nutzbarer Grundfläche und die verminderte Vermarktbarkeit der Erdgeschosswohnungen angeführt. Im Bezug auf das

Maß der baulichen Nutzung wurden die Vergrößerungen der Baufenster sowie größere Gebäudehöhen gefordert.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die eingegangene Stellungnahme ist in die weitere wie folgt Planung eingeflossen:
Die Wegeführung am Ufer soll im Bereich des Magazin 12 abgesehen werden. Dies ist aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich. Demnach soll der Weg geradlinig an den Anschlusspunkt am Wasserwerksgelände geführt werden. Die Flächen dafür sind bereits durch ein Geh-, Fahr- und Betretungsrecht für die Allgemeinheit gesichert. Die Änderungen hinsichtlich der Baufenstergröße und Gebäudehöhe sind denkmalpflegerisch vertretbar und werden in die Planung übernommen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 28.01.2016 wurden 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

Es gingen insgesamt 21 Stellungnahmen ein. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- die Lage des Uferweges und die daraus resultierende Situierung des Magazins 6 sowie
- die Einhaltung der historischen Bezüge und die Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung mit Hinblick auf die historische Baustruktur der Speicherstadt
- die Lage von Teilflächen des Geltungsbereichs im Einflussgebiet des HQ 100 (hundertjähriges Hochwasser) und den damit verbundenen Hinweis diese Flächen aus Vorsorgegründen nicht zu bebauen
- Ablehnung der Wiedererrichtung von Magazin 12 in unmittelbarer Nähe des Wasserwerkes mit seinen Trinkwasserfassungen und der Lage in der Wasserschutzzone II, für die ein Neubauverbot gilt, ggf. Begrünung der Fläche in Verbindung mit Freizeitnutzungen
- die Unzulässigkeit von in die Wasserfläche der Havel hineinragender Gebäudeteile sowie
- die Abgrenzung des Geltungsbereiches wasserseitig.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Stellungnahmen wurden geprüft und wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

1. Lage des Uferweges und daraus resultierende Situierung des Magazins 6 / Erhaltung der historischen Bezüge / Einflussgebiet des HQ 100 (hundertjähriges Hochwasser)

Die Anzahl der möglichen Lagevarianten des Uferwegs in Verbindung mit Magazin 6 wurde auf zwei Varianten und bei Magazin 12 auf eine Variante reduziert.

Bei Magazin 6 wird die Variante 1 mit der Wegeführung in Verbindung mit einem wasserseitigen Arkadengang, bei dem das Gebäude ab dem 1. Obergeschoss bis an das Wasser herangeführt wird, als Vorzugsvariante übernommen. Variante1a verbleibt jedoch ebenfalls im Bebauungsplan. Hier rückt das Gebäude deutlich von der Uferkante ab und führt den Weg wasserseitig, in einigem Abstand zum Gebäude, am Gebäude vorbei. Durch die Verwaltung wurde ein Hydrologisches Gutachten beauftragt, das die Beeinflussung des Geltungsbereichs durch ein HQ 100 untersucht. Insbesondere die Bebaubarkeit der Fläche des Magazins 6 und ggf. notwendige Schutzmaßnahmen die sich bei der Wiedererrichtung von Magazin 6 ergeben sollen geprüft werden. Die Ergebnisse des Gutachtens fließen in die Planung ein.

Variante 1a stellt auch unter dem HQ 100- Aspekt eine Alternativlösung zur Realisierung des Uferweges dar.

Das Maß der Nutzung hinsichtlich zulässiger Grundfläche und Höhenentwicklung wurde mit der Denkmalpflege abgestimmt und entsprechend festgesetzt.

2. Wiedererrichtung Magazin 12

Der Investor hat ein Gutachten beauftragt, dass die Bebaubarkeit der Fläche klären soll. Bis zur Vorlage und Auswertung des Gutachtens verbleibt die Fläche als Baufläche innerhalb des Bebauungsplans.

3. Zulässigkeit von in die Wasserfläche hineinragenden Gebäudeteilen

Die entsprechende Festsetzung wird dahingehen geändert dass bei neu gebauten Gebäuden keine Gebäudeteile, auch keine untergeordneten, in die Wasserflächen der Havel ragen dürfen. Für vorhandene Gebäude gilt Bestandsschutz.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches wasserseitig

Der Geltungsbereich umfasst auch weiterhin 20 m der Wasserfläche der Havel, da im Bereich zwischen Magazin 3 und 6 eine Steganlage zulässig sein soll.

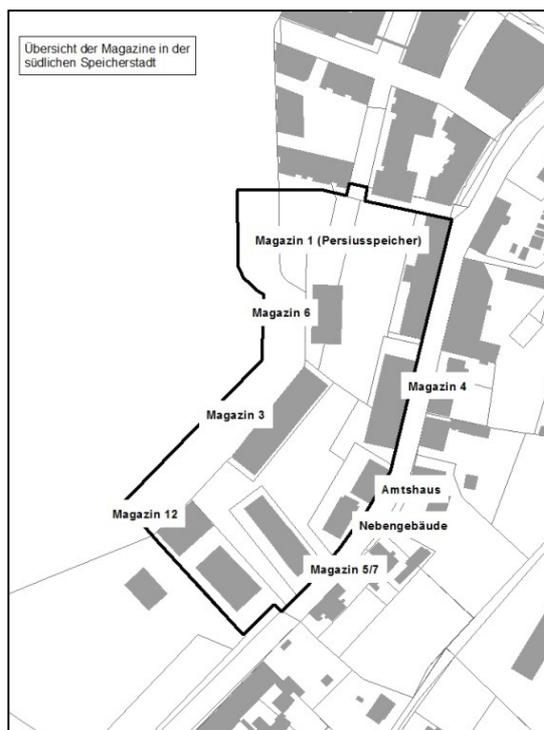
Aus der Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich Änderung und Ergänzungen die in Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung eingearbeitet werden. Darüber hinaus mitgeteilte Hinweise zur Begründung und zu textlichen Festsetzungen wurden redaktionell ergänzt.

Hinweis:

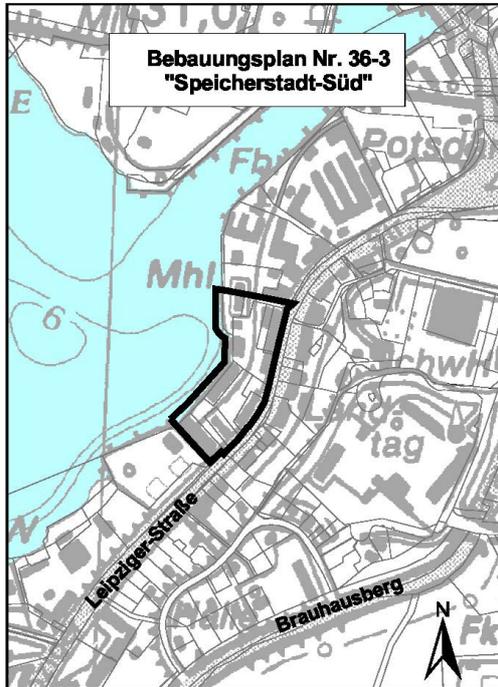
Der Bebauungsplan ist grundsätzlich auf die Festsetzung der Vorzugsvariante 1 ausgerichtet. In der Planzeichnung und auch im Begründungstext wird jedoch noch die Variante 1a mitgeführt, da sich zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Vorlage das Hydrologische Gutachten noch in Bearbeitung befand. Die Ergebnisse des Gutachtens können möglicherweise Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Fläche des Magazin 6 und dem davon abhängigen wasserseitigen Verlauf des Uferweges an dieser Stelle haben. Noch vor dem Auslegungsbeschluss ist eine Entscheidung zur geeigneten Variante zu treffen.

Empfehlung der Verwaltung

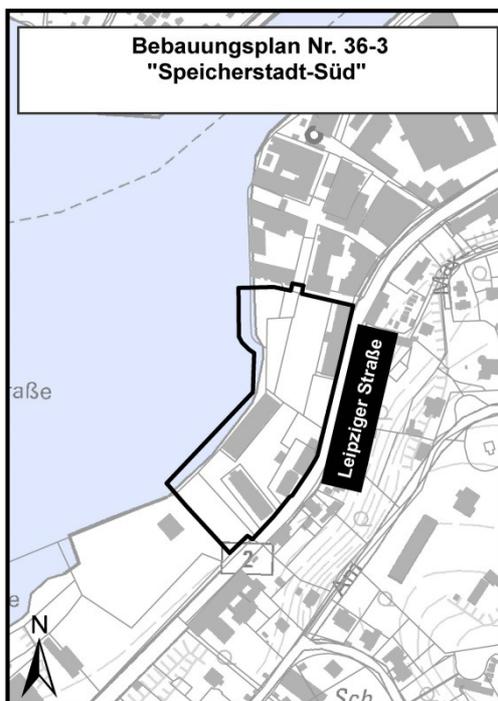
Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs und zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" gefasst werden.



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" –
Stand Aufstellungsbeschluss



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" –
zu ändernder Stand Auslegungsbeschluss



(Begründung: siehe Anlage 2)

Teil B - Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ...
1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind zulässig, sofern sie dem Anlagen- (Typ-)Nachbarschaftsläden (Convenience-Store) entsprechen.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen von Terrassen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
2.2 In den Baufenstern des Magazins 12 ist das oberste Geschoss zwingend als Staffelgeschoss auszubilden.
2.3 Für die an die Havel unmittelbar angrenzenden neu zu errichtenden Gebäude ist das Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkone, Erker etc. über die wasserseitige Baugrenze unzulässig.
2.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports unzulässig.
2.5 Im allgemeinen Wohngebiet, sind bei den neu zu errichtenden Gebäuden, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig.
3. Verkehrsflächen
3.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
3.2 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B und C sowie zwischen den Punkten D, E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie.
4. Geh- und Fahrrechte
4.1 Die Fläche G5 ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.
4.2 Die Fläche G6 ist mit einem Geh-, Fahr- und Betretungsrecht für die Allgemeinheit zu belasten.
5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
5.1 Zu befestigten Flächen (öffentliche und private Wege, private Zufahrten, Stellplatzflächen sowie Terrassen) sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
6. Immissionsschutz
6.1 Zum Schutz vor Lärm muss auf den Bauflächen c, d, e und f, bei Neubau sowie Aus- und Umbaumaßnahmen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zur der von der Leipziger Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
6.2 Zum Schutz vor Lärm muss auf der Bauflächen a und b mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden.
6.3 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u. ä. ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens - 40 dB entlang der zur Leipziger Straße ausgerichteten Außenwände entlang der Baugrenze zwischen den Punkten G1, G2, G3 und G4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten H1, H2, H3 und H4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I1, I2, I3, I4, I5 und I6 sowie entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J2 und J3; - 35 dB entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J1 und J2 sowie zwischen den Punkten J3 und J4 sowie entlang der Baugrenze zwischen den Punkten K1, K2, K3 und K4 aufweisen.
6.4 Ausnahme kann eine Minderung der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3 festgesetzten Bauschalldämmmaße um bis zu 5 dB(A) zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als 66 dB(A) nachgewiesen wird.
6.5 Zum Schutz vor Lärm sind, bei Neubau, Aus- und Umbaumaßnahmen auf den Bauflächen b, c, d, e und f, entlang der zur Leipziger Straße ausgerichteten Außenwände entlang der Baugrenze zwischen den Punkten G1, G2, G3 und G4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten H1, H2, H3 und H4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I1, I2, I3, I4, I5 und I6 sowie entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J2 und J3 Vorbauten wie Balkone, Veranden und Wintergärten, nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig.
7. Steganlagen
7.1 Auf der gekennzeichneten Fläche mit der Zweckbestimmung „Steganlage“ ist ein Steg für die Freizeinnutzung bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig.
7.2 Auf den Wasserflächen ohne Festsetzungen zur Zweckbestimmung „Steganlage“ sind bauliche Anlagen wie Bootshäuser und Stege unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme

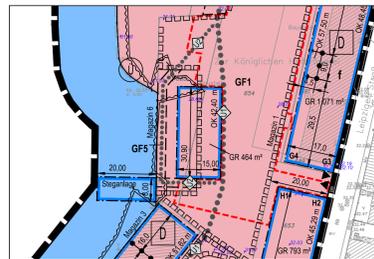
- 1. Baudenkmale
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgende Baudenkmale aufgeführt:
- Bestandsgebäude Magazin 1 (ehemaliges "Kornmagazin N° 1")
- Bestandsgebäude Magazin 3 (ehemaliges "Kornmagazin N° 3")
- Bestandsgebäude Magazin 5 und 7 (ehemaliges "Kornmagazin N° 5/ Hafermagazin" und "Rauhfuttermagazin N° 71 Feuergeschuppen")
- Bestandsgebäude ehemaliges Amts- und Dienstwohngebäude ("14. und 15. Dienstwohnung")
Für jede künftige Baumaßnahme muss die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis beantragt werden.
2. Dienstbarkeiten
Die in der Planzeichnung mit GF1, GF2 und GF3 gekennzeichneten Bereiche sind mit einem Geh-, Fahr- und Betretungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.
3. Trinkwasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Potsdam-Leipziger Straße.
4. Bundeswasserstraße
Bei den von der Planung erfassten Teilen der Havel handelt es sich um eine Bundeswasserstraße gemäß Wasserstraßengesetz (WasserStG), die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.
Hinweise
1. Genehmigungspflicht für Stege
2. Munitionsbekämpfung
3. Artenschutzhinweis
4. Hochwassergefährdeter Bereich
5. Immissionsschutz

Teil A - Planzeichnung

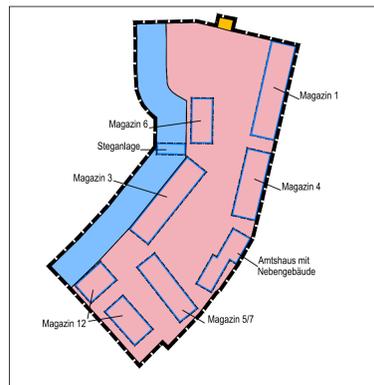
Variante 1 - Vorzugsvariante
Nebenzeichnung 1
Baugrenzen für die zulässigen Obergeschosse



Variante 1a
(Verlauf Uferweg und rückversetztes Magazin 6)



Bezeichnung Baufelder



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.
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.
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 Amtsstatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. .../... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Variante 1 - Vorzugsvariante

Baugrenzen für die zulässigen Obergeschosse siehe Nebenzeichnung 1

HAVEL

Darstellung der Planunterlage

Maßstab 1:1000 (im Original)

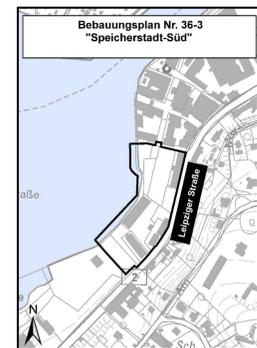
Planunterlage: Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, FB Kataster und Vermessung, Automatisierte Liegenschaftskarte, Stand: Januar 2013 und Messung Höhenraster, Stand Januar 2016

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!

Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt Süd"

Planzeichenerklärung
Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung
zulässige Grundfläche als Höchstmaß in m² (§ 19 BauNVO); z.B. 1.071 m²
Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Verkehrsflächen
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen
Ein- und Ausfahrt
Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
Gehrecht für die Allgemeinheit, GF5
Geh-, Fahr- und Betretungsrecht für die Allgemeinheit, GF6
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baufensters
Arkaden
Nachrichtliche Übernahmen
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Wasserfläche - Bundeswasserstraße
Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Trinkwasserschutzzone II (TWSZ II)
Geh-, Fahr- und Betretungsrecht, GF1, GF2, GF3, GF4
Hinweise
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (HQ 100/100jährliches Hochwasser) gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes Brandenburg, Stand Januar 2014
Maßangabe in Meter
Uferweg, U1



Übersichtsplan (ohne Maßstab) DTK10, © GeoBasis-DE/LGB 2014

Stand: 24. Mai 2016
Beteiligung gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 36-3
"Speicherstadt - Süd"**

Begründung

Datum: 24.05.2016

Planungsstand: Entwurf

Art des Plans / Verfahrens: qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB / Regelverfahren

Impressum

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6 - 10
14461 Potsdam

INHALTSVERZEICHNIS

A.	PLANUNGSGEGENSTAND	6
1	Anlass und Erforderlichkeit	6
2	Beschreibung des Plangebiets	7
2.1	Räumliche Lage	7
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Gebiets-/Bestandssituation	8
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
2.5	Erschließung	10
3	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	12
3.1	Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung	12
3.2	Landschaftsplanung	14
3.3	Überörtliche Fachplanungen	15
3.4	Flächennutzungsplan	15
3.5	Stadtentwicklungskonzepte	15
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	19
3.7	Sonstige Satzungen	19
3.8	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	20
B.	PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN	24
1	Ziele und Zwecke der Planung	24
2	Entwicklung der Planungsüberlegungen	24
2.1	Planungsalternativen	25
2.2	Verkehrskonzept und Erschließung	26
2.3	Städtebauliches Konzept	29
2.4	Nutzungskonzept	30
2.5	Landschaftsplanerisches Konzept	30
3	Fachplanungen	30
3.1	Schalltechnische Untersuchung	30
3.2	Hochwassermodellierung	33
4	Begründung der Festsetzungen	34
4.1	Art der baulichen Nutzung	34
4.2	Maß der baulichen Nutzung	39
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	46
4.4	Bauweise	47
4.5	Stellplätze und Tiefgaragen	47
4.6	Nebenanlagen	47
4.7	Verkehrsflächen	48
4.8	Versickerung von Niederschlagswasser	48

4.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	48
4.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	49
4.11	Immissionsschutz	49
4.12	Steganlage	52
4.13	Nachrichtliche Übernahmen	53
4.14	Hinweise (ohne Normcharakter)	54
5	Energieeffizienz	55
6	Flächenbilanz	57
C.	UMWELTBERICHT	58
1	Einleitung	58
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	58
1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	58
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	66
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	67
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	67
2.2	Schutzgut Boden	67
2.3	Schutzgut Wasser	70
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	75
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	76
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	82
2.7	Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	84
2.8	Schutzgut Kultur und andere Sachgüter	88
3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	89
4	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	89
4.1	Eingriffsbewertung und Bilanzierung	90
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	93
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	94
6	Zusätzliche Angaben	94
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	94
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	95
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	95
D.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	97
1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	97
2	Auswirkungen auf die Umwelt	97
3	Soziale Auswirkungen	98

4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	99
5	Finanzielle Auswirkungen	99
5.1	Verfahrenskosten	99
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	99
E.	VERFAHREN	100
1	Übersicht über den Verfahrensablauf	100
2	Überblick über die Beteiligungsverfahren	100
2.1	Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	100
2.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen	101
3	Planungssichernde Maßnahmen	102
3.1	Veränderungssperre	102
F.	ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	103
1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen	103
2	Abwägung der betroffenen Belange	103
2.1	Abwägung städtebaulicher Belange	103
2.2	Abwägung der Umweltbelange	104
2.3	Abwägung der sozialen Belange	106
2.4	Abwägung der Belange der Infrastruktur	106
2.5	Abwägung weiterer Belange	109
G.	STÄDTEBAULICHER VERTRAG	110
H.	RECHTSGRUNDLAGEN	111
I.	ANLAGEN	112

A. Planungsgegenstand

1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 06.06.2012 den Beschluss zur Herauslösung eines Teilbereiches aus dem Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" und die Fortführung des Teilbereiches als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-3 ist die erforderliche Herstellung der städtebaulichen Ordnung der Flächen innerhalb der südlichen Speicherstadt und die Entwicklung behutsamer baulicher Ergänzungen unter Berücksichtigung der historischen baulichen Strukturen. Dabei soll dem Gebiet eine, der zentralen Lage und städtebaulichen Dichte angemessene, stadtstrukturell verträgliche und bedarfsgerechte Art der Nutzung zugeordnet werden. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Gemischte Baufläche dargestellt.

Ein weiterer Anlass ist der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam, im Zusammenhang mit der Planung zur Speicherstadt die Umsetzung eines öffentlichen Uferweges zu ermöglichen. Dieser soll, von Norden vom Babelsberger Park kommend, entlang der Havel vorbei an Zentrum-Ost, entlang der Nuthe, über die Neue Fahrt bis hin zur Babelsberger Straße und Lange Brücke; diese unterquerend und weiter durch die Speicherstadt Richtung Hermannswerder führen. Der Verlauf des öffentlichen Uferweges im Bereich der südlichen Speicherstadt stellt dabei ein wichtiges, bisher nicht realisiertes, Teilstück im Verbund der Wegeführung dar.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36-3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung und adäquaten Nutzung derzeit teilweise untergenutzter innenstadtnaher Flächen geschaffen werden. Im Plangebiet sollen attraktive Wohnlagen in Kombination mit gewerblichen/öffentlichen Nutzungen zur Belebung und Steigerung der Attraktivität der Speicherstadt Süd entstehen. Zudem sollen die öffentliche Zugänglichkeit des Havelufers sowie die innere Erschließung des Plangebietes entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Die wesentlichen Ziele der Entwicklung, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-3 beabsichtigt werden bzw. deren Umsetzbarkeit zu prüfen ist, sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur behutsamen Rekonstruktion der historischen baulichen Strukturen und deren Erlebbarkeit für die Öffentlichkeit,
- Schutz der Eigentümerinteressen,
- Sicherung der Nutzung des öffentlichen Raumes für die Allgemeinheit, z. B. des Platzes "Zur Königlichen Hofbrauerei",
- Untersuchung von verschiedenen Varianten der Wegeführung des Uferweges zur und Sicherung eines durchgängigen Fuß- und Radweges durch die südliche Speicherstadt, unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange
- Prüfung der Festsetzung der Nutzung für das gesamte Gebiet oder Teilbereiche als Mischgebiet und/oder Allgemeines Wohngebiet mit Blick auf die vorhandene und geplante Bebauung,

- die mögliche Wiedererrichtung des ehemaligen Magazins 4 an der Leipziger Straße sowie des Magazins 6 an der Havel zur Ergänzung der historischen Struktur soll geprüft werden; die Gebäude sollen der Ergänzung der historischen Strukturen dienen und in den Erdgeschosses öffentlichkeitswirksame Nutzungen enthalten, die zur Belebung des Areals beitragen,
- die Eignung des Standortes zur Unterbringung einer Kita soll geprüft werden,
- die Umsetzbarkeit einer Marina, angrenzend an den Platz "Zur Königlichen Hofbrauerei", soll aufgrund eines Planungsinteresses der Eigentümerin der Fläche geprüft werden,
- Klärung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Fläche des ehemaligen Magazins 12 hinsichtlich des Belanges der Trinkwasserschutzzone und der Lage in unmittelbarer Nähe zum Wasserwerk

Die Planungsziele umfassen die Darstellung eines möglichst breiten Entwicklungsspektrums für das Gebiet, welches sich auf Grund seiner zentralen Lage im Stadtgefüge, der reizvollen unmittelbaren Nähe zur Havel, sowie der zur Verfügung stehenden Flächen als ein bedeutendes Entwicklungspotenzial der Stadt darstellt.

Im Bebauungsplanverfahren sind die verschiedenen privaten und öffentlichen Belange ausreichend zu würdigen und im Sinne einer städtebaulich und wirtschaftlich verträglichen Entwicklung des Gebietes ausgewogen zu beurteilen.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Havel südlich der Potsdamer Innenstadt und umfasst den südlichen Teil der historischen Speicherstadt. Die Speicherstadt als Teil der Templiner Vorstadt erstreckt sich zwischen Havel, Heinrich-Mann-Allee und Leipziger Straße (B 2) am Brauhausberg.

Der Brauhausberg und der südlich anschließende Telegrafenberg bilden Landmarken im Stadt- und Landschaftsraum und trennen als topographische Zäsur die Templiner Vorstadt von der Teltower Vorstadt. Der Brauhausberg ist neben der Wohnnutzung im Wesentlichen durch die denkmalgeschützte ehemalige Reichskriegsschule, den ehemaligen Standort des Brandenburger Landtages geprägt. Auf dem Telegrafenberg befindet sich der Wissenschaftspark Albert Einstein, der international bedeutsame Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen beheimatet (Geoforschungszentrum, Potsdamer Institut für Klimaforschung).

In direkter Nähe, nordöstlich der Speicherstadt, befindet sich der Potsdamer Hauptbahnhof mit Einkaufspassagen, Straßenbahnhaltestellen und dem zentralen Busbahnhof. Der Stadt- raum zwischen Speicherstadt und den Bahnhofspassagen ist geprägt durch die Verkehrsanlagen des Verkehrsknotens Leipziger Dreieck.

Die historische Speicherstadt als ein gewerblich ausgebildeter Standort mit hoher baulicher Dichte war geprägt von einem vorstädtischen Übergangsbereich der Stadt zum ehemals offenen Landschaftsraum. Die einstige gewerbliche Nutzung ist nur noch in einigen Großstrukturen ehemaliger Speichergebäude zu erkennen (s. Kap. A 2.3 Gebiets-/ Bestandssituation).

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Vorbehaltlich des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der nördlichen Grenze im Zuge der Bearbeitung des Vor-

entwurfes verkleinert. Die Flurstücke 622, 623, 636 und 608 der Flur 6 der Gemarkung Potsdam wurden aus dem Geltungsbereich ausgespart, da diese sich im bereits realisierten Bereich der "mittleren" Speicherstadt befinden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst nunmehr eine Fläche von ca. 2,0 ha. Die Fläche teilt sich in ca. 1,6 ha Baugebiet und ca. 0,4 ha Wasserfläche (Havel) auf. Er umfasst die Flurstücke 1/20 (teilweise), 578, 579, 580, 582, 589, 591, 603, 604, 620, 621, 637, 654, 655 der Flur 6 in der Gemarkung Potsdam.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt

- im Norden: durch die Flurstücke 622, 623, 636 und 608 der Flur 6 der Gemarkung Potsdam
- im Osten: durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der "Leipziger Straße" - Flurstück 554 (teilweise) der Flur 6 der Gemarkung Potsdam
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Geländes des Wasserwerkes - die nördliche Grenze der Flurstücke 21 und 22 und dessen westliche Grenze, der Flur 15 der Gemarkung Potsdam
- im Westen: Wasserfläche im Abstand von 20 m parallel zur östlichen Uferkante der Havel (Parzellengrenze)

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich weitestgehend in privatem Eigentum, ein kleiner Teil befindet sich im Eigentum der ProPotsdam GmbH. Die Wasserfläche der Potsdamer Havel befindet sich im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV).

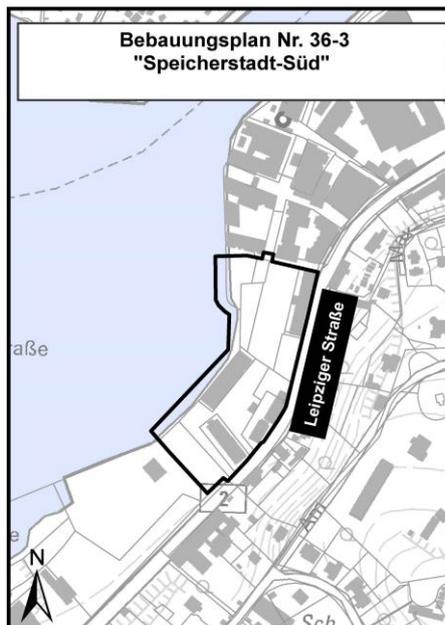


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt - Süd"

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Vor über 300 Jahren begann die bauliche und gewerbliche Nutzung der Speicherstadt als Getreidemagazin. 1688 ist das erste Kornmagazin errichtet worden, welches erst 1841 auf Wunsch Friedrich Wilhelms IV. im maurischen Stil umgebaut wurde. 1844/45 erfolgte ein weiterer Umbau unter L. Persius im Burgenstil (vier Geschosse mit Turm)¹. Als sogenannter

¹ Friedrich Mielke: Potsdamer Baukunst, Das Klassische Potsdam; Propyläen Verlag 1981, 2. Auflage 1991 by Verlag Ullstein GmbH

Persius-Speicher wurde das Magazingebäude Nr. 1 denkmalgerecht saniert und zu Wohnzwecken umgebaut. Es prägt das Bild der Speicherstadt. Vor allem Mitte des 19. Jahrhunderts wurden weitere Speicher- bzw. Magazingebäude errichtet und das Mühlengelände ergänzt. Das Areal diente unter Planung des preußischen Kriegsministeriums als Königlich Preussisches Proviantamt der Versorgung des Heeres.

Während der 30er Jahre wurde im Rahmen der Errichtung von Speicherneubauten mit größeren Gebäudehöhen erstmals das Proportionsgefüge des Ensembles empfindlich überprägt. Diese Abweichungen von der ursprünglichen Bebauung wurden bei der jüngsten Überformung durch Neubauten aufgenommen, die nun der Orientierung der aktuellen Höhenentwicklung dienen.

In der DDR wurde die gewerbliche Nutzung des Geländes weitergeführt. Im nördlich an die Bahnflächen angrenzenden Teil der Speicherstadt wurden im Zusammenhang mit der Nutzung des Nordbereichs als Schlachthof weitere Gebäude errichtet. Seit Anfang der 1990er Jahre lag der gesamte Bereich brach. 2006 wurde die Freifläche vor dem Persius-Speicher als Strandbar mit Beachvolleyballfläche temporär zwischengenutzt.

Im vorliegenden Plangebiet der südlichen Speicherstadt wurde 2008 mit der Sanierung der denkmalgeschützten Speichergebäude und deren Umnutzung zu Wohnzwecken begonnen. Der Persius-Speicher (Magazin 1), der Hampel-/Schinkelspeicher (Magazin 3) und der Boelcke-Speicher (Magazin 5 und 7) sowie das Nebengebäude des ehemaligen Amtshauses sind bereits fertiggestellt worden, die umliegenden Freiflächen in Teilen ebenfalls.



Abb. 2: Übersicht der Magazine in der südlichen Speicherstadt, Grundlage: Masterplan "Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept", Krier/Kohl Gesellschaft. v. Architekten GmbH mit GfP Gesellschaft für Planung im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam; Berlin, Oktober 2010

Die mittlere Speicherstadt, das ehemalige Mühlengelände, welche nördlich an den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans angrenzt, wurde zu Wohnzwecken entwickelt.

Die nördliche Speicherstadt, das ehemalige Schlachthofareal, liegt innerhalb des seit dem 30.12.2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 36-1 "Speicherstadt/Leipziger Straße" (Amtsblatt Nr. 16/2014 der Landeshauptstadt Potsdam).

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Bestand sind derzeit die Gebäude Magazin 1 (Persius-Speicher), Magazin 3 (Hampel-Schinkelspeicher), das Magazin 5/7 sowie das Amtshaus mit anschließendem Gebäude vorhanden. Das ehemalige Amtshaus ist derzeit nicht in Nutzung. Durch diese Gebäude wird ein Bebauungszusammenhang gebildet, der an den derzeit im Bau befindlichen Mittelbereich der Speicherstadt anschließt.

Der Geltungsbereich befindet sich ganz überwiegend innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile aber außerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Rechtsgrundlagen zur Beurteilung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit bilden hier derzeit die Regelungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, soweit es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Innenbereich endet jedoch mit dem Magazin 5/7.

Der südliche Bereich des Plangebiets (Flurstücke 579 tlw. und 580, ehemaliges Magazin 12) ist jedoch dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, da es hier an einem Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB fehlt. Es liegt hier keine aufeinander folgende Bebauung mehr vor, die trotz etwaiger Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln würde². Auf der brach liegenden Fläche, auf der sich früher das Magazin 12 befand, sind derzeit nur privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB zulässig.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über die direkt an das Plangebiet angrenzende Leipziger Straße erschlossen und gewährleistet somit eine Anbindung an das übergeordnete bzw. Hauptverkehrsstraßennetz der Landeshauptstadt Potsdam. Seit August 2008 ist die Leipziger Straße im Bereich des Plangebiets für den Kfz-Verkehr nur noch als Einbahnstraße stadteinwärts nutzbar. Hier bindet sie über den Knotenpunkt Leipziger Dreieck direkt an die Innenstadt sowie die B 1 und den nördlichen Teil der B 2 an. Der stadtauswärtige Kfz-Verkehr wurde auf die Straße Brauhausberg (nunmehr B 2) verlagert, die weiter südlich wieder in die Michendorfer Chaussee einmündet und den Anschluss an den Berliner Ring (A 10) ermöglicht.

Das Plangebiet ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. In ca. 800 m Entfernung befindet sich der Potsdamer Hauptbahnhof mit Anschluss an die Berliner S-Bahn, die Regional- und

² BVerwG, Urt. vom 06.11.1968, BVerwGE 31, 20

Fernbahn sowie die Potsdamer Straßenbahn. Ebenfalls am Hauptbahnhof befindet sich der zentrale Potsdamer Busbahnhof. Eine Buslinie, die stadtauswärts über die Straße Brauhausberg und stadteinwärts über die Leipziger Straße führt, verbindet die Templiner Vorstadt mit dem Hauptbahnhof.

Durch die Einbahnstraßenregelung der Leipziger Straße hat sich die Situation für Radfahrer grundlegend verbessert, da sichere Radfahrstreifen in beide Richtungen angeboten werden.

Die im Plangebiet zu errichtende Tiefgarage dient der Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die in den Magazinen 1, 3, 4, 5/7 und 6 geplante Wohnnutzung. Für die Errichtung des Magazins 12 sowie für das Amtshaus mit dem Nebengebäude müssen die Stellplätze auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden.

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt über private Erschließungswege, die mittels Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert sind. Für das Magazin 6 ist dabei eine unterirdische Zufahrt über die Tiefgarage vorgesehen und ebenfalls bereits entsprechend grundbuchlich gesichert.

2.5.2 Technische Erschließung

Die für die technische Erschließung erforderlichen Anschlusspunkte an die Medien der stadttechnischen Infrastruktur befinden sich in der Leipziger Straße.

Grundsätzlich ist entsprechend der Abwasserbeseitigungs- und Abgabesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Stand 18.04.2013, unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Ist dies aus Gründen der Beeinträchtigung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht möglich, bzw. stehen andere Gesetze oder Verordnungen dem entgegen so ist an die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Es gelten die Bestimmungen zum Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser innerhalb der Trinkwasserschutzzone entsprechend der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße vom 11. Februar 2014.

Der für das Plangebiet erforderliche Löschwassergrundsatz beträgt gemäß Empfehlungen der DVGW - Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. 96 m³/h für zwei Stunden und kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz abgedeckt werden.³ Für jedes Objekt muss darüber hinaus im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Einzelfallprüfung erfolgen.

³ Schreiben der Energie und Wasser Potsdam GmbH vom 22.03.2016

3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/Regionalplanung

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

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 16.12.2014 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan mit Bescheid vom 18.06.2015 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) mit Ausnahmen genehmigt. Die von der Genehmigung ausgenommenen Regelungen des Regionalplans betreffen nicht das Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam. Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" am 30.10.2015 in Kraft getreten. Diese Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen. Des Weiteren soll der Gewerbeflächenentwicklung auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung

von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4 LEPro 2007).

Gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 sind die Inanspruchnahme sowie die Zerschneidung von Freiräumen, insbesondere von großräumigen Freiräumen, zu vermeiden. Weiter soll durch die räumliche Bündelung bandartiger Infrastruktur die Zerschneidungswirkung minimiert werden.

§ 6 Abs. 3 des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms der Länder Berlin und Brandenburg 2007 (LEPro 2007) führt als Grundsatz der Raumordnung zur Freiraumentwicklung aus: "Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden." Dazu wird in der Begründung u. a. ausgeführt: "Besonders die Gewässer und Gewässerränder haben einen hohen Erlebniswert und sind für die Erholung in der Landschaft besonders geeignet. Demzufolge soll ihre öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit ermöglicht werden, sofern dem fachrechtliche Bestimmungen (z. B. Trinkwasserversorgung, Naturschutz) nicht entgegenstehen."

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Die Landesregierung Brandenburg hat am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Die Verordnung über den LEP B-B ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 02.06.2015 bekannt gemacht worden (GVBl. II, S. 1-2). Diese Verordnung ist mit Wirkung vom 15.05.2009 in Kraft getreten.

Für die Planungsabsicht zur Schaffung von Planungsrecht für eine ergänzende Wohn- und Gewerbenutzung in der südlichen Speicherstadt und Sicherung eines Freiraumes mit Uferweg sind insbesondere folgende "Erfordernisse der Raumordnung" relevant:

- Gemäß Festlegungen des LEP Punkt 2.7 (Z) ist die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum dargestellt.
- Gemäß Grundsatz 4.1 LEP sollen vorrangig bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale und die vorhandene Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete genutzt werden, die Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen soll auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Schwerpunkte gelenkt werden und eine räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen hergestellt werden.
- Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 im "Gestaltungsraum Siedlung", in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 4.5 LEP B-B).

- Gemäß Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B ist bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen die Freirauminanspruchnahme zu minimieren bzw. der Freiraum zu erhalten.

Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Das Plangebiet ist im Regionalplan Havelland-Fläming 2020 als Vorzugsraum Siedlung gemäß Grundsatz 2.1.1 ausgewiesen und entspricht damit der regionalplanerischen Siedlungsentwicklung. Der Standort kann zugleich einem räumlichen "Funktionsschwerpunkt Grundversorgung" zugeordnet werden. In diesen Schwerpunkten sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden (Grundsatz 2.2.2 Regionalplan). Mit den regionalplanerischen Zielen des Regionalplans 2020 stehen die Bebauungsplanziele im Einklang.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 09.02.2013 mitgeteilt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung werden weitestgehend berücksichtigt.

3.2 Landschaftsplanung

Im Landschaftsprogramm Brandenburg (2001) ist das Plangebiet als besiedelter Bereich gekennzeichnet. Weitere Aussagen aus dem Landschaftsprogramm, die das Plangebiet betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam mit Stand vom 19.09.2012 beinhaltet gemäß § 7 Abs. 1 BbgNatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Landschaftsplan mit der Beschlussfassung zum Flächennutzungsplan in ihrer Sitzung am 30.01.2013 zur Kenntnis genommen (DS 12/SVV/0696).

Für die planerische Ausgangssituation werden in den Darstellungen des Landschaftsplanes unter K 1 - Realnutzung / Biotoptypen, K 2.2 - Wasser, K 3.1 - Biotope, K 4.4 – Erholung, K 6 - Zielkonzept sowie K 7 Konfliktdanalyse/Eingriffsregelung die zu berücksichtigenden Aussagen getroffen.

- Im Teilplan K 1 - Realnutzung/Biotoptypen ist das Plangebiet als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt.
- Im Teilplan K 2.2 - Wasser ist der südliche Teil des Geltungsbereichs in der engeren Schutzzone II des Wasserschutzgebietes dargestellt. Direkt an die südliche Geltungsbereichsgrenze grenzt der Fassungsereich der Wasserschutzzone I an.
- Der Teilplan K 3.1 - Biotope stellt das Plangebiet als vegetationsfreie Flächen und durch Emissionen sehr starke Belastungen für andere Ökosysteme von hier ausgehend, dar.
- Im Teilplan K 4.4 - Erholung ist im Uferbereich, entlang der Geltungsbereichsgrenze eine Grünverbindung mit örtlicher Bedeutung dargestellt, die ausgebaut, bzw. aufgewertet werden soll. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Radweg mit überregionaler Bedeutung (Fernroute F1, F2, und F3) sowie eine Fußwegeverbindung als Nebenwanderweg/Rundweg dargestellt.
- Der Teilplan K 6 - Zielkonzept stellt Anforderungen an die Raumnutzung unter anderem mit Symbolen dar. Relevant für das Plangebiet sind folgende Aussagen:
 - Erhalt und Pflege/Wiederherstellung/Planerische Berücksichtigung historischer Bau- und Vegetationsstrukturen,

-
- Erhalt/ Entwicklung von Biotopverbundstrukturen,
 - grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen,
 - umweltverträgliche Siedlungsentwicklung, qualifizierte Innenentwicklung, Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel.

Weitere planungsrelevante Inhalte werden im Verlauf des Verfahrens im Umweltbericht dargestellt.

3.3 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen, die das Plangebiet betreffen, liegen nicht vor.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als gemischte Baufläche M1 dargestellt, deren GFZ zwischen 0,8 und 1,6 liegen kann.

Der Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt - Süd" ist mit seinen geplanten Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet und/oder Mischgebiet) somit aus dem FNP entwickelbar.

3.5 Stadtentwicklungskonzepte

3.5.1 Wohnungspolitisches Konzept

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das wohnungspolitische Konzept keine unmittelbare Relevanz.

3.5.2 STEK Gewerbe

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

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

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

Anders als für den nördlichen Teil der Speicherstadt werden im STEK Gewerbe für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans keine gewerblichen Entwicklungsziele genannt. Der Geltungsbereich ist auch nicht Gegenstand des Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK).

3.5.3 STEK Verkehr

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

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

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

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Szenarienuntersuchungen und einer umfassenden Diskussion der mit den verschiedenen Maßnahmen zu erzielenden Wirkungen wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Vorzugsszenario gewählt und zur Umsetzung empfohlen. Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario Nachhaltige Mobilität enthaltenen Maßnahmen.

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

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies durch die Anbindung des Quartiers an die Leipziger Straße erreicht. Die Leipziger Straße, als Bestandteil der B2, gewährleistet eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz, in Richtung Süden an die B2 (Michendorfer Chaussee) und in Richtung Norden an die B1 (Breite Straße und Friedrich-List-Straße) sowie an das Hauptverkehrsstraßennetz der Landeshauptstadt Potsdam. Zudem ist das Plangebiet durch den 800 m entfernten Potsdamer Hauptbahnhof sowie durch die Anbindung an das Busliniennetz über die Leipziger Straße bzw. Brauhausberg gut durch den ÖPNV erschlossen.

Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) Leipziger Dreieck

Im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam ist im Jahr 2010 die "Integrierte verkehrliche und städtebauliche Untersuchung für das Leipziger Dreieck" (VTU) beauftragt worden. Untersuchungsgegenstand ist die öffentliche Verkehrsfläche des Leipziger Dreiecks mit der Leipziger

Straße, der Heinrich-Mann-Allee, der Friedrich-Engels-Straße, der Friedhofsgasse und der Straße Brauhausberg gewesen. Unter der Prämisse des sparsamen Flächenverbrauchs sind die unterschiedlichen Ansprüche der Verkehrsteilnehmer (ÖPVN, Fußgänger, Radfahrer, MIV, LKW- und Busverkehr) ermittelt und funktionale Varianten für die Trassierung der zukünftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen beim Neubau des Leipziger Dreiecks entwickelt worden. Der Masterplan Speicherstadt (Christoph Kohl, Stand Sept. 2010) enthält bereits die Vorzugsvariante für das Leipziger Dreieck. U. a. ist zukünftig geplant, die Leipziger Straße ab Höhe des Persius-Speichers in Richtung Süden – stadtauswärts – als Einbahnstraße zu führen.

3.5.4 Einzelhandelskonzept

Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt seit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2008 über ein Einzelhandelskonzept zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Das Einzelhandelskonzept 2008 ist auf einen Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet. Für den Nachfolgezeitraum wurde im Jahr 2013 mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts begonnen. In die Fortschreibung fließen die bisherigen Ergebnisse bei der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 2008, die zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen der Basisdaten für die weitere Einzelhandelsentwicklung (z.B. aktuelle Analyse der Einzelhandelsstruktur und des Verkaufsflächenbestands; Entwicklung der Einwohnerzahlen; Prognose des künftigen Verkaufsflächenbedarfs) sowie die veränderten rechtlichen Grundlagen ein.

Auf ihrer Sitzung am 07.05.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung über den Beschluss zum "Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam – Fortschreibung 2014" als Konzept der Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam beraten. Dieses löst das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele müssen durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden.

Wie bereits im Einzelhandelskonzept 2008 ist es wesentliche Zielstellung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts 2014, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln.

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d.h. die "Einkaufsinnenstadt" in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten, werden im Einzelhandelskonzept zentrale Versorgungsbereiche definiert und ein Sortimentskonzept entwickelt, welches Einzelhandelsbranchen festlegt, die für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche verantwortlich sind.

Als zentrale Versorgungsbereiche werden im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt, zwölf Nahversorgungszentren und die Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center räumlich abgegrenzt, die dort vorhandenen Einzelhandelssortimente analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der "Potsdamer Sortimentsliste" als zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung und als sonstige zentrenrelevante Sortimente dargestellt und werden als solche von den ebenfalls in der "Potsdamer Sortimentsliste" aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten abge-

grenzt. Die "Potsdamer Sortimentsliste" ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen, die als Hauptsortimente über zentrenrelevante Sortimente im Sinne der "Potsdamer Sortimentsliste" verfügen, sollen vorrangig innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden und außerhalb dieser (sonstige integrierte Lagen und nicht-integrierte Lagen) nur eingeschränkt zulässig sein:

- a) zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig;
- b) Stadtteilzentren: Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit regelmäßig zulässig; bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig;
- c) Nahversorgungszentren: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig; sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen (analog § 4 BauNVO); bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächige Lebensmittelbetriebe und nicht großflächiger sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig;
- d) sonstige integrierte Lagen: Nachbarschaftsladen zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei Bestehen einer Versorgungslücke und bei standortgerechter Dimensionierung
- e) nicht-integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m²)

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (gemäß "Potsdamer Sortimentsliste") kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, entsprechend den folgenden Grundsätzen angesiedelt werden:

- vorrangig an durch Einzelhandel etablierten nicht-integrierten Standorten;
- nachgeordnet an nicht etablierten (integrierten und nicht-integrierten) Standorten mit unmittelbarer Verkehrsanbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz und direkter Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen (auch großflächige Einzelhandelsbetriebe);
- ausnahmsweise in der Innenstadt - jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe;
- nur nachrangig in den anderen zentralen Versorgungsbereichen - jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe;
- auch künftig kein Einzelhandel in Gewerbegebieten und an gewerblich geprägten Standorten ohne Einzelhandel, d.h. auch kein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel;
- Vermeidung "Leerstandsdomino" auf Grund reinen Verdrängungswettbewerbs;
- Beachtung maximal zulässiger Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der "Potsdamer Sortimentsliste" dargestellt.

Die Fläche der Speicherstadt befindet sich im Einzugsgebiet und in fußläufiger Entfernung zu den "Bahnhofspassagen", die als zentralitätsbildender Sonderstandort dargestellt werden, jedoch nicht als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Baugesetzbuchs. Durch das angebotene Sortiment nehmen die "Bahnhofspassagen" eine Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung in den südlich angrenzenden Wohngebieten wahr. In einzelnen Sortimenten

(z. B. Medien und Elektro/Leuchten besitzen sie darüber hinaus eine überörtliche Versorgungsfunktion.

Nordwestlich des Plangebiets, am gegenüberliegenden Havelufer im Bereich Lustgarten/Alter Markt, beginnt der Kerneinzugsbereich des Nahversorgungszentrums "Markt-Center". Das Nahversorgungszentrum "Markt-Center" kann jedoch aufgrund der Entfernung zum Plangebiet eine Nahversorgung des Plangebiets nur bedingt gewährleisten. Analog verhält es sich mit dem Nahversorgungszentrum "Zentrum Ost", das wie das "Markt Center" in einer Entfernung von ca. 2 km, jedoch nordöstlich des Plangebiets liegt. In der Templiner Vorstadt hat sich bisher kein Nahversorgungszentrum entwickelt.

Die Einschränkung der im Plangebiet zulässigen der Gebietsversorgung dienenden Läden wird im Kapitel B 4.1. erläutert und soll planungsrechtlich gesichert werden.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplan befinden sich die folgenden Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt/Leipziger Straße"

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 36-1 "Speicherstadt/Leipziger Straße", dessen Geltungsbereich nördlich des Plangebiets des Bebauungsplans 36-3 liegt, regelt die städtebauliche Neuordnung der brachgefallenen, ehemals gewerblich genutzten Flächen der nördlichen Speicherstadt. Mit dem Bebauungsplan 36-1 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Stadtquartier geschaffen worden. Durch die Festsetzung von überwiegend Mischgebieten, einem Kerngebiet sowie öffentlichen Grünflächen, die auch der öffentlichen Zugänglichkeit des Havelufers dienen, ist eine attraktive Nutzung ermöglicht worden.

Bebauungsplan Nr. 36-2 "Speicherstadt /Brauhausberg"

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 36-2 "Speicherstadt/Brauhausberg", östlich des gegenständlichen Bebauungsplans, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des "Städtebaulichen Wettbewerb Brauhausberg". Dieser beinhaltet sowohl die Errichtung einer Schwimmhalle als auch eines Wohnquartiers. Weitere Ziele sind die Stärkung der Mischnutzung entlang der "Leipziger Straße", die Herstellung einer durchgängigen Fußwegeverbindung zwischen der "Leipziger Straße" und der Straße "Am Havelblick" als Baustein der Rekonstruktion des historischen Wegenetzes des Brauhausbergs, die Sicherung der Wohnversorgung der Landeshauptstadt Potsdam sowie die Neuordnung und Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen.

3.7 Sonstige Satzungen

Baumschutz/ Artenschutz

Für Bäume im Plangebiet gelten die Vorschriften der Potsdamer Baumschutzverordnung. Bei Vorkommen besonders geschützter Arten sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Stellplatzsatzung

Die aktuelle Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam liegt in der Fassung vom 07.03.2012 vor.

Gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) ist der Nachweis der notwendigen privaten Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung auf dem Grundstück selbst zu führen oder in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist (§ 43 Abs. 2 BbgBO).

Dies soll innerhalb des Plangebietes gemäß dem Masterplan durch eine teilweise Unterbauung mit Tiefgaragen erfolgen. Zudem wird im südlichen Bebauungsplanbereich eine oberirdische Stellplatzanlage zugelassen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass der Bauherr seine Verpflichtung ganz oder teilweise durch die Zahlung eines Geldbetrages ablöst. Eine Ablösung wird für das Plangebiet jedoch nicht angestrebt.

Werbesatzung Teltower Vorstadt – Waldstadt

Für das Plangebiet gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam Teilbereich "Teltower Vorstadt – Waldstadt" vom 27.02.2006. In ihr werden die Erlaubnispflicht zur Anbringung von Werbeanlagen, die allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen sowie die gebietsbezogenen Anforderungen an solche Anlagen geregelt.

3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.8.1 Denkmalschutz

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgende Baudenkmale aufgeführt:

Bestandsgebäude Magazin 1 (ehemaliges "Kornmagazin N° 1")

Das Gebäude wurde ursprünglich 1688 erbaut und als Kornmagazin konzipiert, in dem 1716 vermutlich das Königliche Brauhaus eingerichtet wurde. 1799 wurde das Brauhaus schließlich wieder zum Kornmagazin umgebaut und diente zuletzt der Lagerung von Getreide. Von 1843-45 wurde das Magazin 1 durch den Architekten Ludwig Persius erheblich umgestaltet, unter anderem wurde ein viertes Geschoß ergänzt. Seit 1977 steht das Gebäude unter Denkmalschutz.⁴

Bestandsgebäude Magazin 3 (ehemaliges "Kornmagazin N° 3")

Nach dem Entwurf Karl Hampels wurde von 1834-35, unter Mitwirkung K. F. Schinkels, das viergeschossige Magazinegebäude errichtet. Es handelt sich um das zweite Lagergebäude, das nach dem Magazin 1 entstanden ist. Zehn Jahre später (1843-44) erfolgte die Aufstockung des Gebäudes an den Eckbereichen auf insgesamt fünf Geschosse. Dieses Magazin ist stetig als Getreidemagazin genutzt worden und wurde 1977 unter Denkmalschutz gestellt.⁵ Nach Umbauarbeiten dient das Magazin als Wohngebäude.

Bestandsgebäude Magazin 5 und 7 (ehemaliges "Kornmagazin N° 5/ Hafermagazin" und "Rauhfuttermagazin N° 7/ Fourageschuppen")

Beide Gebäude wurden 1844 nach dem Entwurf des Baumeisters Boelcke als Ensemble entworfen und erbaut. Das Hafermagazin, das heutige Magazin 5, ist als viergeschossiges

⁴ Vgl. Prof. Dipl.-Ing. Streich, Wolfgang Jürgen (1994): Bauhistorisches und denkmalpflegerisches Gutachten der Speicherstadt in Potsdam, Kapitel 1.2 Dokumentation: Magazin 1, 2, 4

⁵ Vgl. Prof. Dipl.-Ing. Streich, Wolfgang Jürgen (1994): Bauhistorisches und denkmalpflegerisches Gutachten der Speicherstadt in Potsdam, Kapitel 1.3 Dokumentation: Magazin 3

Gebäude inklusive Dachgeschoß konzipiert, während der Fourageschuppen (Magazin 7) als eingeschossige Halle mit Magazinboden, d. h. mit einer Zwischendecke, ausgeführt wurde. 1854 und 1900 erfolgten Umbauten am ehemaligen Hafermagazin, im Jahr 1918 wurden bauliche Veränderungen am einstigen Fourageschuppen durchgeführt. Während das Magazin 5 durchgängig als Lagerhaus genutzt wurde, scheint das Magazin 7 verschiedene Nutzungsphasen aufzuweisen.⁶

Bestandsgebäude ehemaliges Amts- und Dienstwohngebäude ("14. und 15. Dienstwohnung")

Das zweigeschossige Gebäude wurde von 1834-36, zunächst als Wohngebäude für den Direktor und Proviantmeister des Amtes, fast zeitgleich mit dem Magazin 3 errichtet. 1881-82 wurde das Gebäude durch einen Anbau mit Büroräumen nach Norden erweitert. Diese Nutzung wurde lange Zeit fortgeführt.⁷

Die Regelungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Bodendenkmale

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 ist im Beiplan Denkmalschutz zum FNP als Fläche mit Vorkommen von Bodendenkmalen gekennzeichnet. Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne der §§ 1 Abs. 1 und 2 Abs. 1 - 2 BbgDSchG registriert. Ungeachtet dessen können während der Bauausführungen im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen ist § 11 BbgDSchG zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass ca. 150 m südlich der Geltungsbereichsgrenze zwischen Leipziger Straße und Finkenweg ein steinzeitlicher Lesefund zutage kam, so dass mit Bodendenkmalen - nicht zuletzt aufgrund der siedlungsgünstigen Lage am Havelufer - zu rechnen ist.

UNESCO Welterbe

Die Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin" ist in ihren auf Potsdamer Stadtgebiet liegenden Teilflächen seit dem 30. Oktober 1996 Denkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG)⁸, diesem unterliegt nach § 2 Abs. 3 auch die nähere Umgebung, soweit sie für Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung des Denkmals erheblich ist. Um den Schutz und Erhaltung der Welterbestätte in Bestand und Wertigkeit zu unterstützen, wurden auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam Pufferzonen - unterteilt in engere und weitere Pufferzone - eingerichtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" liegt, wie auf der Karte "Pufferzone zur Welterbestätte Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam" dargestellt, vollumfänglich in der weiteren Pufferzone. Die Pufferzone entfaltet keine eigenen rechtlichen Auswirkungen.

In der Verwaltungsvereinbarung zum Abstimmungsverfahren bei Verfahren und Vorhaben innerhalb der Pufferzone ist deren Charakteristik wie folgt beschrieben: "Die Pufferzone soll-

⁶ Vgl. Prof. Dipl.-Ing. Streich, Wolfgang Jürgen (1994): Bauhistorisches und denkmalpflegerisches Gutachten der Speicherstadt in Potsdam, Kapitel 1.4 Dokumentation: Magazin 5 + 7

⁷ Vgl. Prof. Dipl.-Ing. Streich, Wolfgang Jürgen (1994): Bauhistorisches und denkmalpflegerisches Gutachten der Speicherstadt in Potsdam, Kapitel 1.7 Dokumentation: Ehem. Amts- und Dienstwohngebäude

⁸ Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List) der UNESCO vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Drucksache 96/0361, verabschiedet in der Stadtverordnetenversammlung am 04.09.1996, vom 30.10.1996, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam 21.11.1996 und Convention concerning the protection of the world cultural and natural heritage, Paris, 23.11.1972, Deutsche Übersetzung in BGBl. 1977 II, S. 213

te das unmittelbare Umfeld des angegebenen Gutes, wesentliche Blickachsen und andere Gebiete oder Merkmale umfassen, die eine wichtige praktische Rolle spielen, um das Gut und seinen Schutz zu unterstützen." Für die äußere Abgrenzung der Pufferzone gilt, dass sie Höhenpunkte und Seeufer mit einbezieht, die für die Sichtbeziehungen in Korrespondenz zu Höhen- und Aussichtspunkten innerhalb der Welterbestätte stehen, so u. a. auch den Telegrafenberg und den Brauhausberg.

In der weiteren Pufferzone werden demnach geplante Bauvorhaben nur dann der Prüfung unterzogen, wenn sie eine Höhe von 10 m oder eine zusammenhängende Grundfläche von 500 m² überschreiten.

3.8.2 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet grenzt westlich unmittelbar an die Havel an. Nördlich des Hampel/Schinkelspeichers sind in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel kleinteilig Flächen als Gebiet mit "Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jährliches Ereignis – HQ10)", als Gebiet mit "Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis – HQ100)" sowie Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit/Extremereignis (200jährliches Ereignis ohne Deiche - HQextrem) dargestellt.⁹

Daher kann das Gebiet von den Wasserständen der Havel so beeinflusst werden, dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen sind zu prüfen. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden. Die zuständigen Fachbehörden werden im Zuge des Verfahrens beteiligt, zu dem wird ein Hydrologisches Gutachten erarbeitet; die Ergebnisse fließen in die Planung ein.

3.8.3 Trinkwasserschutzzone

Der südliche Teil des Geltungsbereichs mit den Flurstücken 580, 578, 579 (anteilig) 582 (anteilig) und 604 (anteilig) befindet sich in der Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße, der nördliche Teil mit den Flurstücken 579 (anteilig), 582 (anteilig), 589, 604 (anteilig), 637, 654, 655, 663, 620 und 621 der Flur 6 der Gemarkung Potsdam befinden sich in der Wasserschutzzone III und IIIA.

Die nächsten Brunnen befinden sich 18 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt. Das Wasserwerk Leipziger Straße ist eins von 5 Wasserwerken, welche die Stadt gegenwärtig und zukünftig mit Trinkwasser versorgen.

Die Grundwasserressource für das Wasserwerk (WW) Leipziger Straße ist schützenswert, schutzbedürftig und schutzfähig. Um die Trinkwasserbeschaffenheit langfristig zu sichern und den Aufwand für die Aufbereitung gering zu halten, sind die in der Wasserschutzgebietsverordnung vom 11.02.2014 festgesetzten Verbote und Nutzungsbeschränkungen einzuhalten. Bei der Planung sind die Anforderungen an den Schutz des Grundwassers und somit der Trinkwasserversorgung in hohem Maße zu beachten. Neben Aspekten der Flächenversiegelung und verkehrlichen Belastung im Plangebiet spielt die Fläche des ehemaligen Magazins 12 aufgrund der direkten Nähe zu den Brunnen des Wasserwerkes eine besondere Bedeutung.

⁹ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburgs, Die europäische Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL): Erarbeitung der Gefahren- und Risikokarten im Land Brandenburg <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>

3.8.4 Grundwassermessstellen

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Grundwassermessstellen RP1 (Flurstück 582) und RP 2 (Flurstücke 604 und 582). Diese Grundwassermessstellen sind bei Auffinden fachgerecht zu entfernen und fachgerecht zu verfüllen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

3.8.5 Altlasten

Die gesamte Speicherstadt befindet sich im Altlasten-/Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam als Altlastenfläche-Altlaststandort "ehemalige Speicherstadt".

Es wurde bereits 2006 eine Gefährdungsabschätzung mit Detailuntersuchung und abschließender Gefahrenbeurteilung durchgeführt. Eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit wurde ausgeschlossen. Es wird empfohlen auf Grund der Vornutzung bei der Ansiedlung sensibler Nutzungen (z. B. Kinderspielplatz) nochmals Bodenuntersuchungen durchzuführen.

3.8.6 Munitionsfunde

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

3.8.7 Dienstbarkeiten

Die in der Planzeichnung mit GF2, GF4 gekennzeichneten Flächen sind als private Erschließungsstraße angelegt (Friedrich-Wilhelm-Boelke-Straße) und jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 578, 579, 580, 603, 604, 589, 590, 591, 592 belastet.

Des Weiteren sind auf den Flurstücken 580, 582, 654, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Betretungsrechte) zugunsten der Allgemeinheit eingetragen, die das Begehen und Befahren mit Fahrrädern und Krankenfahrstühlen der betroffenen Flächen ermöglichen. Der Ausübungsbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet (Legendensymbol GF) und umfasst dabei die Bereiche, Platz "Zur königlichen Hofbrauerei" (GF1), Friedrich-Wilhelm-Boelke-Straße (GF2 und GF 4), sowie einen Teilbereich im Westen des Flurstücks 580 (GF3). Das Befahren mit motorisierten Fahrzeugen jeder Art ist für die Allgemeinheit jedoch grundsätzlich nicht zulässig.

Weitere beschränkt persönliche Dienstbarkeiten umfassen u.a. Regelungen zu Abstandsflächenrechten, Feuerwehraufstellflächenrechten etc.), sind jedoch für den vorliegenden Bebauungsplan nicht planungsrelevant und werden an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Speicherstadt-Süd stellt ein wichtiges und verfügbares innenstadtnahes Flächenpotenzial dar, dessen Entwicklungserfordernis sich aus dem räumlichen und sachlichen Zusammenhang der bereits begonnenen bzw. geplanten baulichen Entwicklungen der angrenzenden Flächen der ehemaligen Speicherstadt und des Brauhausberges ergibt. Hierbei handelt es sich um die Konversion eines brachgefallenen, ehemaligen Gewerbestandortes.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes, der Nähe zum Wasser und zur Innenstadt sowie der guten verkehrlichen Anbindung zählt die Speicherstadt-Süd zu den Standorten mit den größten Entwicklungspotenzialen in der Landeshauptstadt. Mit der Entwicklung wird das Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung verfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige Wohnnutzung an der Havel, eine öffentliche Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer sowie die Erreichbarkeit der Wasserzone ermöglichen. Davon sollen sowohl die zukünftigen Bewohner wie auch die Besucher des Gebiets profitieren.

Entsprechend der Vorgaben des Denkmalschutzes werden die vorhandenen Gebäude saniert und sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. In diesem Zusammenhang wird auch die Wiedererrichtung der Magazine 4 und 6 und die Möglichkeit zur Unterbringung von gewerblichen Nutzungen z. B. in den Erdgeschosszonen dieser Gebäude zu prüfen sein. Im südlichen Abschluss des Plangebietes ist die Vereinbarkeit einer Bebauung (Magazin 12) mit den Bestimmungen der Trinkwasserschutzverordnung des angrenzenden Wasserwerkes Potsdam Leipziger Straße zu prüfen.

2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Landeshauptstadt Potsdam wird ausgeführt, dass der Bereich Speicherstadt mit dem angrenzenden Brauhausberg aufgrund seiner zentralen Lage, der Nähe zum Wasser und zur Innenstadt sowie der sehr guten verkehrlichen Anbindung, zu den Standorten mit den größten Entwicklungspotenzialen in der Landeshauptstadt zählt. Der kommunale Handlungsbedarf besteht in der Profilierung, Entwicklung und Positionierung des Gesamtstandorts im Kontext mit anderen zentralen Standorten der Landeshauptstadt. In die Gesamtstrategie sind die öffentlichen Ziele (Uferzugänglichkeit, Wegebeziehungen und stadträumliche Verknüpfung vom Wasser bis zum Brauhausberg bzw. in die Innenstadt) einzubinden.

Die Umnutzung, städtebauliche Aufwertung und gemeinsame Entwicklung der ehemaligen Speicherstadt zu einem neuen attraktiven Stadtquartier sind wichtige Entwicklungsziele der Landeshauptstadt Potsdam. Trotz der vorhandenen großen Standortqualitäten, der Nähe zur Innenstadt und zu wichtigen administrativen und politischen Standorten der brandenburgischen Landesregierung sowie zum international bedeutsamen Wissenschafts- und Forschungsstandort auf dem Telegrafenberg, der landschaftlich reizvollen Lage an der Havel im Übergang zum ehemals offenen Landschaftsraum der Potsdamer Heide sowie der hervorragenden Erschließungssituation, konnte das Gelände bisher nur teilweise seiner Lagegunst

entsprechend entwickelt und genutzt werden und wies über lange Zeit erhebliche stadtgestalterische Mängel auf.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 01.12.1993 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36 "Speicherstadt/Leipziger Straße" gefasst und am 01.01.2003 eine Teilung in die Bebauungspläne Nr. 36-1 "Speicherstadt/Leipziger Straße" und Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" beschlossen. Am 06.06.2012 wurde der Beschluss zur Herauslösung eines Teilbereiches aus dem Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" und die Fortführung des Teilbereiches als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" gefasst.

Das Masterplanverfahren Speicherstadt 1. Stufe wurde 2007/2008 begonnen. In ihrer Entscheidung vom 04.03.2009 hat die Stadtverordnetenversammlung die Verwaltung beauftragt, "die Größe und Anordnung der Baumassen auf dem Gelände der Speicherstadt in einem Workshop neu zu klären..." (DS 08/SVV/0833). Die Verwaltung hat im Sommer 2009 das Hearing Speicherstadt durchgeführt, in das auch der Bereich Brauhausberg einbezogen worden ist. Im Ergebnis soll das Konzept des damaligen Architekturbüros Krier/Kohl (heute Christoph Kohl) die Grundlage der beiden Bebauungspläne und des Masterplanverfahrens bilden.

Im September 2010 wurde der Masterplan "Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept"¹⁰ dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauen zur Kenntnis gegeben und damit die städtebauliche Grundlage für den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36-3 geschaffen.

2.1 Planungsalternativen

Der Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt Süd" ist als Angebotsplanung konzipiert, er dient in Ergänzung der nördlichen und mittleren Speicherstadt der Rückführung des Geländes in das Stadtgefüge und der Wiederaufnahme einer städtischen Funktion eben dieses Standortes. Demzufolge bestehen keine Planungsalternativen im Sinne eines anderen Standortes.

Seit Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36 "Speicherstadt / Leipziger Straße" am 01.12.1993 wurden für die brachliegenden, traditionell gewerblich genutzten Flächen der gesamten Speicherstadt verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geprüft und entsprechend den jeweiligen Rahmenbedingungen zeitweise präferiert. Das Spektrum der Nutzungsvorschläge erstreckte sich vom Standort eines gemeinsamen Landtages Berlin-Brandenburg mit Hotel/Kongress- und Messennutzungen über Mischnutzungen bis zu gewerblichen Nutzungen.

Für das Plangebiet werden entsprechend der definierten Planungsziele im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Nutzungsalternativen geprüft. Dabei soll untersucht werden, wie die beabsichtigten gewerblichen Nutzungen, die zu einer Belebung und Steigerung der Attraktivität des Gebietes für die Öffentlichkeit beitragen sollen, planungsrechtlich gesichert werden können. Ferner sind Varianten zum Verlauf des öffentlichen Uferweges unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange zu untersuchen.

¹⁰ Masterplan "Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept", Krier/Kohl Gesellschaft. v. Architekten GmbH mit GfP Gesellschaft für Planung im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam; Berlin, Oktober 2010

2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die Leipziger Straße (Bundesstraße B2), die direkt östlich an das Plangebiet angrenzt.

Für das Gebiet wird insgesamt eine verkehrsberuhigte Gestaltung angestrebt.

Die benötigten Stellplätze zur Versorgung der Wohneinheiten sollen teilweise durch die Tiefgarage erbracht werden, die über die Leipziger Straße zu erreichen ist. Der Verkehr soll auf diese Weise gebündelt werden.

Außerdem sollen für die Einzelgebäude die Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück angeordnet werden. Für die Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam zu beachten.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt gebietsnah über die Haltestellen der Regionalbuslinie sowie am Bahnhof durch die Straßenbahn.

Basierend auf dem Uferkonzept für die Landeshauptstadt Potsdam soll ein durchgängiger Fuß- und Radweg durch die südliche Speicherstadt in Verbindung mit der beabsichtigten Nutzung des urbanen Freiraumes für die Öffentlichkeit gesichert werden.

2.2.1 Uferwegekonzeption Potsdam

Die unmittelbare Lage an zahlreichen Seen und die besondere Prägung der Stadtstruktur durch die Havel sowie die anschließenden Waldgebiete sind ein Alleinstellungsmerkmal der Landeshauptstadt Potsdam. Sie tragen wesentlich zur Qualität der Stadt als Wohn- und Arbeitsstandort bei. Besondere Bedeutung kommt den Wald- und Wasserflächen der Stadt und deren uneingeschränkter öffentlicher Zugänglichkeit im Hinblick auf die Naherholungsfunktion für Potsdamer Einwohner sowie zur Attraktivitätssteigerung der Stadt für den Tourismus zu. Von attraktiv gestalteten oder naturbelassenen Uferbereichen, ob als Promenade oder einfacher Weg soll die Erlebbarkeit der unmittelbaren Wassernähe der Stadt in Verbindung mit der oft direkten räumlichen Nähe oder Sichtbeziehung zu der bedeutenden historischen aber auch der modernen Bausubstanz Potsdams, zur Besonderheit und Attraktivität der Stadt beitragen. Von Fuß- und Radwegen eröffnen sich ständig neue Ein- und Ausblicke auf die Stadt aber auch auf angrenzende Naturräume. Diese besondere Erlebbarkeit soll durch die Uferwegkonzeption gestärkt und ausgebaut werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.06.2001 die "Uferwegekonzeption" beschlossen. Mit dieser Konzeption soll die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Ufer der Havel und deren Seen weitestgehend gewährleistet und erhalten werden. Dieser Beschluss geht auch konform mit den übergeordneten Planungsvorgaben des Landes Brandenburg, wonach u.a. die Zugänglichkeit von Seen und Flüssen durch die Kommunen gewährleistet, freigehalten und ggf. geöffnet werden sollen.

Für den Bereich der Speicherstadt sieht das Konzept die Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit des Ufers vor.

2.2.2 Sicherung der Uferwegekonzeption im Geltungsbereich

Die Uferwegkonzeption konnte im Stadtgebiet schon umfänglich realisiert werden und reicht im Bereich der Speicherstadt bereits von Norden, vom Park Babelsberg ausgehend, an das Plangebiet heran. Auch von Süden her wurde der Weg, von Hermannswerder kommend, bereits angelegt und wird genutzt.

Der Teilbereich südliche Speicherstadt und Wasserwerksgelände stellt im Wegenetz an dieser Stelle eine Lücke dar. Die Landeshauptstadt ist bestrebt, die Uferwegkonzeption möglichst flächendeckend umzusetzen und an den Bereichen, wo die Ufer noch nicht bebaut sind, keine naturschutzfachlichen Gründe oder anderweitige erhebliche Schutzzwecke (z. B. Gewässerschutz) vorliegen, den Uferweg in unmittelbarer Nähe zu den Wasserflächen zu führen.

Im nördlichen Teil der Speicherstadt wird die Wegeführung durch den Bebauungsplan Nr. 36-1 gesichert. Die Sicherung der Zugänglichkeit des Ufers wird durch die Festsetzung eines öffentlichen Grünzuges mit einer Uferpromenade gewährleistet. Im bereits bestehenden mittleren Teil der Speicherstadt führt der Rad- und Fußweg über die neuangelegte Straße "Am Speicher" zum Platz "Zur Königlichen Hofbrauerei". Das Havelufer ist hier über einzelne Stichstraßen, ausgehend von der Straße "Am Speicher", zwischen der Bebauung erreichbar.

Zur Sicherung des Uferweges und zur bestmöglichen Lösung für die Lage des Uferweges und unter Berücksichtigung der Belange der Öffentlichkeit und der privaten Eigentümer, wurden im Bebauungsplanvorentwurf verschiedene Varianten der Wegeführung erarbeitet und im Zuge der Beteiligungsverfahren zur Diskussion gestellt. Auf diese Weise sollte die Vereinbarkeit der eigentümergeitigen Bauabsichten mit den Planungszielen der Landeshauptstadt Potsdam geklärt werden. Zugleich werden im Planverfahren auch die Lösungsvorschläge der Eigentümerin aufgegriffen, geprüft und in die bauleitplanerische Abwägung einbezogen.

Dem Uferweg kommt im Bereich der Speicherstadt in ihrer Gesamtheit insofern besondere Bedeutung zu, als dass hier vielfältige Blickbeziehungen zum Lustgarten, zum Landtag, der Nikolaikirche, aber auch über die Havel zum Kiewitt und nach Hermannswerder sowie zum Brauhausberg gegeben sind, die die breite Palette der besonderen Stadtstruktur Potsdams widerspiegeln.

2.2.3 Führung des Uferweges - Varianten

Um eine ausgewogene planerische Entscheidung hinsichtlich der Wegeführung zu treffen und alle öffentlichen und privaten Belange ausreichend zu würdigen, wurden im Verfahren verschiedene Wegeführungen unter Einbeziehung der Vor- und Nachteile sowohl für die Landeshauptstadt Potsdam als auch der überwiegend privaten Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich untersucht.

Ausgehend von dem derzeitigen Gebäudebestand und der Freiraumsituation im Plangebiet sowie dem vorhandenen Anschlusspunkt im Norden an die mittlere Speicherstadt und einem möglichen Anschlusspunkt im Süden an das Wasserwerksgelände wurden im Bebauungsplanvorentwurf mehrere Varianten zum Verlauf des Uferweges, im Bereich des Magazin 6 und 12 entwickelt.

Im Hinblick auf die Ziele und qualitätsvolle Umsetzung der Potsdamer Uferwegekonzeption wurden Varianten für den Wegeverlauf im Bereich des Magazins 6 und 12 geprüft, die die öffentlichen und privaten Belange zur Nutzung der Uferbereiche zu berücksichtigen. Diese Varianten wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Diskussion gestellt.

Bei den Varianten wurde die direkte wassernahe Lage des Uferweges in Kombination mit verschiedenen Gebäudestellungen des Magazin 6 als Arkadengebäude, als vom Uferweg leicht abgerücktes Gebäude und als komplett vom Ufer entfernt freistehendes Gebäude geprüft. Im Bereich des Magazin 12 wurde zusätzlich zu einer geradlinigen Wegeführung Richtung Süden noch eine Verschwenkung des Weges hinter Magazin 3 direkt an der Uferkante geprüft. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens erwiesen sich die Variante mit dem Arkadengebäude und die leicht abgerückte Situierung des Gebäudes als die weiter zu verfolgenden Varianten. Die Aspekte dafür waren zum einen die historische begründete Lage des Gebäudes die auch bei der Wiedererrichtung berücksichtigt werden muss und die als auch die Gründe der Verkehrssicherheit der Wegeführung.

Beide Varianten berücksichtigen die Anforderungen des Fußgänger- und Radverkehrs und ermöglichen die direkte Erlebbarkeit des Ufers. Es erfolgt jedoch aus verkehrstechnischem Aspekt die Trennung in Rad- und Fußweg. Der Uferweg für Fußgänger und Radfahrer (Plan-

zeichnung, U1) führt östlich des Magazins 6 durch den "Blockinnenbereich" der Speicherstadt-Süd. Nur im Bereich des Magazins 6 führt zusätzlich ein Uferweg ausschließlich für Fußgänger (Planzeichnung, U2) entlang des Havelufers.

Die Variante 1 (Hauptzeichnung) setzt einen Baukörper am Havelufer und die Führung des Uferweges durch eine Arkade fest (U2). Dabei wird im Bereich des Erdgeschosses ein Arkadengang für Fußgänger geschaffen, der in den darüber liegenden Geschossen überbaut werden kann. Im südlichen Abschluss des Plangebietes im Bereich des Magazins 12 setzt die Variante 1 einen direkt an der Uferkante angeordneten Baukörper fest, sodass hier der Weg in gerader Linie (U1) landseitig am Magazin 3 vorbeigeführt und an den Anschlusspunkt des Fuß- und Radweges über das Wasserwerksgelände angebunden werden kann.

In Variante 1a ist der Wegeverlauf analog der vorherigen Variante, ermöglicht jedoch eine Verschiebung des Baukörpers Magazin 6 in östliche Richtung und vergrößert den Freiraum am Ufer sowie die weitere Fläche für einen Uferweg. Diese Variante berücksichtigt den Fall, dass eine einvernehmliche Lösung zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Eigentümerin zur Führung des Uferweges durch Teile des Gebäudes (Arkade) nicht realisiert werden kann. Durch das Abrücken des Baukörpers vom Havelufer berücksichtigt die Variante zudem in Teilen den hochwassergefährdeten Bereich, der eine ufernahe Bebauung ggf. unzulässig oder nur unter besonderen Auflagen ermöglicht (s. Kap. B 3.2).

Ausgehend vom Baufeld Magazin 6 folgen beide Varianten im nördlichen und südlichen Verlauf der bereits gesicherten Wegeführung durch Gestattungsvertrag (Juli 2011) zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und den Eigentümerinnen der Flächen. Hier ist ein direkter Verlauf des Fuß- und Radweges mittig durch die Speicherstadt Süd ("Blockinnenbereich") möglich.

Die planerische Bewertung der alternativen Wegeführungen ist anhand folgender Kriterien vorgenommen worden:

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt und definieren Baufelder, die die Dimensionierung der geplanten Baukörper berücksichtigen. Dabei werden die denkmalpflegerischen Belange zur Lage der Baufelder im Plangebiet berücksichtigt. Nur innerhalb der Baufelder können die Vorhaben der privaten Grundstückseigentümer umgesetzt werden.

- **Zugänglichkeit/Erschließung/Verkehrssicherheit**

Der Uferweg ist als öffentlicher Fußgänger- und Radfahrweg zu sichern. Er ist barrierefrei herzustellen und schließt an die vorhandenen bzw. geplanten Anschlussstellen nördlich bzw. des südlich des Plangebietes an. Die Anforderungen an die Verkehrssicherheit sind zu beachten. Grundsätzlich fördert eine heterogene Wegeführung für Radfahrer eine aufmerksame und geschwindigkeitsreduzierende Fahrweise im Gegensatz zur Führung des Weges geradlinig als "Korridor".

- **Urbaner Freiraum/Havelufer**

Der urbane Freiraum im Plangebiet wird im Wesentlichen durch die vorhandene, in Teilen denkmalgeschützte Bebauung definiert. Zwischen der wasser- und straßenseitigen Bebauung wird der "Blockinnenbereich" zum zentralen Bewegungsfeld im urbanen Freiraum. Entsprechend der Potsdamer Uferkonzeption ist das Havelufer in diesen Freiraum zu integrieren. Der Verlauf des Uferweges prägt somit maßgebend die Struktur des urbanen Freiraumes im Plangebiet.

- **Sichtbeziehungen/Erlebbarkeit Wasser/Landschaftsraum**

Die Qualitäten des Uferweges werden u. a. definiert durch die Sichtbeziehungen im Plangebiet, die Erlebbarkeit des Havelufers und des daran anschließenden Landschaftsrau-

mes. Eine heterogene Wegeführung mit abbiegendem Wegeverlauf, bspw. zur Havel gerichtet, können die Erlebbarkeit des Stadt- und Landschaftsraumes fördern.

- **Denkmalpflege**

Das Plangebiet ist mit denkmalgeschützter und baukultureller Bausubstanz besetzt, die den urbanen Freiraum prägt. Die Führung des gemeinsamen Fuß- und Radweges kann dabei eine visuelle Akzentuierung der Denkmale im Stadt- und Landschaftsraum beeinflussen. Durch eine heterogene Wegeführung kann bspw. der Blick gezielt gelenkt werden.

- **Hochwasser**

Teile des Plangebietes liegen in einem hochwassergefährdeten Bereich des HQ 100 (hundertjähriges Hochwasser). Dies betrifft insbesondere die Bebaubarkeit des Magazins 6. Konkrete Aussagen wurden durch ein Fachgutachten erarbeitet.

Fazit

Die Alternativen zum Verlauf des öffentlich nutzbaren Uferweges wurden entsprechend der Kriterien gegenübergestellt und bewertet. Bei der Entscheidung über die zukünftige Wegeführung diene die Variantenprüfung als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange.

In der Gesamtbetrachtung der Kriterien zeigt sich, dass die in der Hauptzeichnung dargestellte Variante 1 sowohl die Interessen der privaten Grundstückseigentümer (Baukörper in direkter Ufernähe) als auch die Interessen der Landeshauptstadt Potsdam bzw. der Öffentlichkeit (Wegeführung und Aussicht am Havelufer) berücksichtigt.

Die Variante 1a ermöglicht keine Bebauung in direkter Wasserlage am Havelufer. Die Erdgeschosszone erfährt eine starke öffentliche Nutzungsprägung durch die wasser- und landseitig vorbeiführenden Wege.

Beide Varianten gewährleisten eine abschnittsweise Führung des Uferweges für Fußgänger am Havelufer.

Durch den Versatz des Baukörpers (Variante 1a) rückt die zukünftige Bebauung (Magazin 6) in das räumliche Zentrum des urbanen Freiraumes. Die das Erdgeschoss umgebenden Freiräume wären stark durch öffentliche Nutzungen geprägt. Gleichzeitig wird dadurch die Möglichkeit gegeben den urbanen Freiraum zu strukturieren.

Im Ergebnis der Variantenuntersuchung ist daher die Variante 1 als Vorzugsvariante in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden. In Abhängigkeit von den Ergebnissen des noch in Erarbeitung befindlichen hydrogeologischen Gutachtens kann die Variante 1a im Abwägungsprozess eine sinnvolle Alternative darstellen, falls eine Bebauung direkt an der Uferlinie aufgrund der Hochwasserrisiken nicht möglich sein sollte.

2.3 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplanentwurf liegt der, in einem mehrstufigen Verfahren erarbeitete, Masterplan für den Bereich Speicherstadt-Brauhausberg des Architekturbüros Christoph Kohl zugrunde. Er sieht unter Erhaltung denkmalgeschützter bzw. ortsbildprägender Gebäude und besonderer Berücksichtigung historischer Sichtbeziehungen und Grünbezüge eine gemeinsame Entwicklung der Speicherstadt und des Brauhausberges zu einem kleinteilig gegliederten, jedoch – orientiert an den nutzungsbedingt traditionell hohen Maßen der baulichen Dichte der Speicherstadt – hoch verdichteten neuen Stadtteil vor.

Für die südliche Speicherstadt bedeutet dies die denkmalgerechte Sanierung der vorhandenen Bausubstanz in Verbindung mit einer behutsamen Entwicklung von Ergänzungsbauten, die Sicherung der öffentlichen Wegeverbindung im Hinblick auf die Potsdamer Uferkonzeption, die qualitätvolle Entwicklung des urbanen Freiraumes und die Herstellung attraktiver Wohnlagen, kombiniert mit öffentlichen/gewerblichen Nutzungen, die das Quartier beleben und die Attraktivität steigern.

2.4 Nutzungskonzept

Ab 2007/2008 wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Speicherstadt festgelegt und gemeinsame zukünftige Entwicklungsprinzipien der Speicherstadt zwischen den Grundstückseigentümern und der Landeshauptstadt Potsdam vereinbart.

Unter Bezug auf die ausgezeichnete Lagequalität an der Havel sind hochwertige Wohnlagen in Verbindung mit kleinteiligen Gewerbeeinheiten (z. B. gastronomische Nutzungen), die das Wohnen nicht wesentlich stören und ergänzende Wohnnutzungen geplant.

Im Zusammenhang mit den nördlich anschließenden Bereichen der Speicherstadt und dem Gelände des Brauhausberges soll die Speicherstadt zu einem attraktiven und lebendigen neuen Stadtquartier entwickelt werden.

2.5 Landschaftsplanerisches Konzept

Ausgehend vom Masterplan ist der von Norden nach Süden verlaufende Uferweg das wesentliche Element des urbanen Freiraums. Durch die geplante Ausbildung des Uferweges, ggf. mit Teilabschnitten direkt am Havelufer, können Freiraumqualitäten geschaffen werden, die das Quartier insgesamt beleben. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes wurde bereits eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz errichtet, die der Versorgung der nördlich angrenzenden Bevölkerung der mittleren Speicherstadt dient.

3 Fachplanungen

3.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 36-3 "Speicherstadt Süd" an der Leipziger Straße (B2) wurde durch eine schalltechnische Untersuchung eine Einschätzung der Geräuschsituation an den Fassaden der geplanten mehrgeschossigen Gebäude vorgenommen¹¹. Die Ergebnisse der ermittelten Geräuschmissionen wurden nach dem geltenden Regelwerk (DIN 18005) beurteilt und im Ergebnis Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Ferner erfolgte die Ermittlung der Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Bestimmung der notwendigen Schalldämmung der Außenbauteile.

Als Hauptlärmquellen im Untersuchungsgebiet sind aus schalltechnischer Sicht die Geräuschmissionen in Form von

- Straßenlärm (B 2 - Leipziger Straße)
- Schiffslärm (Bundeswasserstraße - Havel) und
- Schienenverkehrslärm (Gleiswege der Deutschen Bahn- Personen- und Güterverkehr)

¹¹ KSZ Ingenieurbüro GmbH, Schalltechnische Untersuchung, B-Plan 36-3 "Speicherstadt Süd" in Potsdam, 04/2016

wirksam.

3.1.1 Orientierungs- und Richtwerte zur Beurteilung der Immissionen

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

Die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 36-3 sehen für die Bebauung innerhalb der Gebiete die Einstufung allgemeines Wohngebiet vor. Es sind also im Falle von allgemeinen Wohngebieten die Orientierungswerte von 55 dB(A) für den Tag und in der Nacht 45 dB(A) für Verkehr bzw. 40 dB(A) für Gewerbe heranzuziehen.

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 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) im Interesse gesunder Wohnbedingungen anzustreben. Bei unvermeidbaren Überschreitungen sollten Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

3.1.2 Ergebnisse der Berechnungen

Die Gesamtgeräuschsituation im Untersuchungsgebiet wird vordergründig durch den Straßenverkehr bestimmt. Dabei kann es insbesondere an der straßenseitigen Fassade des Magazins 4 zu Beurteilungspegeln von bis zu 66 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht kommen, was Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu 11 dB(A) am Tag und 14 dB(A) in der Nacht entspricht.

Schienen- und Schiffsverkehr haben im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Straße einen relativ geringen Einfluss auf den Gesamtgeräuschpegel. Emissionen von Schienen- und Schiffsverkehr wirken sich stärker an den Gebäudefassaden in Ufernähe aus, erreichen aber in der Einzelbeurteilung relativ geringe Immissionswerte zwischen 42 dB(A) und 47 dB(A) am Tag und 35 dB(A) und 38 dB(A) in der Nacht. Mit Überschreitungen der Beurteilungspegel infolge von Schienen- und Schiffslärm ist bei den zugrunde gelegten Emissionsdaten, nicht zu rechnen.

3.1.3 Beurteilung und Empfehlungen zum Lärmschutz

Die für das Plangebiet erzielten Berechnungsergebnisse weisen im Bereich der betrachteten Hauptverkehrsstraße (Leipziger Straße B2), ähnlich wie in anderen Stadtteilen, im Prognose-Zustand nicht unerhebliche Geräuschimmissionen auf. Zukünftig ist unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsbelastungen insbesondere nachts mit Beurteilungspegeln zu rechnen, die sehr nahe an dem allgemein als Grenze zur Gesundheitsbeeinträchtigung angesehenen Wert von 60 dB(A) liegen. Auch am Tag teilweise vorherrschende Beurteilungspegel von 66 dB(A) sind nicht als unbedenklich anzusehen. Deshalb werden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 36-3 geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen.

Im Bereich des Bebauungsplans gibt es bereits Pläne zum Betrieb von Gastronomiebetrieben (Cafés). Um zukünftige, lärmbedingte Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden für spätere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Gastronomiebetriebe im Baugenehmigungsverfahren einzelfallbezogene schalltechnische Untersuchungen empfohlen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schallschutzwände oder Schallschutzwälle zur Verringerung der Schallausbreitung kommen aufgrund der örtlichen Bedingungen nicht in Betracht und stehen im Fall des hier untersuchten Gebietes in keinem wirtschaftlichen Ver-

hältnis. Durch den Lärmschutzgutachter wurde empfohlen zu prüfen, ob ein geschlossener Gebäuderiegel im Bereich der Leipziger Straße zu realisieren ist, um die dahinterliegenden Bereiche vor Straßenlärm zu schützen. Ansonsten kommen für das untersuchte Gebiet hauptsächlich passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Ein geschlossener Gebäuderiegel kommt auf Grund der historischen Struktur des Gebietes und der damit verbundenen Situierung der Gebäude, die wieder hergestellt werden soll nicht in Frage. Aus diesem Grund kommen für das Gebiet nur passive Schallschutzmaßnahmen in Frage.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Möglichkeiten zum passiven Schallschutz bestehen bereits im Bereich einer lärmschutztechnisch günstigen Gestaltung der Gebäudenutzungen und der Wohnungsgrundrisse. Schlaf- und Kinderzimmer sollen generell an lärmabgewandten Fassaden liegen. Falls Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude mit Orientierungswertüberschreitungen in Richtung der Straße orientiert sein sollen, ist zur Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich oder es muss eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite sichergestellt werden.

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

Für die Bemessung des passiven Schallschutzes werden die maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen. Aufgrund der prognostizierten Beurteilungspegel ergeben sich für das Untersuchungsgebiet maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 55 dB(A) und 69 dB(A) gemäß DIN 4109, welche den Lärmpegelbereichen II, III und IV zuzuordnen sind (s. Kap. I, Anlage).

Die sich für Lärmpegelbereiche I bis einschließlich III ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung müssen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da die Einhaltung dieser Anforderungen bereits durch andere verbindliche Regelungen gegeben ist, insbesondere durch die Energieeinsparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist.¹² Die genannten Schalldämm-Maße sind durch übliche, nach den geltenden bauingenieurtechnischen Regeln und Normen ausgeführte Baukonstruktionen zu erbringen. Zusätzlicher Aufwand für den baulichen Schallschutz ist erst ab dem Lärmpegelbereich IV erforderlich.

¹² Seit dem 1. Mai 2014 gilt für Gebäude die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014). Ab dem Jahr 2016 erhöht diese Verordnung den energetischen Standard für Neubauten, sowohl für Wohn- als auch für Nichtwohngebäude.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. B 4.11).

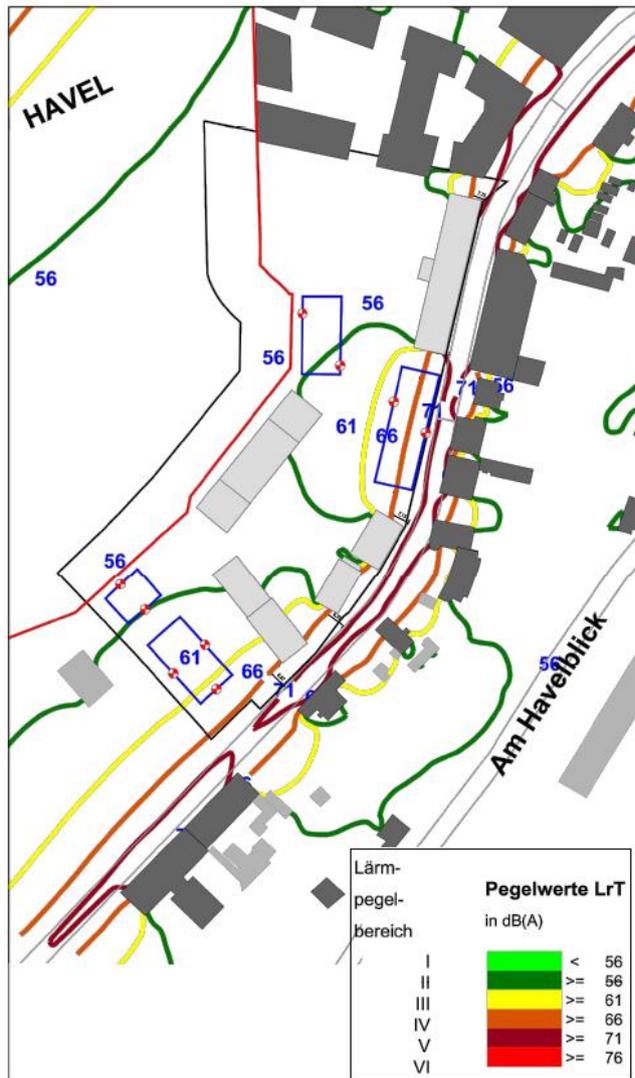


Abb. 3: Lärmpegelbereiche (Schalltechnische Untersuchung, KSZ, 2016)

3.2 Hochwassermodellierung

Der Geltungsbereich befindet sich unmittelbar an der Havel, die als hochwassergeneigtes Gewässer lt. "Verordnung zur Bestimmung hochwassergeneigter Gewässer und Gewässerabschnitte" vom 17.12.2009 bestimmt worden ist. Das Gebiet wird von den Wasserständen der Havel beeinflusst, so dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen sind zu prüfen. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem gemäß §76 WHG, §100 BbgWG oder § 150 BbgWG i. V. m. § 36 WG der DDR rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Ein Teilbereich der Fläche ist jedoch in den Hochwasserrisikokarten des Landes Brandenburg im Einflussbereich des HQ 100 dargestellt. Dies betrifft havelseitige Flächen des Platzes 2 "Zur königlichen Hofbrauerei" sowie nördliche Teilflächen des bisherigen Baufeldes des Magazins 6.

Nach den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) wurden bis Ende 2013 für alle Gewässer- und Gewässerabschnitte, die bei der vorläufigen Bewertung als hochwassergeneigt eingestuft wurden, Gefahren- und Risikogebiete ermittelt und in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (HWGK und HWRK) dargestellt. Die Ermittlung der Flächen erfolgte im Land Brandenburg im Fall der Havel durch GIS-technische Ausspiegelung von Wasserständen. Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelungen des § 100 BbgWG die berechneten Flächen in naher Zukunft als Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein Hydrologisches Gutachten erarbeitet worden, um zu prüfen, in wieweit der Geltungsbereich durch ein Hochwassereignis voraussichtlich betroffen sein kann, und ob sich daraus für Teilbereiche Restriktionen hinsichtlich der Bebaubarkeit ergeben. Die Ergebnisse des Gutachtens fließen in die Planung ein.

4 Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere berücksichtigt

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Belange von Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Straßen und Plätze von geschichtlicher Bedeutung sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes,
- die Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
- die Ergebnisse von beschlossenen städtebaulichen Planungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der vorhandenen und geplanten Nutzung im Plangebiet soll die Wohnnutzung in Verbindung mit der Möglichkeit zur Unterbringung von gewerblichen Nutzungen z. B. in den Erdgeschosszonen planungsrechtlich gesichert werden.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist für die Speicherstadt insgesamt eine gemischte Baufläche dargestellt, somit ist für den Bebauungsplan unter Beachtung der Planungsziele die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO möglich.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Entsprechend dem Gebietscharakter ist dabei ein Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe zu annähernd gleichen Teilen zwingend erforderlich. Die im Plangebiet bereits realisierten Nutzungen beschränken sich nahezu vollständig auf das Wohnen. Um den Gebietscharakter zu wahren, wären für die Ergänzungsbauten fast ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Die Festsetzung eines Mischgebietes würde die weiteren Entwicklungsoptionen, insbesondere für die Ergänzungsbauten, stark einschränken bzw. vorbestimmen. Für das Plangebiet wird daher eine Nutzungsstruktur angestrebt, in der das Wohnen dominieren soll. Weiterhin sind auch andere wohngebietsverträgliche Nutzungen vorgesehen, welche sich deutlich in ihrem Nutzungszweck dem Wohnen unterordnen sollen. Das angestrebte Nutzungsspektrum entspricht hierbei weitgehend dem in § 4 der BauNVO definierten Gebietscharakter, weshalb das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Zur Gewährleistung des angestrebten Wohncharakters werden Modifizierungen an den ausnahmsweisen Zulässigkeiten der im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen erforderlich. Im Rahmen der Gesamtentwicklung der Speicherstadt und dem hier angestrebten Nutzungsmix, ist durch die bereits realisierte Bebauung sowie die Nutzungsfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 36-1 (Misch- und Kerngebiet) die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, mit dem hier zulässigen Maß der gewerblichen Nutzung, für die südliche Speicherstadt städtebaulich vertretbar.

Als Planungsziel ist auch die Prüfung des Standortes hinsichtlich der möglichen Ansiedlung einer Kindertagesstätte (Kita) genannt. Der Standort ist nach Prüfung auf Grund mangelnder Freiflächen nicht geeignet. Zudem befindet sich im näheren Umfeld ein ausreichendes Angebot an Kindertagesstätten. Der durch das Bauvorhaben selbst entstehende Bedarf an Kitaplätzen kann dementsprechend durch vorhandene bzw. geplante Kapazitäten im Umfeld abgedeckt werden.

4.1.1 Ausschluss der in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen

Durch planerische Feinststeuerung werden im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige, jedoch im Hinblick auf die hochwertige innenstadtnahe Lagequalität an der Havel unerwünschte, Nutzungsarten wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Zudem würden diese Nutzungen unerwünschte zusätzliche, das Gebiet störende Verkehrsbelastungen, hervorrufen. Basierend auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen worden:

TF 1.1

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

4.1.2 Einschränkung der Gebietsversorgung dienenden Läden

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept (EHK) der Landeshauptstadt Potsdam (Beschluss der SVV am 07.05.2014) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche, wodurch eine Einschränkung der Gebietsversorgung erforderlich wird.

Die derzeitigen Bestandsgebäude in der südlichen Speicherstadt werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Durch die Errichtung von Ergänzungsbauten sind gewerbliche Nutzungen geplant, die insbesondere der Öffentlichkeit (Anwohnern und Besuchern) dienen sollen, um eine Belebung des Quartiers zu erreichen.

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

Planungsziel 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 mit der textlichen Festsetzung TF 1.2 auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Demzufolge ist im Allgemeinen Wohngebiet nur der Anlagentyp "Nachbarschaftsladen" allgemein zulässig. Bei dem Anlagentyp des "Nachbarschaftsladens", auch "Convenience-Store" genannt, handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, der sog. ehemalige "Tante-Emma-Laden". Es handelt sich also um einen "kleinen Nahversorger", der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 qm Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch i.d.R. nicht mehr als 400 qm Verkaufsfläche auf (BVerwG 08.11.2004 - 4 BN 39.04). Der Nachbarschaftsladen bietet zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung, also Waren des kurzfristigen Bedarfs, an. Ergänzende Dienstleistungen (z. B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein.

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

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogeartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Ausnahmsweise können auch größere Betriebe mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche zulässig sein. In einer Einzelfallprüfung ist zu prüfen, ob das Vorhaben der Nahversorgung dient, d.h., ob es nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet. Außerdem muss eine Nahversorgungslücke bestehen, d. h. das Gebiet darf nicht bereits durch einen bestehenden Betriebsstandort fußläufig versorgt werden. Zudem muss der Betrieb standortgerecht dimensioniert sein.

Bei der standortgerechten Dimensionierung wird auf die Versorgungsfunktion des Einzelhandelsbetriebes abgestellt. Sie soll nicht über das nähere Umfeld hinausreichen. Hintergrund ist das Ziel einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung.

Konkret wird bei der Berechnung der standortgerechten Dimensionierung zunächst in einem ersten Schritt das Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsbereich von 500 m ermittelt. Dabei werden Barrieren wie beispielsweise Bahntrassen oder Gewässer berücksichtigt, die dazu führen, dass ein Standort für Einwohner trotz der Lage im angegebenen Radius unattraktiv oder sogar unerreichbar ist. Das Einwohnerpotenzial wird dann entsprechend angepasst. Gleiches gilt, wenn hinreichend gesichert ist, dass im Einzugsbereich weitere Wohneinheiten entstehen. Die zukünftigen Einwohner werden dann in die weitere Berechnung mit einbezogen.

Die verschiedenen Sortimentsgruppen haben unterschiedliche Reichweiten. Eine Verkaufseinheit einer Apotheke versorgt beispielsweise deutlich mehr Einwohner als eine gleich große Einheit eines Lebensmittelhandwerksbetriebs. Deswegen wird in einem zweiten Schritt ermittelt, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche rechnerisch benötigt werden, um die Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen – dies unter Berücksichtigung der Nahversorgungsstruktur in Umfeld. Es soll verhindert werden, dass ein Einzelhandelsbetrieb zwar für sich betrachtet der Gebietsversorgung dient und somit standortgerecht dimensioniert ist, jedoch das Einzugsgebiet eines nahe gelegenen Zentralen Versorgungsbereichs über-

schneidet oder die Nahversorgungstruktur beeinträchtigt. Vergleiche dazu genauer Kapitel 6.3.1. des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam.

Ausnahmsweise können zudem auch Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein. Hierbei handelt es sich um Läden analog § 4 BauNVO, die eine ähnliche Größe wie der Anlagentyp "Nachbarschaftsladen" aufweisen. Als Beispiel für einen solchen Einzelhandelsbetrieb führt das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam einen Computerladen in der Nähe einer Hochschule an. In einer Einzelfallprüfung ist demnach zu prüfen, ob das Vorhaben sonstige zentrenrelevante Sortimente anbietet und ob es standortgerecht dimensioniert ist. Hinweise zur Abschätzung der standortgerechten Dimensionierung bietet auch in diesem Fall das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam in Kap. 6.3.1.

Bei sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nach der Potsdamer Sortimentsliste handelt es sich um:

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

Ziel dieser einschränkenden Festsetzungen ist die Sicherung einer flächendeckenden Grund-/Nahversorgung auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. So kann die flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei der dispersen Siedlungsstruktur der Landeshauptstadt Potsdam sichergestellt werden. Als Ergänzung zu diesen Sortimenten dürfen bei standortgerechter Dimensionierung auch sonstige zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Durch die Einschränkung "standortgerechte Dimensionierung" der Festsetzungen wird dem Umstand, dass die Versorgungsfunktion nicht über das nahe Umfeld hinausreichen sollte bzw. dem Schutz der umliegenden Zentren, Rechnung getragen.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 (1) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B (Integrationsgebot).

TF 1.2

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.

Ausnahmsweise sind weitere Läden zulässig, wenn sie zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung der Potsdamer Liste anbieten, in einer Nahversorgungslücke liegen und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:

- *Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren*
- *Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogeartikel)*
- *Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf*

Außerdem sind weitere Läden ausnahmsweise zulässig, wenn sie sonstige zentrenrelevante Sortimente der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:

- *Textilien*
- *Bekleidung*
- *Schuhe und Lederwaren*
- *Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)*
- *Keramische Erzeugnisse und Glaswaren*
- *Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren*
- *Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde*
- *Zoologischer Bedarf und lebende Tiere*
- *Heimtextilien*
- *Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente*
- *Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel*
- *Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck*
- *Spielwaren*
- *Augenoptiker*
- *Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)*
- *Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software*
- *Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone*
- *Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör*
- *Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe*

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine verbindliche Regelung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung erfolgt innerhalb des geplanten Baugebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO insbesondere durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR). Ferner ist aufgrund denkmalfachlicher Anforderungen eine Festsetzung einer maximalen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) erforderlich (Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Für das Baufeld Magazin 6 werden abweichende Baugrenzen für das Erdgeschoss und die Obergeschosse festgesetzt, um den Verlauf des Fuß- und Radweges am Havelufer durch eine Arkade zu ermöglichen.

Die Festsetzungen bestimmen die maximalen Kubaturen baulicher Anlagen. Die städtebau-lich relevanten Kriterien sind damit hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden.

4.2.1 Über- und unterbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO durch die Grundfläche (GR) baulicher Anlagen in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Die bestehenden bzw. geplanten Gebäude im Plangebiet werden durch Baukörperfestsetzungen mittels Baugrenzen bestimmt. Durch diese Festsetzung werden die Flächenzuweisungen der baulichen Anlagen verbindlicher geregelt. Auf die Festsetzung einer GRZ und einer GFZ wird zugunsten von gebäudebezogenen Festsetzungen zu Grundflächen und Höhen baulicher Anlagen verzichtet.

Da die überbaubare Grundstücksfläche der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen entspricht, wird damit die zulässige Grundfläche zeichnerisch bestimmt sowie das Maß der Nutzung auf dem Grundstück verteilt. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter. In Verbindung mit der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe wird die Ausnutzung der Überbaubarkeit durch diese beiden Angaben eindeutig bestimmt (Baukörperfestsetzung).

Die Baukörperfestsetzung definiert die Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und für die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO. Zugleich legt sie die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 stellt dies ergänzend klar (Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Für das Baugebiet mit einer Fläche von 16.013 m² errechnet sich analog der Berechnungsregeln der BauNVO (gem. § 19 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 BauNVO) und einer maximalen Grundfläche von insgesamt 5.661 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35.

Die zulässige Grundflächenzahl kann zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Grundstücke nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Da die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50% überschritten wird, regelt die textliche Festsetzung Nr. 2.2, dass durch Terrassen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Tiefgaragen eine Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht wird.

Die geplante Tiefgarage umfasst außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Fläche von 2.973 m² womit bereits 19 von Hundert (0,19) des Baugebietes für Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Da im südlichen Teil des Plangebietes weitere Flächen für Nebenanlagen erforderlich werden, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 erforderlich. Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung TF 2.2 ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO.

TF 2.1

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen von Terrassen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4.2.2 Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschossfläche errechnet sich durch die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von 16.013 m² in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen. Die städtebauliche Dichte basiert auf einer Gesamtgeschossfläche (GF) von ca. 20.751 m². Dies entspricht einer gesamtgebietsbezogenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3.

Bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksflächen sind die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen nicht in die Berechnung einzubeziehen¹³. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Tiefgarage geschaffen werden, die in ihrer Nutzung der Hauptnutzung zugeordnet werden kann, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen im Bereich der Tiefgarage in die Berechnung einbezogen werden kann¹⁴.

Die gesamte WA-Fläche hat eine Größe von 16.013 m². Abzüglich der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen, ausgenommen der Bereich Tiefgarage, verbleiben ca. 15.000 m², die zur Berechnung herangezogen werden. Dies entspricht bei einer Gesamtgeschossfläche (GF) von ca. 20.751 m² einer gesamtgebietsbezogenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten von 1,2 wird überschritten. Dies ist durch die Vornutzung der Gebäude als Speicher und der damit verbundenen Größe der zum Teil denkmalgeschützten Gebäude zu begründen. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird nicht nur Wert auf den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude, sondern auch auf die Kubatur der nicht denkmalgeschützten Bestandsgebäude gelegt. Dies gilt auch für die Wiedererrichtung von Gebäuden in historischem Kontext. Sie tragen zur Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes des gesamten Ensembles bei.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) bestimmt.

¹³ Vgl. Urteil vom 18.12.2007 – OVG 2 A 3.07, Leitsatz und Urteil vom 19.10.2010 – OVG 2 A 15.09, Leitsatz u. Rn. 55

¹⁴ Vgl. Urteil vom 22.09.2011 – OVG 2 A 8.11, Rn. 50-52

Um das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der städtebaulichen Zielstellung, der Sicherung der Bestandsbauten und der Errichtung von Ergänzungsbauten, zu begrenzen, wurde die höchstzulässige Oberkante (OK) baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen gewährleisten das Einfügen der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild unter Beachtung des Denkmalschutzes. Durch die denkmalgeschützten Bestandsgebäude, ist das Plangebiet in seiner Höhenentwicklung bereits vorgeprägt.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhenfestsetzung in Meter über NHN (Normalhöhennull) des Höhensystems DHHN 92 (Deutsches Haupthöhennetz 1992). Die Geländehöhe wird dabei zu der angestrebten Oberkante der baulichen Anlagen addiert, wie sie (oberirdisch) im Orts- und Landschaftsbild wahrnehmbar sein wird. Die Oberkanten der Gebäude resultieren aus den historischen Höhen der Gebäude. Beim Umbau noch erhaltender Gebäude ist die Höhenentwicklung im Wesentlichen an den historischen Vorgaben orientiert. Bei der Wiedererrichtung von Gebäuden wird zum Einen an der historischen Höhe des Gebäudes selbst aber auch an den Höhen der unmittelbar umliegenden Bestandsgebäude orientiert. Bei der Höhenentwicklung der Gebäude, insbesondere unter dem Aspekt der Wohnnutzung, werden aber auch die heutigen Anforderungen an die Geschosshöhen im Wohnungsbau berücksichtigt. Somit ergibt sich für die südliche Speicherstadt insgesamt eine homogene Höhenstruktur, jedoch geringfügig unterschiedliche Gebäudeoberkanten.

Die zulässigen Oberkanten sind Höchstmaße und werden entsprechend für die ausgewiesenen Baukörper im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Bei Magazin 1,3 und 5/7 werden, je zwei Höhen angegeben, da die Gebäude in sich unterschiedliche Höhenentwicklungen aufweisen.

Magazin 1 (Persius-Speicher)	OK = 48,45 m ü. NHN / 57,50 m ü. NHN
Magazin 3	OK = 48,69 m ü. NHN / 51,62 m ü. NHN
Magazin 4	OK = 45,29 m ü. NHN
Magazin 5/7	OK = 46,69 m ü. NHN / 43,49 m ü. NHN
Magazin 6	OK = 42,40 m ü. NHN
Amtshaus/Nebengebäude	OK = 43,94 m ü. NHN / OK = 43,84 m ü. NHN
Magazin 12 wasserseitiges Gebäude mit Staffelgeschoss	OK = 49,72 m ü. NHN OK (Traufe Staffelgeschoss) = 46,12 m ü. NHN
Magazin 12 landseitiges Gebäude mit Staffelgeschoss	OK = 46,57 m ü. NHN OK (Traufe Staffelgeschoss) = 43,00 m ü. NHN

Die festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen entsprechen den denkmalpflegerischen Vorgaben. Sie resultieren aus den historischen Höhenentwicklungen der Einzelgebäude. Durch diese Festsetzung wird wesentlich zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes beigetragen. Mit dieser Festsetzung erfolgt eine ortsbezogene, auf jedes Baugrundstück bezogene Höhenbegrenzung.

Für das Baufeld Magazin 6 wird für die Arkade, die dem Fuß- und Radweg am Havelufer dient, eine lichte Höhe (LH) von 3,50 m zeichnerisch festgesetzt (Hauptzeichnung).

In den Baufenstern des Magazins 12 wird jeweils das oberste Geschoss aus denkmalpflegerischen Gründen als Staffelgeschoss, ausgebildet. Dadurch wird das Erscheinungsbild des Gebäudes verschlankt und die Überschreitung der Höhe des benachbarten denkmalgeschützten Bestandsgebäudes des Magazin 7 relativiert, so dass sich der Baukörper dem denkmalgeschützten Objekt trotz der Höhenüberschreitung angleicht. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

TF 2.2

In den Baufenstern des Magazins 12 ist das oberste Geschoss zwingend als Staffelgeschoss auszubilden. Der allseitige Rücksprung der Außenwand des Staffelgeschosses zur Außenwand des darunterliegenden Geschosses muss allseitig 4 m betragen.

4.2.4 Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO dürfen die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzen nicht überschritten werden. Jedoch können die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Zur Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, kann auf die Definition des § 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB (städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) zurückgegriffen werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen.

Entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO liegen die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet für die GRZ bei 0,4 und für die GFZ bei 1,2.

Mit der zeichnerisch festgesetzten Grundflächenzahl von rechnerisch 0,35 im allgemeinen Wohngebiet sowie der gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.2 im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 wird die GRZ-Obergrenze um 0,4 überschritten.

Die rechnerische Geschossflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet überschreitet mit 1,4 die GFZ-Obergrenze um 0,2.

4.2.4.1 Städtebauliche Gründe

Denkmalpflege

Mit den Festsetzungen soll auf der Grundlage des Masterplan "Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept" (s. Kap. A. 2.3 und Kap. I.) eine am historischen Stadtgrundriss orientierte Bebauung auf innerstädtischen Brachflächen ermöglicht werden. Die bereits wieder errichteten Magazine nach denkmalpflegerischen Vorgaben wurden dabei berücksichtigt.

Die beabsichtigte Bebauung soll den bereits begonnenen Prozess zur Wiederherstellung und Nutzung der historischen Speicherstadt fortführen. Die Wiederherstellung der historischen Straßenfluchten und Raumkanten trägt zur Gliederung der Stadtlandschaft im historischen Kontext und zur Verbesserung der Orientierung in der Stadt bei. Die bereits begonnene Bebauung innerhalb des Plangebietes setzt den städtebaulichen Rahmen für die Revitalisierung der Speicherstadt. Insgesamt orientieren sich die geplanten Baukörper in ihrer Maßstäblichkeit, Höhe und Dichte an den Vorgaben der Denkmalpflege.

Vorrang der Innenentwicklung

Aufgrund der herausgehobenen Innenstadtlage ist hier im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB eine hohe Ausnutzung von Bebauungspotenzialen der Innenentwicklung städtebaulich geboten. Dies entspricht auch den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplans, die dem Vorrang der Innenentwicklung eine hohe Bedeutung beimessen, um die Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen im städtischen Außenraum zu minimieren.

Durch die Wiedernutzbarmachung dieser innerstädtischen Brachfläche zu einem gut erschlossenen Wohnstandort wird die Innenentwicklung einer zentralen städtischen Lage gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung können damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes erfüllt werden.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als gemischte Baufläche M1 dargestellt, deren GFZ zwischen 0,8 und 1,6 liegen kann. Entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Potsdam, ist für die Speicherstadt insgesamt eine gemischte Baufläche dargestellt, somit ist für den Bebauungsplan unter Beachtung der Planungsziele die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO) oder eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BaunVO möglich.

Ausgehend von der Art der Nutzung, unter Beachtung der bereits verwirklichten Nutzungen und zur Wahrung des Gebietscharakters wurde für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt (s. Kap. 4.1). Bezogen auf das historische Nutzungsmaß in der Speicherstadt-Süd wäre die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BaunVO geeignet, um der städtebaulichen Dichte gerecht zu werden. Da das angestrebte Nutzungsspektrum im Plangebiet weitgehend dem in § 4 der BaunVO definierten Gebietscharakter entspricht, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet in Kombination mit einer Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BaunVO festgesetzt.

Mit einer möglichen GFZ von 1,4 unterschreitet der Bebauungsplan die im FNP für das Plangebiet für verträglich gehaltene Nutzungsdichte von bis zu 1,6.

Einbindung in die Stadtstruktur

Die Bebauung im Plangebiet soll sich grundsätzlich an den historischen Grundrissen nach Lage und Höhenentwicklung orientieren. Die bereits errichteten Magazine entsprechend der denkmalpflegerischen Vorgaben dienen dabei als Orientierung und setzen der Speicherstadt-Süd bereits einen städtebaulichen Rahmen. Um die Bebauung in der Speicherstadt-Süd zu vervollständigen ist die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BaunVO erforderlich.

Stadtwirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme

Die stadtwirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme wäre bei Verzicht auf die im Plan vorgesehene Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BaunVO vor dem Hintergrund des erforderlichen Aufwandes für die städtebauliche Neuordnung und Reaktivierung des Gebiets (u. a. Realisierung der zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Tiefgarage, Umsetzung des öffentlich nutzbaren Uferweges) in Frage gestellt, so dass der städtebauliche Missstand eines gut erschlossenen Innenstadtbereichs fortbestehen würde. Dabei geht es nicht um die wirtschaftliche Verwertung einzelner Grundstücke, die im Übrigen städtebaulich nicht relevant wäre, sondern um die Umsetzbarkeit einer für die Stadt bedeutsamen Maßnahme der Stadtentwicklung.

Zusammengenommen begründen die angeführten städtebaulichen Gründe ein so hohes Maß an öffentlichem Interesse an einer Realisierung der geplanten Bebauung nach den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts, dass dafür die Abweichung von den Obergrenzen des § 17 BauNVO vernünftigerweise geboten ist. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kann nur mit einer entsprechenden baulichen Dichte erreicht werden.

4.2.4.2 Ausgleichende Umstände

Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieser innerstädtischen Fläche als gut erschlossener Wohnstandort wird die Innenentwicklung einer zentralen städtischen Lage gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt.

Ferner wird die hohe Nutzungsdichte im Plangebiet dadurch kompensiert, dass den Bewohnern wohnungsnah Grünflächen im Bereich des Brauhausberges und entlang des Uferweges, weiterführend Richtung Hermannswerder fußläufig zur Verfügung stehen. Im Vergleich mit anderen innerstädtischen Ortslagen weist das Umfeld des Plangebiets eine gute Ausstattung an Grün- und Erholungsflächen auf, was sowohl im Hinblick auf die Wohnqualität als auch auf die Umweltsituation als ausgleichender Umstand gewertet werden kann.

Das umgebende Straßennetz mit den bestehenden Straßen ist ausreichend leistungsfähig. Aufgrund der gut erschlossenen Lage des Plangebietes durch den ÖPNV ist zudem mit einer intensiven Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel sowie einem relativ hohen Anteil von Fuß- und Fahrradverkehr zu rechnen.

Die ausgleichenden Umstände können wie folgt zusammengefasst werden:

- Stärkung der Wohnfunktion der Speicherstadt als Teil der Templiner Vorstadt,
- Wiedernutzbarmachung brachgefallener, ehemals verdichteter innerstädtischer Flächen, und damit sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Ausnutzung der verkehrsgünstigen innerstädtischen Lage, kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer, gute Anbindung an den ÖPNV.

4.2.4.3 Ausgleichende Maßnahmen

Die Obergrenzen des § 17 Absatzes 1 Baunutzungsverordnung können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird.

Als Teil der Speicherstadt erhält das Plangebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die standorttypische Urbanität bei gleichzeitiger Wahrung des Innenraums als ruhige Freifläche. Die beabsichtigte kompakte Gebäudestruktur greift die historischen Strukturen in der Speicherstadt auf und entspricht den Belangen der Denkmalpflege.

Die Qualität der Freiflächen soll im Hinblick auf Verkehrsimmissionen dadurch gesteigert werden, dass der ruhende Verkehr größtenteils in der ausgewiesenen Tiefgarage untergebracht werden soll. Für Magazin 12 wird investorenseitig an einem Konzept gearbeitet, dass die Unterbringung der Stellplätze im Erdgeschoss des Gebäudes ermöglichen soll. Die oberirdischen Flächen sind von Garagen und Stellplätzen, (ausgenommen das Amtshaus mit dem benachbarten ehemaligen Verwaltungsgebäude) sowie Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, freizuhalten.

Mit der Ermöglichung der öffentlich nutzbaren Uferweges wird ein wichtiger Teil der Potsdamer Uferwegekonzeption gesichert. Zugleich unterstützt diese auf Vermeidung und Verringerung von motorisiertem Verkehr ausgerichtete Planung den nicht motorisierten Verkehr. Die Fuß- und Radwegeverbindung ermöglicht eine direkte Wegeverbindung Richtung Potsdamer Hauptbahnhof und weiterführend in die Innenstadt.

Befestigte Flächen (öffentliche und private Wege, private Zufahrten, Stellplatzflächen sowie Terrassen) sollen zur Förderung der natürlichen Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Die ausgleichenden Maßnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Schaffung qualitätvoller Wohnfreiflächen durch Konzentration und Festsetzung kompakter Baustrukturen sowie Freihaltung der Flächen von Nebenanlagen,
- Anlage öffentlich zugänglicher Wegeverbindungen zur Vernetzung des straßenunabhängigen Wegesystems
- Festsetzung von Maßnahmen zur Förderung der natürlichen Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes

4.2.4.4 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sowohl innerhalb des Plangebietes als auch auf den Nachbargrundstücken eingehalten, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die relevanten Schutzgüter wie Belichtung und Besonnung, den erforderlichen Sozialabstand und den Brandschutz gewährleistet sind. Diese Anforderungen werden vor allem durch die überwiegende Einhaltung der gemäß Brandenburger Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen gewährleistet.

Durch die Anordnung der Baukörper können in Kombination mit folgenden Aspekten auch bei hoher Verdichtung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden:

Durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungswesens, Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Plangebiet wird sichergestellt, dass nur Nutzungen zulässig sind, die sich nicht negativ auf die geplante Wohnnutzung und die Wohnnutzung in der näheren Umgebung auswirken.

Der Bebauungsplan setzt eine störungsfreie Unterbringung der Flächen für den ruhenden Verkehr überwiegend in der Tiefgarage fest. Dies dient der Verringerung von Geräusch- und Schadstoffimmissionen sowie der Steigerung der Aufenthalts- und Wohnqualität des Hofinnenbereiches.

Die an die Bauflächen unmittelbar angrenzende Havel trägt ebenfalls zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei, da sie als klimabegünstigende Freifläche wirkt (z. B. Kaltluftentstehungsgebiet).

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes, sind gewahrt.

4.2.4.5 Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Um-

weltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt die Inhalte des Umweltberichts.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind vor allem für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Für die auf der Grundlage des Bebauungsplans mögliche Neuversiegelung von Boden wird die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen empfohlen. Mit Umsetzung der Planung kann die Neuversiegelung jedoch auch durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit dem damit verbundenem Versiegelungsgrad minimiert werden.

Durch die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen durch Wiedernutzbarmachung (Konversion) brachgefallener, ehemals gewerblich genutzter und damit vorbelasteter innerstädtischer Flächen werden umfangreiche Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die im Rahmen einer Außenentwicklung wahrscheinlich beeinträchtigt würden, grundsätzlich vermieden.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und Wasser durch die Versiegelung von Flächen erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von öffentlichen und privaten Wegen, privaten Zufahrten, Stellplatzflächen sowie Terrassen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß der Schutzgebietsverordnung Wasserwerk Potsdam - Leipziger Straße, die sich aus der Lage des Plangebiets in den Schutzzonen II und III ergeben sind einzuhalten.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vorsorge gegen Lärmimmissionen getroffen.

Damit können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO somit nicht zu erwarten. Die Nachhaltigkeitskriterien - Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche, Nutzung vorhandener Verkehrsstrukturen - werden erfüllt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen festgesetzt.

Mit der textlichen Festsetzung 2.3 ist für die an die Havel unmittelbar angrenzenden neu zu errichtenden Gebäude das Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkone, Erker etc. über die wasserseitige Baugrenze unzulässig (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO). Dies gilt auch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen für die, dem Magazin 3 und dem Wasserwerk zugewandten seitlichen Fassaden. Für bereits errichtete Gebäude gilt der Bestandsschutz.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als Baukörperausweisung festgesetzt, d. h. die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe werden die überbaubare Grundstücksfläche und ihre zulässige Ausnutzung durch das Volumen der Baukörper rechtlich eindeutig bestimmt. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO

und Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zudem legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an dem Bestand sowie an den architektonischen Entwürfen, welche die ursprüngliche Lage und Gestalt der Magazine in der Speicherstadt aufnehmen.

TF 2.3

Für die an die Havel unmittelbar angrenzenden neu zu errichtenden Gebäude ist das Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkone, Erker etc. über die wasserseitige Baugrenze unzulässig. Bei dem wasserseitigen Gebäude des geplanten Magazin 12 sind aus denkmalpflegerischen Gründen auch das seitliche Überschreiten der Baufenster mit den vorgenannten untergeordneten Gebäudeteilen unzulässig.

4.4 Bauweise

Das städtebauliche Konzept des Masterplans Christoph Kohl sieht für die nördliche und mittlere Speicherstadt eine kompakte urbane Bebauungsstruktur vor. In der südlichen Speicherstadt wird diese Struktur entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur aufgelöst. Dies ist Grundlage für die Aufteilung der (öffentlichen und privaten) Flächen und die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baukörperausweisungen gefasst. Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt nicht.

4.5 Stellplätze und Tiefgaragen

Im nördlichen Plangebiet wird derzeit eine Tiefgarage errichtet, die über die Ein- und Ausfahrt an der Leipziger Straße im Bereich der mittleren Speicherstadt zu erreichen ist. Die Größe der festgesetzten Tiefgarage entspricht der aktuellen Genehmigungslage. Der Stellplatzbedarf des Gebietes wird teilweise durch die Tiefgarage und teilweise durch, auf privaten Baugrundstücken anzulegenden Stellplatzflächen gesichert. Ziel ist es, den durch das Gebiet erzeugten Parkraumbedarf vollständig im Gebiet selbst zu decken.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports unzulässig. Diese Maßnahme ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um öffentlich wirksame Freiflächen von Bebauung oberhalb der Geländeoberfläche freizuhalten (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Die mit den Beschränkungen verbundenen Eingriffe in die private Baufreiheit sind gerechtfertigt, weil die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen in Tiefgaragen gewährleistet werden kann.

TF 2.4

Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

4.6 Nebenanlagen

Mit dem weiteren Ausschluss von Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, soll vor allem die Anordnung von überdachten Müllsammelplätzen und Fahrradabstellanlagen, Geräteschuppen oder Kellerersatzräumen vermieden werden. Die dafür benötigten Flächen sollen vorzugsweise im Gebäude selbst (im Erdgeschoss und/oder

Untergeschoss/Tiefgarage) untergebracht werden (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

TF 2.5

Im allgemeinen Wohngebiet, sind bei den neu zu errichtenden Gebäuden, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, unzulässig.

4.7 Verkehrsflächen

Im nördlichen Abschluss des Plangebietes wird der Anschluss an die Straße "Am Speicher" als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

TF 3.1

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung an die äußere Erschließung erfolgt über die direkt an das Plangebiet angrenzende Leipziger Straße. Die vorhandenen bzw. geplanten Zufahrten werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zur Erschließung des Magazins 12 ist eine direkte Grundstückszufahrt in einer Breite von 5 m geplant. Die innere Erschließung erfolgt innerhalb der Wohnbauflächen.

Entlang der Leipziger Straße fallen die Geltungsbereichsgrenze und die Straßenbegrenzungslinie zusammen. Die textliche Festsetzung Nr. 3.2 regelt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB verbindlich, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B und C zugleich Straßenbegrenzungslinie ist (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Diese Regelung ist erforderlich, da eine zeichnerische Darstellung nicht möglich ist.

TF 3.2

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B und C sowie den Punkten D, E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4.8 Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend der Abwasserbeseitigungs- und Abgabesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Stand 18.04.2013, die ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern, sofern das Wohl der Allgemeinheit und der Schutz von Gewässern nicht gefährdet ist. Ist dies aus Gründen der Beeinträchtigung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht möglich, bzw. stehen andere Gesetze oder Verordnungen dem entgegen so ist an die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Neben den bereits grundbuchlich gesicherten Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit, die u. a. zur Sicherung eines durchgehenden Uferweges dienen (siehe auch Kapitel A.3.8.7) wird im Bebauungsplan ein weiteres Gehrecht mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Dieses dient der Führung des Uferweges unmittelbar entlang des Ufers im Bereich des Magazin 6. Aufgrund der Nähe zum Ufer und den verkehrlichen Sicherheitsanforderungen

aber auch unter Berücksichtigung der privaten Belange der künftigen Bewohner/Nutzer des Gebäudes wird auf dieser Fläche lediglich ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert. Die Befahrbarkeit des (Haupt-) Uferweges mit Fahrrädern ist über die bereits grundbuchlich gesicherten Rechte gewährleistet. Zudem wird das bestehende Geh-, Fahr- und Betretungsrecht auf dem Platz zur "Königlichen Hofbrauerei" geringfügig erweitert, so dass ein direkter Anschluss der Wegeführung südlich an die Straße "Am Speicher" gegeben ist.

Mit der Festsetzung der Fläche für ein Gehrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB soll die Fläche zunächst gesichert werden. Die Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan allein begründet dieses Gehrecht jedoch noch nicht. Es bedarf der grundbuchlichen Eintragung. Der Bebauungsplan bereitet lediglich die grundbuchliche Sicherung durch Festsetzung mit entsprechenden Rechten zu belastenden Flächen im Bebauungsplan vor. Die Darstellung des Gehrechtes im Bebauungsplan erfolgt, da es für das Verständnis des Bebauungsplans und die betroffenen Nutzer notwendig und zweckmäßig sind.

TF 4.1

Die Fläche G5 ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Sofern die Wegeführung unter Arkaden verläuft, darf die lichte Höhe der Arkaden 3,5 m nicht unterschreiten.

TF 4.2

Die Fläche G6 ist mit einem Geh-, Fahr- und Betretungsrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

Die bereits bestehenden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planung übernommen, sofern sie für das Verständnis des Bebauungsplans zweckmäßig sind (siehe Kapitel B. 4.13). Gleiches gilt für die Erschließung insbesondere der im Uferbereich gelegenen Bauflächen des Magazins 3 und 6. Die Zuwegungen und Zufahrten sind ebenfalls bereits grundbuchlich gesichert und bedürfen daher keiner gesonderten planungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 Wege und Zufahrten aus Gründen des Bodenschutzes nicht vollversiegelt hergestellt. Mit dieser Festsetzung soll angesichts des insgesamt hohen möglichen Versiegelungsgrads im Plangebiet der weiteren Versiegelung der nicht überbaubaren Fläche entgegengewirkt werden.

TF 5.1

Zu befestigende Flächen (öffentliche und private Wege, private Zufahrten, Stellplatzflächen sowie Terrassen) sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, sofern dies die gesetzlichen Anforderungen der Wasserschutzgebietsschutzverordnung zum Wasserwerk "Leipziger Straße" zulassen.

4.11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Lärminderungsplanung wurde für das gesamte Stadtgebiet Potsdam eine Strategische Lärmkarte erarbeitet, die die vorhandene Lärmemission entlang der Hauptverkehrsstraßen widerspiegelt.

Der Ausschnitt aus der strategischen Lärmkarte (Abb. 3) zeigt die von der Leipziger Straße ausgehende Lärmentwicklung mit bis zu 60 - 65 db(A) in der Nacht (Isophonenbänder), die

auf das vorhandene Plangebiet einwirkt. Damit sind aktuell die Grenzwerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten, deren Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete bei 45 dB (A) in der Nacht liegen.



Abb. 4: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2012): Ausschnitt aus der strategischen Lärmkarte der Landeshauptstadt Potsdam mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.36-3 "Speicherstadt Süd" an der Leipziger Straße in Potsdam wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (s. Kap. B 3.1)

Grundsätzlich ist dem aktiven Lärmschutz Vorrang vor passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z. B. das Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle oder die Errichtung eines geschlossenen Gebäuderiegels kommen im Plangebiet nicht in Betracht, da ein Teil der Gebäude bereits errichtet wurde und die geplanten Gebäude in ihrer Anordnung denkmalpflegerischen Vorgaben entsprechen müssen.

Die passiven Lärmschutzmaßnahmen umfassen im Wesentlichen die Bestimmung der Grundrissausrichtung, die Verwendung besonderer Fensterkonstruktionen, die Herstellung von Luftschalldämmmaßen an denen zur Straße ausgerichteten Außenwänden sowie Lärmschutzmaßnahmen an Außenwohnbereichen entlang der Leipziger Straße. Die im Folgenden getroffenen Festsetzungen gelten für die neu zu errichtenden Gebäude sowie An- oder Umbauten der Bestandsgebäude.

Bestimmung der Grundrissausrichtung

Um einen auch bei geöffnetem oder teilgeöffnetem Fenster ungestörten Schlaf zu gewährleisten, müssen an den lärmzugewandten Fassaden des allgemeinen Wohngebietes Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster zu einer von der Lärmbelastung nicht betroffenen Fassade ausgerichtet sein, da hier die Lärmbelastung im gesundheitsgefährdenden Bereich liegt.

TF 6.1

Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissausrichtung) entlang der Leipziger Straße

Zum Schutz vor Lärm muss auf den Bauf lächen c, d, e und f, bei Neubau sowie Aus- und Umbaumaßnahmen von Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zur der von der Leipziger Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Leipziger Straße sind mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

Verwendung besonderer Fensterkonstruktionen

Trotz der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen regelmäßig überschritten (s. Kap. B 3.1). Die derzeitige Rechtsprechung geht jedoch davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse auch die Möglichkeit des ruhigen Schlafens bei gekipptem Fenster gehört. Ferner hat sich die Auffassung gefestigt, dass der typische Schalldämmwert eines gekippten Fensters 15 dB(A) beträgt¹⁵. Daher sollte grundsätzlich zuerst - zumindest für einen Teil der Aufenthaltsräume - angestrebt werden, dass die Fenster teilgeöffnet werden können¹⁶. Unter bestimmten Voraussetzungen können gesunde Wohnverhältnisse auch nur bei Einbau von technischen Belüftungseinrichtungen gewahrt werden¹⁷. In Abwägung der Vorbelastung des Plangebiets und der zum Großteil geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete soll zumindest in einem Aufenthaltsraum von Wohnungen ein ruhiger Schlaf bei teilgeöffnetem Fenster, mittels besonderer Fensterkonstruktionen die eine freie Belüftung ermöglichen, erreicht werden.

TF 6.2

Lärmschutzmaßnahmen (besondere Fensterkonstruktionen) entlang der Leipziger Straße
Zum Schutz vor Lärm muss auf der Bauflächen a und b mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster (wenn als Maßnahme besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen gewählt werden) nicht überschritten wird.

Herstellung von Luftschalldämmmaßen an denen zur Straße ausgerichteten Außenwänden

Schutz vor Lärm innerhalb der Gebäude wird insbesondere durch die entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 sichergestellt. Im Bebauungsplan werden bei Erforderlichkeit bewertete Schalldämmmaße gemäß den Anforderungen der DIN 4109 festgesetzt. Dadurch kann bei geschlossenen Fenstern entsprechender Innenraumpegel gewährleistet werden. Hierdurch können die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

TF 6.3

Lärmschutzmaßnahmen (passiv) entlang der Leipziger Straße
Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u. ä. ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w\ res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens

- 40 dB entlang der zur Leipziger Straße ausgerichteten Außenwände entlang der Baugrenze zwischen den Punkten G1, G2, G3 und G4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten H1, H2, H3 und H4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I1, I2, I3, I4, I5 und I6 sowie entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J2 und J3;

¹⁵ vgl. BVerwG, Urt. V. 16.03.2006 – 4 A 1001.04

¹⁶ s. hierzu auch BVerwG v. 29.11.2012 – 4 C 8.11

¹⁷ vgl. BVerwG, Urt. v. 21.09.2006 - 4 C 4.05

- 35 dB entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J1 und J2 sowie zwischen den Punkten J3 und J4 sowie entlang der Baugrenze zwischen den Punkten K1, K2, K3 und K4

aufweisen.

Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB reduzierte erforderliche Luftschalldämmmaße.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

TF 6.4

Lärmschutzmaßnahmen (Ausnahmen) entlang der Leipziger Straße

Ausnahmsweise kann eine Minderung der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3 festgesetzten Bauschalldämmmaße um bis zu 5 dB(A) zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als 66 dB(A) nachgewiesen wird.

Lärmschutzmaßnahmen an Außenwohnbereichen entlang der Leipziger Straße

An den Fassaden, die zur Leipziger Straße ausgerichtet sind, werden zudem offene Außenwohnbereiche ausgeschlossen, indem diese nur als verglaste Vorbauten zulässig sind.

TF 6.5

Lärmschutzmaßnahmen an Außenwohnbereichen entlang der Leipziger Straße

Zum Schutz vor Lärm sind, bei Neubau, Aus- und Umbaumaßnahmen auf den Bauflächen b, c, d, e und f, entlang der zur Leipziger Straße ausgerichteten Außenwände entlang der Baugrenze zwischen den Punkten G1, G2, G3 und G4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten H1, H2, H3 und H4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I1, I2, I3, I4, I5 und I6 sowie entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J2 und J3 Vorbauten wie Balkone, Veranden und Wintergärten, nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig.

4.12 Steganlage

An einem speziell ausgewiesenen Standort am ehemaligen Magazin 6 soll ein Steg errichtet werden können. Im Bebauungsplan wird daher eine flächenhafte Festsetzung vorgesehen, innerhalb derer der Steg errichtet werden kann. Entsprechende textliche Festsetzungen konkretisieren dabei die beabsichtigte Größe und Nutzung folgendermaßen:

TF 7.1

Auf der gekennzeichneten Fläche mit der Zweckbestimmung "Steganlage" ist ein Steg für die Freizeitnutzung bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig. Der Steg ist senkrecht zur Uferlinie anzulegen.

TF 7.2

Auf den Wasserflächen ohne Festsetzungen zur Zweckbestimmung "Steganlage" sind bauliche Anlagen wie Bootshäuser und Stege unzulässig.

Die Beschränkung auf einen Standort für einen Steg im Plangebiet dient der Reduktion der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Uferzone. Er soll lediglich den Anwohnern der Speicherstadt zur Verfügung stehen. Eine gewerbliche Nutzung wird ausgeschlossen, da damit ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen durch Parksuchverkehr und zusätzliches Stellplatzaufkommen erzeugt wird, das im Geltungsbereich nicht mehr zu decken ist. Anlagestellen für Boote sind nicht vorgesehen, da sich damit u. U. die Errichtung von Slipanlagen und Bootsstellflächen ergeben, die dem Charakter des Wohngebietes nicht entsprechen und durch den Betrieb zum Einen zur Störung der Wohnnutzung führen können. Zum ande-

ren können durch die gewünschte öffentliche Durchwegung des Gebietes und der damit verbundenen Frequentierung durch Fußgänger und Fahrradfahrer unerwünschte Gefahrensituationen entstehen. Einfriedungen, die auch zum Schutz solcher Anlagen dienen können, sind zudem im Gebiet nicht gewünscht.

4.13 Nachrichtliche Übernahmen

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

Baudenkmale

Im Geltungsbereich befinden sich die im Kap. A 3.8 aufgeführten Baudenkmale. Die im Bebauungsplan für diese Grundstücke getroffenen Festsetzungen berücksichtigen lediglich die Auswirkungen der Unterschutzstellung auf die planungsrechtlich regelbaren Inhalte. Für jede künftige Baumaßnahme muss die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis beantragt werden. Nur im Rahmen der damit verbundenen Abstimmungen können die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Dienstbarkeiten

Für die Bestandsgebäude im Plangebiet in Verbindung mit den aktuellen ausgeübten Nutzungen bestehen eine Vielzahl von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Wegerechte und Aufstellflächen für Feuerwehr, Abfallentsorgung, Fahrradstellplätze, Leitungstrassen etc.), die sowohl zu Gunsten der Öffentlichkeit als auch zu Gunsten privater Dritter als Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert sind.

Konkretisierende Regelungen wurden hierzu zwischen den Grundstückseigentümerinnen und der Landeshauptstadt Potsdam bzw. den Medienträgern getroffen.

In den Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nachrichtlich übernommen, die für das Verständnis des Bebauungsplans und die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen zweckmäßig sind.

Die vorhandenen Dienstbarkeiten sichern zum einen die innere Erschließung des Gebietes und dienen ebenso der Durchgängigkeit des geplanten Uferweges innerhalb der Speicherstadt-Süd.

Rechte für die Allgemeinheit

Die in der Planzeichnung mit GF1, GF2 und GF3 gekennzeichneten Bereiche werden mit einem Geh-, Fahr- und Betretungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Das Fahrrecht für die Allgemeinheit umfasst dabei jedoch nur die Befahrbarkeit mit Fahrrädern und Krankenfahrstühlen, nicht aber sonstige motorisierte Fahrzeuge. Ausdrücklich vom Betretungsrecht ausgenommen sind weiter das Musizieren und Demonstrieren.

Rechte für Private

Die in der Planzeichnung mit GF2, GF4 gekennzeichneten Flächen sind jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 578, 579, 580, 603, 604, 589, 590, 591, 592 belastet.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Leipziger Straße. Der südliche Teilbereich des Plangebiets liegt zusätzlich in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Potsdam-Leipziger Straße. Die Flächen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

In § 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße vom 11. Februar 2014 ist der Schutz der Zone III geregelt. Der Schutz der Zone wird über eine Auflistung verbotener Maßnahmen im Bereich des Schutzgebietes gewährleistet. Analog zu § 3 wird in § 4 der Verordnung der Schutz der Zone II über eine Verbotsliste gewährleistet. Dabei ist zu beachten, dass die Verbote für Zone III auch für Zone II gelten.

Innerhalb der Wasserschutzzone II gelten Nutzungsbeschränkungen unter anderem für

- Bebauung,
- Bodennutzung mit Verletzung der oberen Bodenschichten,
- Landwirtschaft, besonders bzgl. Düngung,
- Straßenbau,
- Tourismus und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

In der der Wasserschutzzone III gelten Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen für

- das Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen,
- die Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln,
- Massentierhaltung, Kläranlagen, Sand- und Kiesgruben
- und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Bundeswasserstraße

Bei den von der Planung erfassten Teilen der Havel handelt es sich um eine Bundeswasserstraße gemäß Wasserstraßengesetz (WaStrG), die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.

Zudem enthält der Bebauungsplan einen Hinweis ohne Normcharakter zur wasserstraßenrechtlichen Genehmigungspflichtigkeit von Stegen sowie sonstiger baulicher Anlagen zur Uferbefestigung.

4.14 Hinweise (ohne Normcharakter)

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

4.14.1 Munitionsbelastung

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. November 1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30/98 vom 23.11.1998, geändert durch das Gesetz vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09 S. 262, 266) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu ver-

ändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz). Bei vorgesehenen Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.

Um auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Munition im Geltungsbereich aufmerksam zu machen wird folgender Hinweis (ohne Normcharakter) in den Bebauungsplan aufgenommen:

Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger / Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

4.14.2 Artenschutzhinweis

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes weist folgender Hinweis hin:

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

4.14.3 Hochwassergefährdeter Bereich

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit "Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis – HQ100)" dargestellt¹⁸.

Um eine Erhöhung des Schadenspotenzials durch Hochwasser gegenüber dem derzeitigen Zustand auszuschließen, ist eine Bebauung der durch HQ100 betroffenen Gebiete aus Vorsorgegründen unbedingt zu vermeiden. Auf den §76 WHG (Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern) wird verwiesen.

5 Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel "Energieeffizienz in der Bauleitplanung"¹⁹

¹⁸ siehe <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>

¹⁹ "Energieeffizienz in der Bauleitplanung"; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung eingeflossen sind, sind z.B. die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitendem Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (BGBl I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert worden.

Insbesondere bei der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert durch die Verordnung vom 8. November 2013 (BGBl. I S. 3951)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066) geändert worden ist

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2015 - zur Gestaltung der Gebäudehülle;
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

Die formulierten Ziele werden im Bebauungsplan Nr. 36-3 berücksichtigt:

- Die Nutzungsmischung aus Wohnen, Nahversorgung und Erholungsflächen entspricht einer Stadt der kurzen Wege und fördert eine klimaschonende Mobilität.
- Die Südausrichtung der Längsseiten der neu zu errichtenden Gebäude im südlichen Plangebiet begünstigt die aktive und passive Solarenergienutzung.
- Es werden Festsetzungen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und zur weitestgehenden Sicherung der Niederschlagswasserversickerung getroffen.

- Durch die vorgesehenen Straßenbaumpflanzungen im privaten Straßenraum wird ein adäquates Grünvolumen geschaffen und gesichert.
- Durch den guten Anschluss an das ÖPNV-Netz (Nähe zum Potsdamer Hauptbahnhof, Buslinie entlang der Leipziger Straße) sowie attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen wird der Rad- und Fußgängerverkehr gegenüber dem motorisierten Individualverkehr gefördert und damit der Ausstoß klimaschädlicher Gase gemindert.

6 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	16.013	79,39%
davon überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)	5.661	
Überschreitungsmöglichkeit der GR bis 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	12.810	
davon nicht überbaubare Flächen	3.203	
Straßenverkehrsflächen	69	0,34%
davon befestigt	69	
Wasserflächen	4.088	20,27%
Plangebiet gesamt	20.170	100,00%
davon versiegelte Flächen	12.879	63,85%
davon Freiflächen	7.291	36,15%

C. Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt Süd" sollen die städtebauliche Ordnung der Flächen innerhalb der südlichen Speicherstadt hergestellt und die Entwicklung baulicher Ergänzungen unter der Berücksichtigung der historischen baulichen Strukturen ermöglicht werden. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes, der Nähe zum Wasser und zur Innenstadt sowie der guten verkehrlichen Anbindung zählt die Speicherstadt-Süd zu den Standorten mit den größten Entwicklungspotenzialen in der Landeshauptstadt. Mit der Entwicklung wird das Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung verfolgt. Ein weiterer Anlass ist der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam im Zusammenhang mit der Planung zur Speicherstadt die Möglichkeit der Umsetzung eines Uferwegs zwischen der Langen Brücke und dem im Plangebiet befindlichen Hampel-Speicher zu prüfen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat 1993 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 36 "Speicherstadt / Leipziger Straße" gefasst. Im Juni 2012 erfolgte der Beschluss zur Herauslösung eines Teilbereiches aus dem Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" und die Fortführung des Teilbereiches als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd".

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt die Inhalte des Umweltberichts.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen die im Umweltbericht aufgeführten Unterlagen und Gutachten.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung zentrumsnaher Wohnlagen, basierend auf der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA). Zudem soll die öffentliche Zugänglichkeit des Havelufers sowie die innere Erschließung des Plangebietes entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 20.170 m². In den Geltungsbereich einbezogen ist ein 20 m breiter Gewässerstreifen der Havel mit einer Fläche von rund 0,4 ha. Die Größe des zur Festsetzung vorgesehenen Baugebietes beträgt rund 1,6 ha.

1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

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

- des Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes (BNatSchG; BbgNatSchAG),
- des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Landeswassergesetzes (BbgWG), der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL),

- des Bundes- bzw. Landesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG, LImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm, TA Luft),
- des Landesdenkmalschutzgesetzes (BbgDSchG),
- des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Potsdam,
- des Verkehrsentwicklungsplans der Landeshauptstadt Potsdam,
- des Lärminderungsplans, des Lärmaktionsplans und des Luftreinhalteplans der Landeshauptstadt Potsdam,
- der Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) sowie
- der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße

Die schutzgutübergreifenden Zielaussagen der Fachgesetze und Fachplanungen und die schutzgutbezogenen Ziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen werden in Kapitel C.2.2 – C.2.8 benannt.

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Bebauungspläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Das BauGB benennt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Der Bebauungsplan soll diesen Belangen durch die Verdichtung von Flächen im Siedlungsrandbereich sowie mit der Entwicklung von Bauflächen in Verbindung mit der Sicherung öffentlicher Räume mit Aufenthaltsqualitäten und deren Verknüpfung mit den umliegenden Stadtquartieren über neue Grün- und Wegeverbindungen Rechnung tragen.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Über zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Vermeidung sowie den Ausgleich und den Ersatz für Eingriffe in die Schutzgüter ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

§ 2a des BauGB bestimmt, dass in der Begründung die aufgrund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen sind. Der Umweltbericht wird als gesondertes Kapitel C in die Begründung zum Bebauungsplan eingefügt und im Verlauf des Verfahrens fortgeschrieben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die natürlichen Lebensgrundlagen geschont werden. Gemäß § 8 Abs. 2 BbgBO sind bauliche Anlagen außerdem mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bereich regionaler und überregionaler Sichtachsen, die im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt werden.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) / Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz BbgNatSchAG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten sind entgegenzuwirken, Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen.

Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder durch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag).

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im nördlichen Plangebiet wird durch die in Nutzung befindlichen Magazine 1, 3, 5/7 und 8 ein Bebauungszusammenhang gebildet, der an den derzeit im Bau befindlichen Mittelbereich der Speicherstadt anschließt. Aus diesem Grund kann der Bereich, dem mit dem Magazin 5/7 endet, als Innenbereich gem. § 34 BauGB angesehen werden. Der südliche Bereich des Plangebietes (ehemaliges Magazin 12) ist dem Außenbereich gem. § 35 zuzuordnen.

Artenschutzrechtliche Belange

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten, sie unterliegen nicht der Abwägung (vgl. OVG Münster, Urteil vom 30.1.2009 – 7 D 11/08.NE)

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot),

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Lebensstätten-schutz) sowie
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Kapitel C.2.5 ermittelt und bewertet.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) / Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)

Ziel des BBodSchG ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Inwieweit der Bebauungsplan diese Belange berücksichtigt, wird im weiteren Verfahren dargelegt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen (BImSchVO) / Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG)

Zweck des BImSchG ist es gemäß § 1 Abs. 1, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schützwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. In der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden u.a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs, erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann.

Inwieweit der Bebauungsplan diese Belange berücksichtigt, wird im weiteren Verfahren dargelegt.

Lärminderung

Auf Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm), welche in den Jahren 2005 und 2006 in deutsches Recht umgesetzt wurde, wurde im Jahre 2008 für die Stadt Potsdam ein Lärmaktionsplan für Straßen mit mehr als 16.400 DTV erarbeitet. 2011 wurde ein weiterer Lärmaktionsplan für Straßen mit 8.200 – 16.400 DTV sowie für Haupteisenbahnstrecken > 60.000 Züge / a, Straßenbahn erarbeitet. Grundlage für den Lärmaktionsplan bilden der Lärminderungsplan von 1997, einschließlich der Aktualisierung 2005, der Verkehrsentwicklungsplan von 2001, das Lkw-Führungskonzept von 2005, der Luftreinhalte- und Aktionsplan von 2007, einschließlich der Fortschreibung 2010-2015, und der Entwurf des Radverkehrskonzeptes (Stand April 2008).

Bereits auf Grundlage des Lärmaktionsplanes 2008 für die Straßenabschnitte mit einer Verkehrsbelegung von über 16.400 Kfz/24h wurden durch die Einbahnstraßenregelung im Bereich Leipziger Straße eine Pegelreduzierung um ca. 3 - 4 dB(A) erreicht. Gleichzeitig sind jedoch die Lärmbelastungen im Bereich des Brauhausberges leicht (1 - 2 dB) angestiegen (Landeshauptstadt Potsdam 2011).

Luftreinhaltung

Im November 2007 wurde für die Landeshauptstadt Potsdam ein Luftreinhalte- und Aktionsplan zur Minderung der Luftschadstoffbelastung für den Planungshorizont 2005 - 2010 veröffentlicht. In diesem Planwerk wurde eine Analyse der Luftqualität hinsichtlich der Belastung mit Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) vorgenommen, die Verursacher der Verschmutzung benannt, Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität entwickelt sowie die Schritte zur Umsetzung der Maßnahmen definiert.

Wesentliche Grundlagen des Luftreinhalte- und Aktionsplans 2007 bildeten die Maßnahmen des Verkehrsentwicklungsplans aus dem Jahr 2001. Aufgrund der Notwendigkeit der Fortschreibung der Verkehrsentwicklungsplanung für die Landeshauptstadt Potsdam stellte sich die Aufgabe, im Rahmen eines neuen Stadtentwicklungskonzeptes Verkehr (STEK Verkehr) Maßnahmen für eine geordnete langfristige Entwicklung des Verkehrs in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 zu entwickeln und dabei die Anforderungen der Luftreinhaltung in der Landeshauptstadt Potsdam kurz- und mittelfristig bis 2015 umfassend zu berücksichtigen. Daher erfolgte eine Fortschreibung des Luftreinhalte- und Qualitätsplans für die Landeshauptstadt Potsdam 2010-2015.

Zur Luftschadstoffminimierung im Bereich der Leipziger Straße ist auf Grundlage des Luftreinhalte- und Aktionsplans 2007²⁰ die Führung der übergeordneten Fahrtbeziehungen im Einrichtungsverkehr für die Fahrtrichtung Michendorf / A 10 über den Brauhausberg und für die Fahrtrichtung Potsdam über die Leipziger Straße umgesetzt worden (Landeshauptstadt Potsdam 2011).

Klima

Für die Landeshauptstadt Potsdam sollen die städtischen CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2020 um 20 % (Bezugsjahr 2005) reduziert werden. Zur Erreichung dieses Zieles wurde ein integriertes Klimaschutzkonzept ("Gutachten zum Integrierten Klimaschutzkonzept 2010") erstellt, welches alle klimarelevanten Bereiche und Sektoren der Stadt Potsdam umfasst. Auf Grundlage der "Ist-Situation" wurden konkrete Maßnahmenvorschläge entwickelt.

Das Konzept setzt sich aus mehreren Handlungsfeldern zusammen. Dazu gehören Energie und Gebäude, Solardächer, Verkehr, Landschafts- und Umweltplanung, Stadtplanung und Stadtentwicklung sowie Öffentlichkeitsarbeit. Für den Bereich der Bauleitplanung zeigt das Konzept Möglichkeiten in der Optimierung der Gebäudestrukturen, Erschließungsstrukturen, des ruhenden Verkehrs und der Freiraumstrukturen.

Die Bereiche um den Hauptbahnhof, so auch die Leipziger Straße sind als klimatisch belastet einzustufen (Landeshauptstadt Potsdam 2010).

Inwieweit der Bebauungsplan diese Belange berücksichtigt, wird im weiteren Verfahren dargelegt.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) / Wasserrahmenrichtlinie

Das WHG und das BbgWG regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut sind zu schützen. Im besonderen Fokus stehen hierbei der Schutz und die Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich wassergebundener Landökosysteme. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer sind zu unterlassen. Stoffeinträge sind zu reduzieren. Es besteht ein Verschlechterungsverbot.

²⁰ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2007): Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Landeshauptstadt Potsdam nach § 47 BImSchG

Inwieweit der Bebauungsplan diese Belange berücksichtigt, wird im weiteren Verfahren dargelegt.

Die Vorschriften des § 38 WHG Schutz von Gewässerrandstreifen, darunter das Verbot zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenstände, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können (§ 38 Abs. 4 Nr. 3 und 4).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz BbgDSchG)

Denkmale sind Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg. Sie sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen (§ 1 Abs.1 BbgDSchG). Dem Schutz dieses Gesetzes unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz) (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG).

Folgende Baudenkmale gemäß der Denkmalliste des Landes Brandenburg liegen im Geltungsbereich: Magazin 1, 3, 5 und 7 sowie das Amtshaus. Bodendenkmale gem. §§ 1 Abs. 1 und 2 BbgDSchG sind im Geltungsbereich aktuell nicht registriert. Besonders zu beachten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans die rechtlichen Regelungen, die in Verbindung mit der Lage innerhalb der weiteren Pufferzone des UNESCO Weltkulturerbes stehen. Nähere Ausführungen zu den Denkmalen sind Kap. A 3.8.1 zu entnehmen.

Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro, 2000) und Landschaftsplan Potsdam (LP, 2012)

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs.

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam ist parallel zum Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt worden (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2005). Für das mit der Gemeindegebietsreform von 2003 vergrößerte Stadtgebiet soll durch integrierte gesamträumliche Planung eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden. Der Landschaftsplan (Stand: 19.09.2012) beinhaltet die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben. Gemäß Landschaftsplan sind "bei einer Neukonzeption für die Speicherstadt [...] zur Vermeidung von Konflikten störende gewerblich-industrielle Nutzungen auszuschließen und die öffentliche Zugänglichkeit und Attraktivität der Uferzone sicherzustellen. Die historische wertbestimmende Bausubstanz ist zu erhalten und in die Gesamtgestaltung des Areals zu integrieren. Zudem sollte die Barrierewirkung der Leipziger Straße minimiert werden. Die Nachverdichtung im Bereich des Brauhausbergs ist zugunsten der Erhaltung ausreichender Grünbestände im Gebiet zu beschränken. Dazu erfolgte in der Entwurfsfassung des FNP im Verhältnis zur Darstellung im FNP-Vorentwurf eine teilweise Reduzierung der Dichtestufe der dortigen gemischten Bauflächen."

LaPro: Das Plangebiet gehört zum besiedelten Bereich. Der Arten und Biotopschutz ist entsprechend zu berücksichtigen (Teilplan 3.1 "Arten und Lebensgemeinschaften").

LP: Hinsichtlich der **Realnutzung / Biotoptypen** sind die Flächen im Plangebiet den Industrie- und Gewerbeflächen zuzuordnen. Gemäß Biotopwert nach Kaule (Plan K1 "Realnutzung / Biotoptypen", Teilplan K3.1 Biotope) ist die Fläche als stark belastet einzustufen. Die Biotopstrukturen entlang der Havel sind zu erhalten und zu entwickeln.

LaPro: Im Teilplan **Boden** wird das Plangebiet als Teil einer großräumigen Siedlungsfläche ausgewiesen. Das Gebiet liegt im Naturraum Mittlere Mark.

LP: Im Plangebiet liegt eine Versiegelung von 25 - 50 % vor. Prinzipiell weist der Boden eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Im Geltungsbereich sind Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte vor allem in Form von Tanklagen, Ölen und Schmierstoffen vorhanden (Teilplan "Boden").

LaPro: Der Teilplan **Wasser** zeigt, dass sich der Geltungsbereich in einen Bereich mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten befindet. Daher sollte zur Sicherung der Grundwasserneubildung und zum Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaften Stoffeinträgen die Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz gewährleistet werden.

LP: Die an des Untersuchungsgebiet angrenzende Havel ist hinsichtlich ihrer Strukturgüte stark verändert. Die biologische Gewässergüte (Teilaspekt Saprobie) ist mit III - stark verschmutzt, eingestuft. Die Zielerreichung der WRRL anhand des Trophieindex ist unwahrscheinlich. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das Wasserwerk Leipziger Straße.

LaPro: Im Teilplan **Klima / Luft** wird das Gebiet den größeren Siedlungen zugeordnet. Ein Schwerpunkt zur Sicherung der Luftqualität aufgrund der Durchlüftungsverhältnisse besteht nicht.

LP: Die Havel sowie die angrenzenden Uferbereiche haben die Funktion eines Frischluftentstehungsgebiets bzw. klimatischen Ausgleichsraums. Die bebauten Flächen sind als Siedlungsbereich und somit als Belastungsgebiet einzustufen.

LaPro: Im Teilplan **Landschaftsbild** wurde für das Plangebiet, als Teil einer größeren Siedlung keine Bewertung des Landschaftsbildes vorgenommen.

LP: Im Geltungsbereich befinden sich mit den denkmalgeschützten Speichern mehrere historische, das Ortsbild prägende Gebäude. Es bestehen diverse Sichtachsen vor allem Richtung Innenstadt.

LaPro: Im Teilplan **Erholung** wird das Plangebiet den größeren Siedlungsflächen zugeordnet, in dem die erlebniswirksamen Landschafts- und Ortsbilder entwickelt werden sollen. Zudem liegt der Geltungsbereich in einem Raum mit dem speziellen Ziel der Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung.

LP: Entlang der Havel verläuft eine Grünverbindung mit örtlicher Bedeutung, deren Ausbau bzw. Aufwertung erforderlich ist.

LaPro, LP: Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder Naturdenkmäler.

LaPro: Der Geltungsbereich liegt in einem Raum mit dem **Entwicklungsziel** "Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen".

LP: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 liegt im Teilraum 16 – "Südliche Innenstadt". Für diesen Teilraum besteht folgendes Leitbild: "Unter Berücksichtigung historischer Befunde funktional und ästhetisch neu geordneter südlicher Stadteingang mit großzügiger Freiraumgestaltung entlang der Ufer von Nuthe und Havel zentrale, in die Gewässerlandschaft der Nuthemündung und Havelniederung eingebundene Großsiedlung mit hohem Erholungs- und Freizeitwert."

Folgende Maßnahmen sind für den Teilraum vorgesehen:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, Erhöhung des Wasserrückhaltes und Erhalt bzw. Schaffung von lokalklimatischen Ausgleichsflächen, Erhalt auch von kleinen Grünflächen, Parkanlagen und bedeutenden Einzelbäumen, insbesondere als Gliederungselemente verschiedener Nutzungen und Wiederherstellung von Alleen

- Prüfung der Reduktion störender Auswirkung moderner Baukörper (insbesondere im Bereich "Potsdam Center") auf das Landschaftsbild und die historischen Sichtbezüge, vorsorgende Berücksichtigung bei der Planung weiterer Bauvorhaben
- Großzügige Freihaltung der Ufer an der Neuen Fahrt von Bebauung und Entwicklung einer attraktiven Grünfläche mit Verbindung zum Nuthepark
- Schaffung öffentlich zugänglicher Uferbereiche bei der Entwicklung der Speicherstadt, Erhalt der dortigen ortsbildprägenden Bausubstanz und Verbesserung des Ortsbilds durch Ordnung der Nutzungen entlang der Leipziger Straße, Verbesserung der wasserseitigen Erreichbarkeit, Herstellung möglichst naturnaher Uferverbauung
- Prüfung von Kapazitäten für die Umverlagerung von Steganlagen und Wassersporteinrichtungen aus sensibleren Gebieten (z.B. aus TR 14/20/40) in die Speicherstadt
- Erhalt eines hohen Grünanteiles im Bereich "Brauhausberg", Erhöhung der Attraktivität der öffentlichen Grünflächen und fußläufigen Wegeverbindungen, auch im Hinblick auf das hier befindliche europäische Wanderwegekreuz
- Reduzierung der Trenn- und Störfwirkungen des Straßenverkehrs im Bereich Leipziger Dreieck / Lange Brücke; planerische Optimierung der Verkehrsführung / hochwertige Gestaltung der Stadteingangssituation

Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam 2012

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam vom 19.09.2012 ist das Gebiet als gemischte Baufläche M1 dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,8 und 1,6 liegen kann. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP zu entwickeln (siehe Kap. A 3.4).

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wurden besonders umweltprüfungsrelevante Flächen, darunter die "Speicherstadt - Leipziger Straße" ermittelt. Demnach verbleiben folgende erhebliche Umweltauswirkungen:

- nachhaltige Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Freiflächen durch Bebauung i.V.m.
- Verlust bodenoffener Flächen / Erhöhung des Versiegelungsgrades mit Auswirkungen auf alle Schutzgüter des Naturhaushaltes östlich der Leipziger Straße
- potenzielle Störung von Sichtachsen durch hohe Dichtestufe in M 1
- potenzielle weitere Verbauung der Havelufer i.V.m. Einschränkung des Erholungswertes, fehlende Darstellung uferbegleitender Grünstreifen
- Konfliktlösung / Kompensation auf der verbindlichen Planungsebene möglich

Daraus gehen folgende Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung hervor:

- besondere Kontrolle der geplanten Gebäudehöhen, Festsetzung verbindlicher Höhenbegrenzungen in der Bauleitplanung i.V.m. der besonderen Berücksichtigung von Sichtachsen
- Abstufung der Bauflächen gem. Art und Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
 - von der Leipziger Straße zum Havelufer hin
 - von der Leipziger Straße zum Havelblick / Brauhausberg hin
- Freihaltung eines uferbegleitenden Grünstreifens, der regionale und überregionale Wander- und Radwandertrassen aufnehmen kann, Sicherung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Ufer, Ermöglichung der Ansiedlung von Steganlagen aus sensibleren Bereichen
- angepasste ergänzende Bebauung zur vorhandenen und zu erhaltenden denkmalgeschützten Bausubstanz

- Durchgrünung der Siedlungsflächen

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachbereiche wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Das Landesamt für Umwelt – Abteilung Wasserwirtschaft 1 weist darauf hin, dass die Vorschriften des WHG zum Schutz der Gewässerrandstreifen und den Schutz des Wassers vor gefährdender Kontamination einzuhalten sind. Das für die Havel im Plangebiet gültige Gewässerentwicklungskonzept (GEK) "Untere Havel (Spree bis Havelkanal)" liegt bis dato noch nicht vor. Die Havel unterliegt als Bundeswasserstraße der Zuständigkeit des Bundes. Auch wenn im Plangebiet keine festgesetzten Überschwemmungsbereiche liegen, besteht danach eine Betroffenheit für ein Hochwasserereignis HQ100 der Havel. Mit anstehendem Grundwasser muss gerechnet werden.

Der Bereich Stadtentwicklung der Landeshauptstadt weist auf die Notwendigkeit eines Fachgutachtens für die Einschätzung des Lärmschutzes hin. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht einzupflegen. Zudem sind die Verbotsvorschriften der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Leipziger Straße einzuhalten.

Auf diesen Aspekt weist auch die untere Wasserbehörde hin. Gemäß der Schutzgebietsverordnung sei eine Neubebauung nicht möglich. Die Prüfung hinsichtlich der Befreiung von den Verboten würde umfangreicher Voruntersuchungen bedürfen. Das Ergebnis der Prüfung sei derzeit vollkommen offen.

Die untere Naturschutzbehörde weist auf die Notwendigkeit von Brutvogelkartierungen ab März 2016 hin. Die Schutzbelange des § 61 BNatSchG (Freihaltung von Gewässern und Uferzonen) sei zu prüfen. Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung gemäß der Arbeitshilfe Naturhaushaltswert wird bestätigt.

Weitere Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgten nicht.

Sofern bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange umweltrelevante Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für das Vorhaben vorliegen, wurden diese im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darum gebeten, diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Es wurden keine umweltrelevanten Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für das Vorhaben vorgelegt.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den Ergebnissen der Behördenbeteiligung und den benannten fachgesetzlichen Zielen und Plänen und dem Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die in Kap. 6.1 "Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben" benannten Unterlagen und Gutachten:

Der Untersuchungsraum beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter werden unter Berücksichtigung der bestehenden Sichtbeziehungen und Wirkungen der Bebauung auch benachbarte Flächen in die Betrachtung mit einbezogen.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Kap. C 4.1 "Eingriffsbilanzierung und Bewertung") und die spezielle Artenschutzprüfung (Kap. C 2.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen Schutzgut Tiere und Pflanzen).

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Durch die Planung sind keine Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach (DE 3845-307) befindet sich rund 1.000 m nordöstlich des Plangebietes, das FFH-Gebiet Mittlere Havel Ergänzung (DE 3542-305) rund 1.200 m südwestlich. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht zu erwarten.

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Für das Schutzgut Boden sind die Ziele in den §§ 1 und 2 BBodSchG benannt. Danach sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen abzuwehren. Der Boden und Altlasten sind einschließlich hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen zu sanieren. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte sind soweit wie möglich zu vermeiden. Auch im Baugesetzbuch (BauGB) wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Dabei sollen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1a BauGB).

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplans mit Relevanz für das Schutzgut Boden sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit der planerischen Optimierung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie eine Reduzierung des Versiegelungsgrades.

2.2.2 Ausgangssituation

Geologie, Bodenart

Das Plangebiet wurde vor allem durch die geomorphologischen Prozesse der Weichseleizeit geprägt. Es befindet sich im Bereich der Havelniederung, am Rande der "Teltowplatte". Die natürlich anstehenden Niederungsböden (Gleyböden aus Flusssanden) sind im Plangebiet durch großflächige Aufschüttungen, eine Überbauung und anthropogene Nutzungen vollständig überformt. Vorherrschend sind Lockersyroeme und Pararendzinen aus grus- und schuttführendem Kippcarbonatsand mit Bauschutt über tiefem Fluss- und Urstromtalsand, Regosole, meist vergleyt und Kolluvisole aus Kippsand über Fluss- und Urstromtalsand.

Bodenversiegelung

Bei der historischen Speicherstadt handelt es sich vollständig um ehemals gewerblich genutzte Betriebsflächen. Daher ist von einer weitgehenden Versiegelung der Flächen im Plangebiet auszugehen. Im Rahmen der Wiedernutzbarmachung und Umnutzung der Flächen wurden Teilflächen entsiegelt und bauliche Anlagen zurückgebaut.

Zum Zeitpunkt der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.36-3 im Jahr 1993 waren die Flächen in weiten Teilen versiegelt. Eine Dokumentation über die vorgenommenen Abbrucharbeiten und Entsiegelungsmaßnahmen liegt nach derzeitigem

Kenntnisstand nicht vor. Unter Berücksichtigung der gewerblich geprägten Nutzung kann von einem Versiegelungsgrad in Höhe von rund 80 % ausgegangen werden. Gemäß Landschaftsplan ist das Plangebiet zu 25 bis 50 % versiegelt.

Für die Einschätzung der Bodenversiegelung wird der Stand der Flächenversiegelung zum Zeitpunkt der Einschätzung (April 2016) zu Grunde gelegt.

Die zu diesem Zeitpunkt bereits im Bau befindliche Tiefgarage im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird bereits als vollständige Versiegelung gewertet. Die Fläche des ehemaligen Magazin 12, welche sich im südlichen Plangebiet befindet, wird auf Grundlage der Flächengröße im Masterplan "Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept"²¹ bilanziert. Da auf der Fläche noch Fundamentreste bestehen wird die Versiegelung hier mit 70 % angesetzt.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von 20.170 m². Wie in nachfolgender Tabelle aufgeschlüsselt, sind jeweils fast 40 % der Fläche als voll versiegelt bzw. teilversiegelt (50 – 70 %) anzusehen. Die restlichen Flächen sind als Garten und Wasserfläche als unversiegelt einzuschätzen.

Tabelle 1: Bestandsversiegelung

Grundfläche	Flächengröße	Versiegelungsgrad	Flächenanteil
Gebäude (Bestehende Gebäude, im Bau befindliche Tiefgarage,)	6.304 m ²	100 %	31,3 %
Versiegelte Flächen (Wege)	1.474 m ²	100 %	7,3 %
Zwischensumme	7.778 m ²		38,6 %
Teilversiegelte Flächen (Fläche des ehemaligen Magazin 12 gem. Masterplan. Spielplatz, Bauflächen, Parkplatz)	7.082 m ²	70 %	35,1 %
Vorgärten	752 m ²	50 %	3,7 %
Zwischensumme	7.834 m ²		38,8 %
Gesamt	15.612 m²		77,4 %
Gärten	468 m ²	0 %	2,3 %
Wasserfläche	4.089 m ²	0 %	20,3 %
Geltungsbereich	20.170 m²		100 %

Bodenbelastung

Aufgrund der langjährigen gewerbespezifischen Nutzungen bestehen erhebliche Vorbelastungen. Im Landschaftsplan (Karte K2.1 - Boden) sind im Plangebiet Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte (Tankanlagen, Öle, Schmierstoffe) verzeichnet. Die Speicherstadt ist im Altlasten- / Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam als Altlastenfläche bzw. Altlastenstandort "ehemalige Speicherstadt" gelistet. Gemäß Gefährdungsabschätzung 2006 besteht keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit.

Bodenfunktion

Hinsichtlich der Bodenfunktionen sind die im Plangebiet vorhandenen Böden den anthropogen beeinträchtigten Böden der Siedlungen zuzuordnen. Das Speichervermögen ist gering.

²¹ Masterplan "Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept", Krier/Kohl Gesellschaft. v. Architekten GmbH mit GfP Gesellschaft für Planung im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam; Berlin, Oktober 2010

Das Ertragspotenzial ist ohne Relevanz. Im Gewässerrandbereich der Havel herrschen empfindliche, wasserdurchlässige Böden. Der Grundwassereinfluss nimmt zu. Im Plangebiet ist der Gewässerrandbereich durch die vorhandenen Uferwände und die vorgenommenen Aufschüttungen vollständig überformt. Bodendenkmale sind nach derzeitigem Stand im Plangebiet nicht bekannt. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich, in einer Entfernung von rund 150 m, wurden steinzeitliche Lesefunde gemacht. Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage zum Havelufer ist im Geltungsbereich mit dem Vorkommen von Bodendenkmalen zu rechnen.

Bedeutung, Empfindlichkeit, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat derzeit bzw. zum Zeitpunkt der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden. Aufgrund der starken anthropogenen Überformung, der ehemaligen hohen baulichen und gewerblichen Nutzungsintensitäten im Plangebiet, bestehen geringe Empfindlichkeiten der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Bodenhaushalts gegenüber einer baulichen Nutzung.

2.2.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung entstehen im nördlichen Bereich des Plangebiets auf bereits baulich vorbelasteten und verdichteten Flächen zwei neue Gebäude (Magazin 6 und Magazin 4). Im Bereich des Magazins 12 ist zunächst eine Entsiegelungsmöglichkeit durch Beseitigung der noch vorhandenen Fundamentreste (Bodenplatte) gegeben. Die Fläche soll jedoch einer Neubebauung zugeführt werden und kann auf der Grundlage der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen wieder weitgehend versiegelt werden. Mit der Überbauung ist ein dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen auf einer Fläche mit erheblich vorbelasteten Böden verbunden. Mit der Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen werden jedoch umfangreiche Eingriffe im Rahmen einer Außenentwicklung vermieden.

Für das Baugebiet mit einer Fläche von 16.013 m² errechnet sich bei einer maximalen Grundfläche von insgesamt 5.661 m², eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35. Entsprechend des textlichen Festsetzungen ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen von Terrassen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländefläche, möglich.

Tabelle 2: Maximal zulässige Versiegelung auf der Grundlage des Bebauungsplans (Stand 04.2016)

Nutzung	Flächengröße	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	16.013 m ²	79,39 %
davon höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR)	5.661 m ²	
Überschreitungsmöglichkeiten der GR gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (50 %)	12.810 m ²	
davon nicht überbaubare Flächen	3.203 m ²	
Straßenverkehrsflächen (befestigt)	69 m ²	0,34 %
Wasserflächen	4.088 m ²	20,27 %
Plangebiet gesamt	20.170 m ²	100,00 %
davon versiegelte Flächen	12.879 m ²	63,85 %
davon Freiflächen	7.291 m ²	36,15 %

Im Bereich der Steganlage sind punktuelle Bodenverdichtungen im Bereich der Stützfeiler zu erwarten.

2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche mit den ggf. vorhandenen Vorbelastungen des Bodens erhalten. Eine mögliche Altlastensanierung erfolgt nicht. Die Möglichkeit einer weiteren Innenentwicklung in einem verkehrlich besonders gut erschlossenen Bereich bleibt ungenutzt.

2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Nutzung der ehemals gewerblich genutzten und vorbelasteten innerstädtischen Flächen dient durch die Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden im Rahmen einer Außenentwicklung, dem sparsamen Umgang mit Boden.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der landseitige Geltungsbereich ist nach Hinweis des Fachbereichs Stadtplanung und Stadterneuerung Bereich Planungsrecht südlich des Magazins 5/7 auf Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen.

Soweit es nach den rechtlichen und tatsächlichen Gründen zulässig ist, sind die befestigten Flächen (öffentliche und private Wege, private Zufahrten, Stellplatzflächen sowie Terrassen) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Eine schutzgutbezogene Bilanzierung der kompensationspflichtigen Eingriffe unter Berücksichtigung der Bestandsversiegelung vor Umsetzung der Planung erfolgt in Kapitel C.4.1.

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Zielsetzungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bzw. des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) und der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind die Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen, die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer, der Schutz bzw. die Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich wassergebundener Landökosysteme, die Reduzierung von Schadstoffeinträgen (Verschlechterungsverbot) sowie die Förderung der nachhaltigen Nutzung von Wasserressourcen.

Gemäß § 36 WHG sind Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Anlagen im Sinne von Satz 1 sind unter anderem bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege, Unterführungen, Hafenanlagen und Anlegestellen.

Gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 2 LSchiffV ist es verboten, feste Gegenstände, Flüssigkeiten oder gasförmige Stoffe in Gewässer einzubringen, die nach Art und Menge dazu beitragen können, die Eigenschaften und Beschaffenheit des Gewässers und seiner Ufer einschließlich des Bewuchses nachteilig zu beeinträchtigen.

Die Vorschriften des § 38 WHG (Schutz von Gewässerrandstreifen), darunter das Verbot zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können (§ 38 Abs. 4 Nr. 3 und 4) sind zu beachten. Sicherheitsbestimmungen zur Vermeidung gefährdender Kontamination im Rahmen von Baumaßnahmen sind einzuhalten (§1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Gemäß § 73 WHG bewerten die zuständigen Behörden das Hochwasserrisiko und bestimmen die Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete). Als Hochwasserrisiko wird dabei die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignis-

ses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte bezeichnet. Die Umweltziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) erstrecken sich auf alle Oberflächengewässer und auf das Grundwasser. Diese Gewässer sind geschützt, ihr Zustand darf sich nicht verschlechtern, sondern soll mittel- und langfristig erheblich verbessert werden. Weitere Ziele sind der Schutz von Lebensräumen, die von den Gewässern abhängig sind, eine nachhaltige Wassernutzung, die schrittweise Einstellung von Einträgen gefährlicher Stoffe in die Gewässer und ein Beitrag zur Minderung schädlicher Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren. Oberflächengewässer sollen bis 2015 einen "guten ökologischen und guten chemischen Zustand" erreichen, der sich am natürlichen oder ungestörten Referenzzustand eines Gewässertyps orientiert. Das bedeutet, dass das Vorkommen der gewässertypischen Organismen nur geringfügig vom natürlichen Zustand abweicht. Darüber hinaus müssen auch alle Qualitätsziele zur Begrenzung der Schadstoffkonzentrationen in den Gewässern, die nach EU- oder nationalem Recht festgelegt sind, eingehalten werden. Auch beim Grundwasser müssen die für die EU geltenden Qualitätsziele und damit der "gute chemische Zustand" erreicht werden. Die WRRL verpflichtet dazu, steigende Trends von Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser umzukehren, um eine Verschmutzung schrittweise zu reduzieren. Außerdem fordert die WRRL für das Grundwasser einen "guten mengenmäßigen Zustand". Demzufolge darf nicht mehr Grundwasser aus einem Wasserkörper entnommen werden, als sich dort neu bildet, und die vom Grundwasser abhängigen Land- und Gewässerökosysteme dürfen durch Grundwasserentnahmen nicht geschädigt werden.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplanes mit Relevanz für das Schutzgut Wasser sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit der planerischen Optimierung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, eine Reduzierung des Versiegelungsgrades, eine Erhöhung des Wasserrückhalts, die Herstellung möglichst naturnaher Uferverbauung sowie die Prüfung von Kapazitäten für die Umverlagerung von Steganlagen und Wassersporteinrichtungen aus sensibleren Gebieten in die Speicherstadt. Diesem Ziel wird im Bebauungsplan nicht gefolgt. Die geplante Steganlage stellt keine Umverlagerung aus sensiblen Bereichen dar.

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Gewässerentwicklungskonzeptes (GEK) "Untere Havel (Spree bis Havelkanal)" (HvU_Havel1). Dieses GEK liegt noch nicht vor.

2.3.2 Ausgangssituation

Oberflächengewässer

In den Geltungsbereich einbezogen ist ein 20 m breiter Gewässerstreifen der Havel (Stromhavel - Neue Fahrt). Die Havel ist ein Gewässer I. Ordnung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Als Bundeswasserstraße unterliegt sie der Zuständigkeit des Bundes.

Das Gewässer besitzt in diesem Abschnitt eine stark veränderte Strukturgüte und biologische Gewässergüte III (stark verschmutzt, ausgeprägt alpha-mesosaprob). Zur Herstellung eines guten ökologischen Zustands gemäß WRRL sind laut Maßnahmenprogramm FGE Elbe²² Planungseinheit HAV PE04, Gewässerkennzahl 58 unter anderem folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Neubau und Anpassung von Anlagen zur Ableitung, Behandlung und zum Rückhalt von Misch- und Niederschlagswasser

²² Flussgebietsgemeinschaft Elbe (Hrsg.) (2015): Aktualisierung des Maßnahmenprogramms nach § 82 WHG bzw. Artikel 11 der Richtlinie 2000/60/EG für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe für den Zeitraum von 2016 bis 2021, Online: <http://www.wasserblick.net/servlet/is/156065/>

- Maßnahmen zur Förderung des natürlichen Wasserrückhalts
- Maßnahmen zur Habitatverbesserung durch Imitieren / Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung
- Maßnahmen zur Habitatverbesserung im Gewässer durch Laufveränderung, Ufer- und Sohlengestaltung
- Maßnahmen zur Auenentwicklung und zur Verbesserung von Habitaten

Geplante Vorhaben dürfen dem Verschlechterungsverbot und der Herstellung eines guten ökologischen Zustandes nicht entgegenstehen.

Die Havel gehört zu den Gewässern mit einem gewissen Hochwasserrisiko. Hochwasser an der Havel sind von langanhaltenden, flach verlaufenden Hochwasserwellen geprägt (MLUL 2013, online). Das Plangebiet liegt nicht in einem nach § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i.v.m. § 36 WG der DDR rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Nach den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) wurden bis Ende 2013 für hochwassergeneigte Gewässerabschnitte, Hochwassergefahren- und Risikokarten ermittelt. In den westlichen Randbereichen des Plangebietes besteht eine Betroffenheit für ein Hochwasserereignis HQ100 der Havel. Um eine Erhöhung des Schadenspotenzials durch Hochwasser gegenüber dem derzeitigen Zustand auszuschließen, ist gemäß Stellungnahme des Referates W 24 (Landesamt für Umwelt Abteilung Wasserwirtschaft 1, Gewässer- und Anlagenunterhaltung West) eine Bebauung der durch HQ100 betroffenen Gebiete aus Vorsorgegründen unbedingt zu vermeiden. Die Verzeichnung der Uferbereich in den Hochwasserrisikokarten wird insofern berücksichtigt, als lediglich „Steganlagen“ zugelassen werden und keine Aufenthaltsräume in Bootshäusern. Durch ein hydrologisches Gutachten wird geprüft, in wieweit der Geltungsbereich durch ein Hochwasserereignis voraussichtlich betroffen sein kann, und ob sich daraus für Teilbereiche Restriktionen hinsichtlich der Bebaubarkeit ergeben. Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes "Potsdam - Leipziger Straße" (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße vom 11. Februar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 10]). Das Wasserwerksgebiet mit der Schutzzone I (Fassungsbereich) grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet. Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich in Wasserschutzzone II (engeres Schutzgebiet), der nördliche Teil des Plangebietes in Wasserschutzzone III (weiteres Schutzgebiet). In den Schutzzonen unterliegen Nutzungen und Bauungen einer Vielzahl von Beschränkungen und Verboten. **In Schutzzone II bestehen gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung Verbote für:**

- Nr. 25: das Errichten sowie der Um- oder Ausbau von Straßen, Wegen oder sonstigen Verkehrsflächen, ausgenommen Baumaßnahmen an vorhandenen Straßen und Wegen zur Anpassung an den Stand der Technik und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik,
- Nr. 29: das Errichten oder Erweitern von Baustelleneinrichtungen oder Baustofflagern
- Nr. 32: das Errichten oder Erweitern von baulichen Anlagen, ausgenommen Veränderungen in Gebäuden und Instandhaltungsmaßnahmen

Zusätzlich besteht in Schutzzone III und somit auch in Schutzzone II unter anderem das Verbot

- Nr. 34 das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des WHG²³ in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen
 - a. das breitflächige Versickern von Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen im Sinne der Anlage 1 Nummer 2 über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder
 - b. mit wasserrechtlicher Erlaubnis,
sofern die Versickerung außerhalb von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen und nur auf Flächen mit einem zu erwartenden Flurabstand des Grundwassers von 100 Zentimetern oder größer erfolgt.

Die Energie und Wasser Potsdam GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 09.02.2016 darauf hin, dass bereits Untersuchungen zur Fläche des Magazins 12 vorliegen, in denen nachgewiesen wurde, dass es hier Verbindungen zum Hauptgrundwasserleiter gibt, aus dem das Trinkwasser gefördert wird. Somit können Verunreinigungen unmittelbar das genutzte Grundwasser erreichen. Die Fließzeit bis zum Brunnen betrage deutlich unter 100 Tage. Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 15.02.2016 erfordert eine Prüfung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG, ob eine Befreiung von den Verboten erteilt werden kann, umfangreiche Voruntersuchungen. Das Ergebnis der Prüfung ist nach Hinweis der unteren Wasserbehörde derzeit völlig offen.²⁴

Die aktuelle Teilversiegelung durch bestehende Fundamentreste und dem mittlerweile gerodeten Gehölzbestand im Bereich des Magazin 12 tragen im gewissen Maße zum Schutz des Grundwassers bei, da die Fläche dadurch keiner Nutzung unterlag und einen gewissen Puffer der nördlich bestehenden Wohnnutzung zum Wasserschutzgebiet darstellt.

Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.

Das Gebiet wird von den Wasserständen der Havel beeinflusst. Auch bei niedrigen Wasserständen ist mit anstehendem Grundwasser zu rechnen. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind bei baulichen Eingriffen zwingend.

Entsprechend der Abwasserbeseitigungs- und Abgabesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Stand 18.04.2013, ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern, sofern das Wohl der Allgemeinheit und der Schutz von Gewässern nicht gefährdet ist. Ist dies aus Gründen der Beeinträchtigung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht möglich, bzw. stehen andere Gesetze oder Verordnungen dem entgegen so ist an die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

²³ § 54 Begriffsbestimmungen für die Abwasserbeseitigung

(1) Abwasser ist

1. das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser (Schmutzwasser) sowie
2. das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser).

Als Schmutzwasser gelten auch die aus Anlagen zum Behandeln, Lagern und Ablagern von Abfällen austretenden und gesammelten Flüssigkeiten.

Beeinträchtigungen durch die Bodenbeschaffenheit

Im Plangebiet ist aufgrund der historischen Vornutzung mit dem Vorkommen verschiedener Schadstoffe zu rechnen. Beeinträchtigungen der Gewässergüte von Grund- und Oberflächenwasser durch direkten Stoffeintrag oder durch Verunreinigungen von Deckschichten sind, auf Grundlage der Erkenntnisse des sich weiter nördlich befindenden Bebauungsplans Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße", nicht zu erwarten.

Bedeutung, Empfindlichkeit, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat, mit Ausnahme der im Geltungsbereich befindlichen Gewässerfläche der Havel, eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit im Hinblick auf potenzielle Schadstoffeinträge, verbunden mit einem hohen Schutzanspruch aufgrund der Trinkwassergewinnung.

2.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Oberflächengewässer

Der in den Geltungsbereich einbezogene Gewässerstreifen der Havel ist nach aktuellem Planungsstand von der Umsetzung der Planung nicht direkt betroffen. Im Rahmen von Baumaßnahmen besteht eine Gefährdung bezüglich der Verunreinigung des Gewässers mit gewässergefährdenden Stoffen. Entsprechende Sicherheitsbestimmungen sind daher einzuhalten.

Durch Festsetzung im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit einer Steganlage geregelt. Diese bedarf einer Genehmigung durch die zuständige Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans kann kein Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung abgeleitet werden.

Mit dem Bau und der Nutzung der geplanten Steganlage ist ein Eingriff in das Gewässer verbunden. Im Rahmen von Baumaßnahmen und der anschließenden Nutzung besteht eine gewisse Gefährdung bezüglich der Verunreinigung des Wassers mit gewässergefährdenden Stoffen. Entsprechende Sicherheitsbestimmungen sind daher einzuhalten.

Zum aktuellen Zeitpunkt liegen keine Kenntnisse vor, dass die geplante Steganlage dem Verschlechterungsverbot und der Herstellung eines guten ökologischen Zustandes entgegensteht.

Grundwasser

Mit Umsetzung der Planung kommt es aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades zu einem Verlust von Flächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und damit zu einer Minimierung der Grundwasserneubildung.

Entsprechend der Abwasserbeseitigungs- und Abgabesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Stand 18.04.2013, ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern, sofern das Wohl der Allgemeinheit und der Schutz von Gewässern nicht gefährdet ist. Ist dies aus Gründen der Beeinträchtigung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht möglich, bzw. stehen andere Gesetze oder Verordnungen dem entgegen so ist an die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Dabei sind die Bestimmungen zur Einleitung oder Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Schutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam - Leipziger Straße einzuhalten.

Im Rahmen von Baumaßnahmen besteht eine Gefährdung bezüglich der Verunreinigung des Grundwassers mit gewässergefährdenden Stoffen. Entsprechende Sicherheitsbestimmungen sind daher einzuhalten.

Ein Teil des Plangebietes wird aktuell mit Tiefgaragen unterbaut. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers durch die geplanten Tiefgaragen werden nach derzeitigem Stand, unter Berücksichtigung der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz, nicht erwartet. Die durchgehende Spundwand entlang des Havelufers stellt aufgrund der mit dem Einbau verbundenen Beeinträchtigung der oberflächennahen Grundwasserströmungsverhältnisse eine Vorbelastung dar.

Eine mögliche Befreiung von den Verboten der Verordnung zum Wasserschutzgebiet Wasserwerk Potsdam - Leipziger Straße, im Bereich der Schutzzone II wäre auf Grundlage umfangreicher Untersuchungen zu prüfen, ist derzeit aber offen.

2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Möglichkeit einer weiteren Innenverdichtung durch die Wiederherstellung und Umnutzung von Gebäuden ungenutzt. Die entsprechenden Flächen werden somit nicht wieder versiegelt bzw. können nicht bzw. nur sehr begrenzt entsiegelt werden. Eine weitere Gefährdung des Wassers aufgrund baulicher Maßnahmen bisher nicht genehmigter Planungen, erfolgt nicht.

2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innerstädtischen Siedlungsflächen dient der Vermeidung von umfangreichen Eingriffen in das Schutzgut Wasser im Rahmen einer Außenentwicklung.

Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser durch die Versiegelung von Flächen erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Wegeaufbauten.

2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

2.4.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist im Rahmen der Bauleitplanung vor allem in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie den einschlägigen Regelungen der Technischen Ausführung (TA) Lärm, der TA Luft, der DIN 18005 (Lärm-schutz im Städtebau) und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten. Die in den Verordnungen präzisierten Zielsetzungen des BImSchG dienen dem vorbeugenden Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, Wassers und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität sind europaweit festgelegt. Für bestimmte Schadstoffe, wie Schwefeldioxid, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte. In Deutschland sind die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) sowie die TA Luft zu beachten.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplanes mit Relevanz für das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit Anpassung der Bau- und Grünstrukturen an den Klimawandel, eine Reduzierung des Versiegelungsgrades und die Schaffung von lokalklimatischen Ausgleichsflächen mit einem Erhalt auch von kleinen Grünflächen.

2.4.2 Ausgangssituation

Klima

Die Speicherstadt stellte traditionell, einen im vorstädtischen Übergangsbereich der Stadt zum ehemals offenen Landschaftsraum gelegener gewerblicher Standort mit hoher baulicher Dichte und weitgehender Versiegelung der Flächen dar. Aufgrund der hohen Versiegelung des Gebietes sowie der baulichen Strukturen besteht bereits eine klimatische Vorbelastung.

Es sind wenig klimawirksame Gehölz- und Freiflächen vorhanden. Die Havel in Richtung Innenstadt dient als Kalt- / Frischluftbahn.

Luft

Es bestehen mittlere bis hohe Vorbelastungen durch verkehrsrelevante Immissionen, die von den nahen Verkehrsanlagen ausgehen (Heinrich-Mann-Allee, Leipziger Straße (B2) und Brauhausberg (B2)). Durch die Maßnahmen im Rahmen der Luftreinhalteplanung (Führung der übergeordneten Fahrtbeziehung im Einrichtungsverkehr), konnte die Luftbelastung im Planbereich in den letzten Jahren gesenkt werden.

Bedeutung, Empfindlichkeit, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat derzeit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft. Aufgrund seiner hohen baulichen Nutzung weist es keine besondere Empfindlichkeit auf. Es besteht Entwicklungsbedarf zur Schaffung weiterer klimawirksamer Vegetationsflächen.

2.4.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Klima

Durch die Erhöhung des Versiegelungsanteils und der Baudichte kommt es im Plangebiet voraussichtlich zu einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse. Erhebliche Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung, der begünstigten Lage im Bereich der Kalt- und Frischluftbahnen der Havel sowie der allgemeinen Durchgrünung des Stadtquartiers mit klimawirksamen Gehölzen und Vegetationsflächen nicht zu erwarten.

Luft

Durch eine weitere Bebauung ist eine Erhöhung der Luftschadstoffbelastung möglich.

2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Möglichkeit der Innenverdichtung eines bereits bebauten und verkehrlich gut erschlossenen Gebietes ungenutzt.

2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen dient grundsätzlich der Vermeidung von umfangreichen Eingriffen in das Schutzgut Klima und Luft im Rahmen einer Außenentwicklung sowie der Förderung des ÖPNV und des Fußgänger- und Radverkehrs mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf das Schutzgut.

2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.5.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im besiedelten wie unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung die Sicherung bzw. der Ersatz von Lebensräumen von Bedeutung sowie die artenschutzrechtlichen Anforderungen aufgrund des Vorkommens geschützter Arten.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplanes mit Relevanz für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit der planerischen Optimierung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie eine Reduzierung des Versiegelungsgrades, der Erhalt und die Entwicklung von Biotopverbundstrukturen entlang der Havel sowie die Herstellung möglichst naturnaher Uferverbauung.

Gemäß § 61 BNatSchG darf im Außenbereich in einem Abstand bis 50 Metern von der Uferlinie keine bauliche Anlage errichtet oder wesentlich geändert werden.

2.5.2 Ausgangssituation

Vegetation / Biotope

Das Plangebiet ist weitgehend baulich überprägt. In den vergangenen Jahren wurden die bestehenden ursprünglich vor allem gewerblich genutzten Gebäude saniert und zu Wohnzwecken umgebaut (Biotopcode 12310). Öffentliche und halböffentliche Grünflächen (z.B. Spielplatz, Vorgärten bzw. Begrünungen innerhalb der Häuserblocks) wurden angelegt. Im nördlichen Plangebiet wurde ein Kinderspielplatz gebaut (Biotopcode 10200). Südlich davon befindet sich aktuell eine Tiefgarage im Bau (Biotopcode 12730).

Im südlichen Bereich, zwischen der Wohnbebauung und dem Wasserwerk bestand bis Februar 2016 eine ältere Gehölzfläche, die als Vorwald auf Gewerbeflächen (Biotopcode 08280), mit Aufwuchs von Birke, Robinie und Eschenahorn, einzustufen war. Die Gehölzflächen wurden im Februar 2016 ohne eine erforderliche Genehmigung gerodet, und werden daher in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Bilanzierung (Kapitel C.4.2) weiterhin als Gehölzflächen bewertet.

Durch großflächige Versiegelungen, die Strukturarmut der Vegetationsausstattung und der, aufgrund der Barrierewirkung der angrenzenden Straßen- und Bahntrassen sowie dem Uferverbau bedingten, Isoliertheit des Gebietes, hat das Plangebiet derzeit nur eine bedingte Bedeutung für den Biotopverbund. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Das Ufer der Havel ist mit Spundwänden vollständig verbaut (Biotopcode 01124). Die Biotopkartierung aus dem Jahr 2013 wurde im April 2016 aktualisiert.

Bäume

Durch die aktuelle Planung sind keine Bäume betroffen, die unter die Baumschutzverordnung fallen.

Gebietsschutz

Durch die Planungen sind keine Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 und keine geplanten, einstweilig sichergestellten, im Verfahren befindlichen oder festgesetzten Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Vorkommen geschützter Arten

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumpotenziale war bedingt mit einem Vorkommen streng oder besonders geschützter Tierarten zu rechnen.

Für das Jahr 2016 wurden Kartierungen von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen sowie Brutvogelerfassungen vorgesehen. Weitere Potenziale zum Vorkommen von prüfungsrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie waren im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Aufgrund der Rodung der Gehölzfläche als wesentlicher potenzieller Lebensraum für geschützte Tierarten wurden die faunistischen Kartierung nach den ersten beiden Begehungen vom 11.02.2016 und 10.03.2016 abgebrochen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgt die faunistische Bewertung auf Grundlage der bis dato vorliegenden Informationen sowie der dem ehemals vorhandenen Gehölzbestand zukommenden Habitatfunktion. Die Ergebnisse der faunistischen Standortuntersuchung bzw. Potenzialabschätzung sind in einem Fachgutachten dargelegt.²⁵ Ergänzt werden die nachfolgend dargestellten Erkennt-

²⁵ Jabczynski, Silke - Artenschutzsachverständige (06.04.2016): Artenschutzfachliche Bewertung für das Bebauungsplanangebot Nummer 36-3 "Speicherstadt Süd" 14473 Potsdam als Lebensraum für streng und besonders geschützte Tierarten.

nisse aus den faunistischen Erfassungen durch Informationen, die bereits durch faunistische Gutachten für die Sanierung der Gebäude vorliegen.²⁶

Artengruppe Amphibien

Der Uferbereich ist vollständig mit Mauern befestigt. Eine flache Uferzone mit Wasserpflanzen ist nicht vorhanden. Bis auf die inzwischen gerodete Gehölzfläche im südlichen Gebietsabschnitt ist die Fläche in einem hohen Maße versiegelt, mit zum Teil aktuellen Bauaktivitäten. Geeignete Landlebensräume für Amphibien, wie zum Beispiel Feuchtwiesen, sind nicht erkennbar. Bei den Begehungen im Gebiet im Rahmen der Gebäudegutachten in den letzten Jahren wurden keine Amphibien angetroffen. Daher ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Uferabschnitt der Havel im Bebauungsplangebiet nicht um ein Laichgewässer von Amphibien handelt und das restliche Gebiet keinen Lebensraum von Amphibien darstellt.

Artengruppe Vögel

Der Baumbestand weist keine Höhlungen auf, im Gebiet besteht kein Nistplatzpotenzial für Höhlen bewohnende Vogelarten.

Bei den Begehungen konnten auf dem Gewässer der Havel in mehreren Exemplaren die besonders geschützten Vogelarten Blessralle (*Fulica atra*) und Lachmöwe (*Chroicocephalus ridibundus*) beobachtet werden.

Die ehemalige Gehölzfläche im Süden des Plangebietes liegt an einer stark befahrenen Straße, angrenzend an ein Wohngebiet und das aufgelockerte Wasserwerksgelände. Die Fläche war überwiegend dicht mit jungen Bäumen und Kletterpflanzen bestanden, der Gehölzaufwuchs hatte weitgehend Strauchcharakter. Bei der Begehung im Februar konnten etwa 20 Exemplare des besonders geschützten Haussperlings (*Passer domesticus*) auf der südlichen Gehölzfläche festgestellt werden. Im März hielten sich die Haussperlinge innerhalb der verbliebenen Gehölzreste auf der Fläche auf. Somit handelt sich bei der inzwischen gerodeten Gehölzfläche um eine geschützte Ruhestätte des Haussperlings gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG. Vorkommen weiterer Vogelarten, die anpassungsfähig und störungstolerant sind (z.B. Rotkelchen (*Erithacus rubecula*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) Amsel (*Turdus merula*) und Gehölzflächen für ihr Brutrevier und zur Nestanlage nutzen, ist möglich. Diese Arten brüten entweder meist am Boden (Rotkelchen) oder zum Beispiel in dichten Sträuchern (Amsel und Mönchsgrasmücke).

Vor Beginn der Gebäudesanierung des Magazin 1 (Persius-Speicher) und des Amtshauses wurden je 2 Niststätten des besonders geschützten Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) festgestellt.

Ersatzquartiere für die Niststätten am Magazin 1 (Persius-Speicher), in Form von 2 Nischenbruthöhlen für den Hausrotschwanz, sind am neu zu errichtenden Magazin 6 anzubringen. Für den Verlust der Niststätten am Amtshaus sind 4 Nischenbrüterkästen an der Giebelseite des Gebäudes anzubringen. Für die Maßnahme war eine Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG notwendig.

Artengruppe Fledermäuse

Der Baumbestand, einschließlich der relativ jungen Bäume auf der inzwischen gerodeten Gehölzfläche, verfügt nicht über Höhlungen oder andere Strukturen, die sich für eine Besiedlung von Fledermäusen eignen.

²⁶ Jabczynski, Silke – Artenschutzsachverständige

- Persius-Speicher (Magazin 1), Leipziger Straße 7, Gutachten vom 24.06.2009)
- Magazin 8, Leipziger Straße 10 c, Gutachten vom 03.04.2009
- Amtshaus, Leipziger Straße 10 b, Gutachten vom 21.02.2011

Bei den artenschutzfachlichen Untersuchungen im Vorfeld der Gebäudesanierung des Persius-Speichers wurden Quartierstandorte der streng geschützten Artengruppe Fledermäuse (*Chiroptera spec.*) im Außen- und Innenbereich festgestellt. Die erforderlichen Ersatzquartiere sind am Magazin 1 (Persius-Speicher) (8 Ganzjahresfassadenquartiere für Fledermäuse) und am neu zu errichtenden Magazin 6 (2 Nischenbrüterhöhlen für den Hausrotschwanz) anzubringen.

Im Außenbereich des Amtshauses, welches bis dato noch nicht saniert wurde, bieten vor allem die hölzernen Dachgauben und offene Mauerwerksfugen passende Besiedlungsmöglichkeiten für Gebäude bewohnende Fledermausarten. Der Spitzboden weist ein geringes Sommerquartierpotenzial für Fledermäuse auf. Die Kellerräume sind verschlossen und nicht für Fledermäuse zugänglich. Somit besteht kein Winterquartierpotenzial für Fledermäuse.

Bei der artenschutzfachlichen Untersuchung des Verwaltungsgebäudes neben dem Amtshaus, vor Beginn der Baumaßnahmen wurden keine Lebensstätten streng und besonders geschützter Tierarten im Außen- und Innenbereich nachgewiesen. Im Falle eines baulichen Eingriffes muss nach Angaben der unteren Naturschutzbehörde für dieses Gebäude eine erneute faunistische Begutachtung erfolgen.

Ein Vorkommen von wildlebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten ist im Plangebiet unter Berücksichtigung der anzutreffenden Biotoptypen nicht zu erwarten. Daher sind über die Biotopkartierung hinaus keine gesonderten floristischen Kartierungen erfolgt.

Bedeutung, Empfindlichkeiten, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat, nach derzeitiger Einschätzung, mit Ausnahme der in den Geltungsbereich einbezogenen Gewässerfläche der Havel, eine insgesamt mittlere bis geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Aufgrund der nutzungsbedingten, weitgehenden Strukturarmut und geringen Potenziale bestehen nur geringe Empfindlichkeiten.

Gemäß § 61 BNatSchG darf im Außenbereich in einem Abstand bis 50 Metern von der Uferlinie keine bauliche Anlage errichtet oder wesentlich geändert werden. Auf der Fläche des ehemaligen Magazins 12 ist nach derzeitigem Planungsstand unter anderem ein Gebäude geplant, dessen Baugrenze unmittelbar an das Ufer angrenzt. Eine entsprechende Ausnahme müsste auf Antrag durch die zuständigen Behörden geprüft werden.

Bäume im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden unterliegen der Potsdamer Baumschutzverordnung. Es ist verboten geschützte Bäume zu beseitigen, umzupflanzen, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Eine Beseitigung, Umpflanzung, wesentliche Veränderung des Aufbaus von geschützten Bäumen sowie Maßnahmen, die zu ihrer nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Dies gilt auch für abgestorbene Bäume.

2.5.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust bestehender Vegetationsflächen und ihren Lebensraumstrukturen. Im Bereich des ehemaligen Magazin 4, 6 und 12 sollen Gebäude entstehen. Der Bereich des Magazin 4 wird derzeit als Lagerplatz für Baustelleneinrichtung genutzt. Mit dem Bau des Magazins 6 können die für die Sanierung des Magazin 1 (Persius-Speicher) festgesetzten Ersatzquartiere geschaffen werden. Auf der Fläche des Magazins 12 wurde im Frühjahr 2016 der vorhandene Gehölzbestand mit einer Fläche von 1.950 m² gerodet. Damit ging ein Verlust von Lebensstätten, vor allem für Vögel einher.

Gleichsam geht mit Umsetzung der Planung eine im gewissen Maße positive Entwicklung der Flächen im nördlichen Geltungsbereich einher, die aktuell vor allem aus einem Baufeld

besteht, welches keine Lebensraumqualitäten aufweist. Zu entwickelnde Grünstrukturen ermöglichen neue Lebensstätten.

Ist im Zuge weitere Planungen für anstehende Sanierungs- / Baumaßnahmen eine Beseitigung oder Beschädigung von Bäumen im Plangebiet zu erwarten, die unter die Baumschutzverordnung fallen, sind entsprechende Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Entsprechend der Potsdamer Baumschutzverordnung sind ggf. Ersatzpflanzungen oder Ausgleichsmaßnahmen zu leisten.

Die Ufer im Plangebiet sind vollständig verbaut. Durch den Bau und die Nutzung der Steganlage kommt es daher nicht zu einer Beeinträchtigung von Ufervegetation.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Alle europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) zu den besonders geschützten Tierarten.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG verbietet:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten 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 Abs. 5 BNatSchG liegt bei den betroffenen Tierarten des Anhang IV der FFH-RL und den betroffenen europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen die Verbote des Absatzes 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.

Amphibien oder ein Potenzial für das Vorkommen von Amphibien konnten im Rahmen der faunistischen Erhebungen nicht festgestellt werden.

Bei den europäischen Vogelarten ist in der Regel das Brutrevier als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu betrachten. Reine Nahrungs- oder Jagdhabitats sowie Flugrouten oder Wanderkorridore sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Im Plangebiet als Brutvögel nachgewiesen wurden der Haussperling (*Passer domesticus*), sowie an den Gebäuden mehrere Niststätten des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*). Auf der Havel wurden mehrere Exemplare der Blessralle (*Fulica atra*) und Lachmöwe (*Chroicocephalus ridibundus*) beobachtet.

	als Fortpflanzungsstätte nach §§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt / Schutz erlischt	Brutzeit	Vorkommen als Brutvogel in BB, Trendangaben im Vergleich zur RL BB 1997	RL-BB 2008
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	[2a]* / 3	E 03 – A 09	sehr häufig (>50.000 BP); stabil	-
Hausrotschwanzes (<i>Phoenicurus ochruros</i>)	[2a]* / 3	M 03 – A 09	häufig (8.000 – 50.000 BP); Rückgang	-

Erlass zum Vollzug des §§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vom Januar 2011: Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen europäischen Vogelarten (Fassung vom 21.10.2010)

- [2a] System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze; Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- * i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode
- 3 Schutz der Fortpflanzungsstätte nach §§ 44 Abs. 1 BNatSchG erlischt mit Aufgabe des Reviers

Die im Plangebiet festgestellten Arten sind häufige bis sehr häufige Arten in Brandenburg, mit einem günstigen Erhaltungszustand. Für mögliche Beeinträchtigungen des Hausrotschwanzes im Zuge der geplanten bzw. bereits durchgeführten Sanierungen wurde mit der Genehmigung der Arbeiten bereits die Schaffung von Ersatzlebensräumen festgesetzt.

Mit der Rodung der Gehölzfläche wurde eine nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützte Ruhestätte des Haussperlings zerstört. Sowohl für den Verlust der Niststätten als auch den Verlust des Reviers hätte bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG gestellt werden müssen. Die Ruhestätte wird wiederkehrend von den Haussperlingen aufgesucht, bei einem Verlust ist eine geeignete Kompensationsmaßnahme im nahen Umfeld der ursprünglichen Lebensstätte zu realisieren. Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, drei Sperlingskoloniehäuser mit jeweils drei Brutkammern am umliegenden Gebäudebestand anzubringen und möglichst auf einem Teil der Fläche bzw. im nahen Umfeld neue Gehölze anzupflanzen, die nach einem gewissen Zeitraum wieder eine Ruhestätte für den Haussperling darstellen können

Eine Gehölzbeseitigung ist zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Vögeln gemäß § 39 BNatSchG grundsätzlich nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, sonst ist davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand des § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 2. erfüllt wird. Die Gehölzrodung erfolgte Ende Februar 2016.

In den Gebäuden bestehen Fledermausquartiere, die Bäume im Plangebiet weisen hingegen kein Quartierspotenzial auf. Die Flächen werden ggf. als Jagdhabitat genutzt. Jagdhabitats unterliegen allerdings nicht den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG. Die Schaffung von Ersatzquartieren für die Beeinträchtigungen im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurde bereits mit der Genehmigung der Sanierung festgesetzt.

Ein Vorkommen von wildlebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten ist im Plangebiet unter Berücksichtigung der anzutreffenden Biotoptypen nicht zu erwarten. Daher erfolgte über die Biotoptypenkartierung hinaus keine gesonderte floristische Kartierung.

2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet nach § 34 BauGB bebaut werden, mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch den Verlust von Vegetationsflächen und Lebens-

raumstrukturen. Der Bereich der ehemaligen Gehölzfläche am Wasserwerk wurde durch die Rodung im Februar 2016 als potenzieller Lebensraum für geschützte Arten vernichtet.

2.5.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung innenstadtnaher Siedlungsflächen dient grundsätzlich der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen im Rahmen einer Außenentwicklung.

Gemäß Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde ist vor Beginn der Baumaßnahmen durch einen geeigneten Sachverständigen die artenschutzrechtliche Überprüfung des jeweiligen Objektes durchzuführen, um auszuschließen, dass dem Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entgegenstehen. Sich aus der Überprüfung ggf. ergebenden Anforderungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplanes mit Relevanz für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit der planerischen Optimierung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, eine grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen, eine ästhetische Neuordnung des südlichen Stadteingangs mit großzügiger Freiraumgestaltung entlang des Havelufers, die Prüfung der Reduktion störender Auswirkungen moderner Baukörper auf das Landschaftsbild und die historischen Sichtbezüge und die vorsorgende Berücksichtigung bei der Planung von Bauvorhaben sowie die Erhaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz und die Verbesserung des Ortsbildes durch Ordnung der Nutzungen entlang der Leipziger Straße. Darüber hinaus sollen aus Sicht der Landschaftsplanung die Kapazitäten für die Umverlagerung von Steganlagen und Wassersporteinrichtungen aus sensibleren Gebieten in die Speicherstadt geprüft werden.

2.6.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt. Durch die Bau- und Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre wich das ungeordnete Erscheinungsbild der Gewerbebrachen weitgehend einer klassischen Wohnsiedlung mit Mehrfamilienhäusern, öffentlichen und halböffentlichen Grünflächen. Aktuell sind die Baumaßnahmen noch nicht abgeschlossen. Im Plangebiet wird aktuell noch eine Tiefgarage errichtet.

Auf Grund der exponierten Lage am Ufer der Havel in Zentrumsnähe bieten sich vom Plangebiet aus diverse Blickbeziehungen ("Havelblick", "Brauhausberg") entlang der Havel und Richtung Innenstadt. Anders herum ist das Plangebiet sowohl von der Havel als auch von der naheliegenden Langen Brücke sichtbar.

Aufgrund seiner exponierten Lage am Ufer der Havel hat das Plangebiet eine große Außenwirkung. Wichtige gestaltprägende landschaftliche Qualitäten bestehen durch die Wirkung der bestehenden Gebäude als ehemalige Speichergebäude. Nach dem südlich vorgelagerten landschaftlich dominierten Havelbereich Vorderkappe / Planitz prägt die Speicherstadt wasserseitig das städtische Eingangsbild zur Potsdamer Mitte.

Bedeutung, Empfindlichkeiten, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat derzeit insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Aufgrund seiner besonderen Lage weist das Plangebiet jedoch eine hohe Empfindlichkeit im Hinblick auf die bestehenden Sichtbezüge von der Havel und vom Brauhausberg auf.

2.6.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung wird an exponierter Stelle im Stadtgebiet das stadträumliche Erscheinungsbild verändert und somit im gewissen Maße neu definiert.

Der Bebauungsplan sieht unmittelbar an der Uferkante, im Bereich des Magazins 6, den Wiederaufbau eines Gebäudes vor. Je nach Variante wird das Gebäude entweder ein Stück nach Osten versetzt oder unmittelbar an die Uferkante gebaut, wobei die Führung des Uferweges dann durch Arkaden erfolgen kann. Im Bereich des ehemaligen Magazins 4, an der Leipziger Straße gelegen, ist ebenfalls der Wiederaufbau eines Gebäudes vorgesehen. Im südlichen Bereich, auf dem Standort des ehemaligen Magazin 12, sind 2 neue Gebäude geplant.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird beim Wiederaufbau unter anderem Wert auf die Kubatur der Gebäude im historischen Kontext gelegt, um das historische Erscheinungsbild zu erhalten. Aus denkmalpflegerischen Belangen müssen sich die neuen Baukörper den historischen Höhenentwicklungen der Gebäude unterordnen. Eine entsprechende zulässige Gebäudehöhe ist ortsbezogen für jedes Baufeld als Höchstmaß in Metern über NHN festgesetzt.

Der Platz vor dem Magazin 1 (Persius-Speicher) wird, nach aktuellem Planungsstand, als städtisch geprägter Platz entwickelt.

Eine Umverlagerung von Steganalgen aus sensiblen Gebieten in die Speicherstadt, als übergeordnetes Ziel des Landschaftsplans Potsdam, kann im Plangebiet nicht gefolgt werden. Es wird lediglich eine kleine Steganlage für die Bewohner der Speicherstadt zugelassen.

Eine negative Auswirkung auf die Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin" ist unter Berücksichtigung der genannten Aspekte nicht zu erwarten.

2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet nach § 34 BauGB bebaut werden. Die Gebäude müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die denkmalpflegerischen Vorgaben sind einzuhalten. Die im Außenbereich gelegenen Flächen des Magazin 12 wird nicht bebaut. Potenziale zur Innenentwicklung blieben somit ungenutzt. Ohne Nutzung würde sich in diesem Bereich durch erneute Sukzession wieder ein Gehölzbestand entwickeln, der mit dem Blick über das Wasser auf das Plangebiet als geschlossene Gehölzkulisse wahrnehmbar wäre.

2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen dient grundsätzlich der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

Um das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der städtebaulichen Zielstellung, der Sicherung der Bestandsbauten und der Errichtung von Ergänzungsbauten, zu begrenzen, wurde die höchstzulässige Oberkante (OK) baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen gewährleisten das Einfügen der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild unter Beachtung des Denkmalschutzes. Durch die denkmalgeschützten Bestandsgebäude, ist das Plangebiet in seiner Höhenentwicklung bereits vorgeprägt.

2.7 Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist im Rahmen der Bauleitplanung vor allem in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie den einschlägigen Regelungen der Technischen Ausführung (TA) Lärm, der TA Luft, der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten. Die in den Verordnungen präzisierten Zielsetzungen des BImSchG dienen dem vorbeugenden Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, Wassers und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität sind europaweit festgelegt. Für bestimmte Schadstoffe, wie Schwefeldioxid, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte. In Deutschland sind die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) sowie die TA Luft zu beachten.

Im Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (2001) werden folgende umweltrelevante Zielstellungen mit Relevanz für die Planung formuliert:

- Vorsorge durch Verkehrsvermeidung durch Reduzierung der Entfernungen mittels zielorientierter Verteilung von Funktionen und Nutzungen ("Stadt der kurzen Wege")
- Grünverbindungen und "grüne Straßen" als Angebot für fußgänger- und fahrradfreundliche Verbindungen, getrennt vom motorisierten Verkehr
- Begrenzung der Immissionsbelastungen diesbezüglich schutzwürdiger Bauflächen

Der 2005 aktualisierte Lärminderungsplan der Landeshauptstadt Potsdam von 1997 sieht Potentiale zur Lärminderung in der Festlegung von Geschwindigkeitsreduzierungen, der Verbesserung der Straßenoberflächen und dem Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs. Durch die interne Gliederung von Baugebieten, d.h. die Abstufung der Art der baulichen Nutzung und Festlegung von Schutzabständen und die Vermeidung der benachbarten Ausweisung unverträglicher Nutzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sollen Beeinträchtigungen sensibler Nutzungen vermieden werden. Bei Neuausweisungen schützenswerter Nutzungen, insbesondere von Wohn- und Mischgebieten entlang den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Straßen soll der aktive Lärmschutz eine maßgebliche Rolle spielen.

Der Lärmaktionsplan 2011 wurde am 25.01.2012 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Gegenstand der Untersuchung sind Straßen mit 8.200 – 16.400 DTV, Haupt Eisenbahnstrecken > 60.000 Züge pro Jahr sowie den Straßenverkehr. Der Bereich Leipziger Straße / Heinrich-Mann Allee (Leipziger Dreieck) war bereits Gegenstand der Lärmaktionsplanung 2008 für Straßen mit einer Verkehrsbelegung von über 16.400 Kfz pro Tag. Im Ergebnis der Maßnahmenvorschläge des Lärmaktionsplans 2008 erfolgte für die Leipziger Straße im Bereich der Speicherstadt eine Einbahnstraßenregelung stadteinwärts. Der stadtauswärts gerichtete Verkehr wird über den Brauhausberg geführt. Im Zuge der Leipziger Straße ist durch die Einbahnstraßenregelung eine Pegelreduzierung um ca. 3 – 4 dB(A) erfolgt. Der Lärmaktionsplan 2011 empfiehlt zur weiteren Lärminderung mittel- bis langfristige eine vertiefende komplexe Untersuchung zu den Möglichkeiten einer Bündelung des Verkehrs im Zuge des Brauhausberges. Weitere konkrete Maßnahmenvorschläge des Lärmaktionsplans 2008 mit Relevanz für die Planung sind eine Geschwindigkeitsbegrenzung für die Leipziger Straße auf Tempo 30 in den Abend- und Nachtstunden sowie eine Straßenraumbegrünung zur Beruhigung bzw. Verstetigung des Verkehrsflusses auf der Grundlage der verbesserten optischen Gliederung des Straßenraumes.

Auf der Grundlage einer Abschätzung im Rahmen der Bestandsanalyse des Lärmaktionsplans 2011 befindet sich das Plangebiet im "Belästigungskorridor Eisenbahnverkehr" der Regional- und Fernbahntrasse Berlin – Potsdam – Magdeburg. Belastbare Angaben zu den Streckenabschnitten westlich des Hauptbahnhofes sind abschließend erst mit Vorliegen der entsprechenden Kartierung des EBA bzw. im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2013 möglich. Im Sinne eines effektiven Schutzes der Bevölkerung vor Eisenbahnlärm entsprechend der Zielstellungen der EU-Umgebungslärmrichtlinie sollten Lärmschutzmaßnahmen konzipiert und umgesetzt werden. Dabei wird darauf hingewiesen, dass an bestehenden Eisenbahnstrecken keinerlei Rechtsanspruch für die Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen existiert. Im Ergebnis der Bestandsanalyse des Lärmaktionsplans 2011 befindet sich das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereiches des Straßenbahnverkehrs auf der Trasse der Heinrich-Mann-Allee.

Im Luftreinhalteplan (Entwurf 2011) werden auf der Grundlage der Erfassungsdaten (Feinstaub, Stickstoffdioxid, Ozon und Schwefeldioxid) Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Luftschadstoffbelastungen festgelegt. Zur Luftschadstoffminderung im Bereich Leipziger Straße ist auf Grundlage des Luftreinhalte- und Aktionsplans 2007 die Führung der übergeordneten Fahrtbeziehungen im Einrichtungsverkehr für die Fahrtrichtung Michendorf / A 10 über den Brauhausberg und für die Fahrtrichtung Potsdam über die Leipziger Straße umgesetzt worden. Grundsätzlich bildet die Förderung des ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehrs, der Ausbau des P+R-Angebotes sowie der Parkraumbewirtschaftung einen wesentlichen Bestandteil der langfristigen Minderungsstrategie im Entwurf des LRP 2011. Diese Maßnahmen dienen parallel auch der Lärminderung.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplanes mit Relevanz für das Schutzgut Mensch sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit Anpassung der Bau- und Grünstrukturen an den Klimawandel, die grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen, die Sicherung und Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen und innerstädtischen Freiflächen, eine großzügige Freiraumgestaltung entlang des Havelufers, die Schaffung öffentlich zugänglicher Uferbereiche bei der Entwicklung der Speicherstadt und die Verbesserung der wasserseitigen Erreichbarkeit sowie eine Prüfung von Kapazitäten für die Umverlagerung von Steganlagen und Wassersporteinrichtungen aus sensibleren Gebieten in die Speicherstadt.

2.7.2 Ausgangssituation

Lärm

Durch die direkte Lage des Plangebiets an übergeordneten Verkehrsstrassen, der Bahntrasse im Norden und der Leipziger Straße bestehen Vorbelastungen hinsichtlich verkehrsbedingter Schallimmissionen.

Für das Plangebiet wurde 2016 ein Schallschutzgutachten²⁷ erstellt: Dabei wurden die im Untersuchungsgebiet bereits vorhandenen Gebäude berücksichtigt, jedoch keine geplanten Gebäude.

Für bestehende Wohnungsnutzung an bestehenden Verkehrswegen existieren in Deutschland keine verbindlichen Regelungen zur Begrenzung der Lärmimmissionen. Die Festlegungen der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind jedoch zu berücksichtigen. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) in der Nacht für Verkehr bzw. 40 dB(A) für Gewerbe.

Die Gesamtgeräuschsituation im Plangebiet wird vor vordergründig durch den Straßenverkehr bestimmt. Schienen- und Schiffsverkehr haben im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Straße einen relativ geringen Einfluss auf den Gesamtgeräuschpegel. Ihr Einfluss wird stärker an den Gebäudefassaden in Ufernähe, erreicht aber in der Beurteilung relativ geringe Immissionswerte zwischen 42 dB (A) und 47 dB(A) am Tag und 35 dB (A) und 38 dB(A) in

²⁷ KSZ Ingenieurbüro GmbH (2016) Schalltechnische Untersuchung B-Plan 36-3 "Speicherstadt Süd" in Potsdam

der Nacht. Mit Überschreitung der Beurteilungspegel infolge von Schienen- und Schiffslärm ist bei den zugrunde gelegten Emissionsdaten nicht zu rechnen.

Zukünftig ist unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsbelastungen insbesondere nachts mit Beurteilungspegeln zu rechnen, die sehr nahe an dem allgemein als Grenze zur Gesundheitsbeeinträchtigung angesehenen Wert von 60 dB (A) liegen.

Verkehrsrelevante Luftschadstoffe

Durch die Führung der übergeordneten Fahrtenbeziehungen im Einrichtungsverkehr, im Bereich der Leipziger Straße, konnte die Belastung mit verkehrsbezogenen Luftschadstoffen bereits minimiert werden.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet hat derzeit nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Erholungsnutzung. Durch die bauliche Entwicklung der letzten Jahre wurden Räume geschaffen, die durch die Anwohner zur wohnungsnahen Erholung genutzt werden können. Die derzeit noch als Bundesfernstraße gewidmete Straßenfläche der Leipziger Straße, ist zwar öffentlich zugänglich, besitzen aber als Straßenrandbegrünung des stark befahrenen Knotenpunktes Leipziger Dreieck keinerlei Bedeutung oder Qualität hinsichtlich der Erholungsnutzung.

Entlang der Leipziger Straße (B2) verläuft unmittelbar am Plangebiet vorbei der Seen-Radrundweg um Berlin. Dieser Radwegeabschnitt ist zudem auch Teil des Schulwegs für das Gymnasium auf Hermannswerder. Aufgrund der derzeitigen Verkehrsberuhigung durch die Einbahnstraßenregelung, hat sich im Bereich der Speicherstadt die Radwegesituation derzeit zwar etwas verbessert, insgesamt ist dieser Radwegeabschnitt jedoch wenig attraktiv und stellt aufgrund der geringen Querschnitte der Leipziger Straße ein hohes Gefahrenpotential für Radfahrer dar.

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Aufgrund der historischen Nutzung bestehen im Plangebiet Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte. Im Jahr 2006 erfolgte eine Gefährdungsabschätzung mit Detailuntersuchung und abschließender Gefahrenbeurteilung, mit dem Ergebnis, dass eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit auszuschließen ist. Trotzdem wird empfohlen bei der Ansiedlung sensibler Nutzungen (z. B. Kinderspielplatz) nochmals Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Umgebende Nutzungen

Die umgebenden Wohnlagen östlich der Leipziger Straße am Brauhausberg werden durch die Blickbeziehungen auf die Speicherstadt beeinträchtigt. Nördlich des Bebauungsplangebietes ist die Entwicklung der Wohnbebauung bereits weitgehend fertig gestellt. Hier wurden einzelne Stichwege zum Ufer realisiert. Im Geltungsbereich bestehen ebenfalls Stichwege zum Ufer, im Bereich des Spielplatzes am nördlichen Rand des Geltungsbereiches auch mit entsprechender Aufenthaltsqualität. Es bestehen keine Wegeverbindungen zum Havelufer. Ebenso werden die auf dem Brauhaus- und Telegraphenberg ansässigen hochwertigen Arbeits- und Forschungsstandorte (Wissenschaftspark) durch das Erscheinungsbild der Gewerbebrache beeinträchtigt.

Empfindlichkeiten, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat derzeit insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen bestehen hohe Empfindlichkeiten gegenüber den verkehrsrelevanten Immissionen der vorhandenen Verkehrsstrassen. Ebenso besteht ein übergeordneter Bedarf zur Öffnung des Havelufers für die Erholungsnutzung und Weiterführung des Uferweges sowie zur Behebung von Mängeln im Erscheinungsbild der Speicherstadt.

2.7.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Lärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Lärmsituation auch mit den geplanten Gebäuden berechnet. Die Ergebnisse zeigen, dass die Gebäude untereinander eine abschirmende Wirkung haben, woraus sich eine Minderung des Beurteilungspegels zwischen 3 dB(A) und 16 dB(A) je nach Lage des Immissionsortes ergeben können.

Eine erhöhte Lärmbelastung durch die geplante Steganlage, die vor allem durch Anwohner für den Freizeitsport genutzt wird, ist nicht zu erwarten.

Verkehrsrelevante Luftschadstoffe

Erhebliche Zusatzbelastungen an Luftschadstoffen durch den sich erhöhenden Ziel- und Quellverkehr sind unwahrscheinlich. Das Quartier wird auch mit dem Bau der geplanten Gebäude weiterhin gut durchlüftet sein. Durch die geplante Steganlage ist keine Erhöhung verkehrsrelevanter Luftschadstoffe zu erwarten.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet hat derzeit nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Erholungsnutzung. Durch die Umsetzung der Planung wird unter anderem ein Uferweg entwickelt, der sowohl den Anwohnern als auch anderen Erholungssuchenden die Möglichkeit gibt, die Gewässerlandschaft zu erleben. Auch wenn nicht die Möglichkeit besteht die Wegeführung auf der vollständigen Uferlänge unmittelbar entlang des Ufers zu führen ermöglichen die Lücken zwischen den Gebäuden immer wieder den Ausblick auf die Havel.

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Mit Durchführung der Planung könnte in einigen Bereichen die Sanierung möglicher Altlasten erfolgen, womit im Hinblick auf die gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse positive Wirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden sind.

Umgebende Nutzungen

Mit Umsetzung der Planung werden neue Aufenthaltsqualitäten im Gebiet geschaffen, die nicht nur den Anwohnern, sondern auch Erholungssuchenden zu Gute kommen.

Empfindlichkeiten, Entwicklungsbedarf

Mit Umsetzung der Planung ist keine erhebliche Erhöhung der verkehrsrelevanten Immissionen zu erwarten. Dem bestehenden Entwicklungsbedarf zur Öffnung des Havelufers für die Erholungsnutzung, zumindest in Teilabschnitten, wird durch den Bau eines Uferweges nachgekommen. Auch die Mängel im Erscheinungsbild der Speicherstadt werden reduziert.

2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet nach § 34 BauGB bebaut werden mit den damit verbundenen möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch.

2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen dient grundsätzlich der Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Rahmen der Außenentwicklung. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch im Hinblick auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse erfolgen im Bebauungs-

plan Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechend der fachgutachterlichen Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung. Dazu gehören unter andere, eine lärmschutztechnisch günstige Gestaltung der Gebäudenutzung und der Wohnungsgrundrisse.

2.8 Schutzgut Kultur und andere Sachgüter

2.8.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplanes mit Relevanz für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit der planerischen Optimierung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, die Erhaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz der Speicherstadt sowie eine Prüfung der Reduktion störender Auswirkungen moderner Baukörper auf die historischen Sichtbezüge und die vorsorgende Berücksichtigung bei der Planung von Bauvorhaben.

2.8.2 Ausgangssituation

Kulturgüter sind vom Menschen geschaffene bzw. gestaltete Güter, wie z.B. Gebäude, gärtnerische, bauliche oder sonstige Anlagen oder gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter i.S. der Betrachtung als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen folgende Baudenkmäler: Magazin 1 (ehemaliges "Kornmagazin N° 1"), Magazin 3 (ehemaliges "Kornmagazin N° 3"), Magazin 5 und 7 (ehemaliges "Kornmagazin N° 5/ Hafermagazin" und "Rauhfuttermagazin N° 7 / Fourschuppen") sowie das ehemalige Amts- und Dienstwohngebäude ("14. und 15. Dienstwohnung"). Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne der §§ 1 Abs. 1 und 2 Abs. 1 - 2 BbgDSchG bekannt.

Nach Angaben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums vom 02.02.2016 kam in einer Entfernung von ca. 150 m des Geltungsbereiches²⁸ ein steinzeitlicher Lesefund zu Tage. Mit Bodendenkmalen, nicht zuletzt aufgrund der siedlungsgünstigen Lage am Havelufer, ist demnach zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Beiplan Denkmalschutz zum Flächennutzungsplan (Entwurf 2011) in der weiteren Pufferzone des UNESCO Weltkulturerbes "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin". Nach Hinweis der Denkmalfachbehörde bestehen Sichtbezüge zwischen dem Brauhausberg und dem Flatowturm im Babelsberger Park, dem Belvedere auf dem Pfingstberg, dem Normannischen Turm auf dem Ruinenberg, der Terrasse des Schlosses Sanssouci, der Orangerie im Park Sanssouci und der Heilandskirche in Sacrow.

2.8.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planung soll auf der Grundlage des Masterplans "Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept" (s. Kap. A. 2.3 und Kap. I.) eine, am historischen Stadtgrundriss orientierte Bebauung auf innerstädtischen Brachflächen ermöglicht werden. Die bereits wieder errichteten Magazine nach denkmalpflegerischen Vorgaben wurden dabei berücksichtigt. Die beabsichtigte Bebauung soll den bereits begonnenen Prozess zur Wiederherstellung und Nutzung der historischen Speicherstadt fortführen.

²⁸ südlich des Geltungsbereiches, zwischen Leipziger Straße und Finkenkrug

Mit Umsetzung der Planung wird die havelseitige Silhouette der Speicherstadt verändert. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird beim Wiederaufbau unter anderem Wert auf die Kubatur der Gebäude im historischen Kontext gelegt, um das historische Erscheinungsbild zu erhalten. Der Platz vor dem Magazin 1 (Persius-Speicher) soll, in Anlehnung an den historischen Bestand, als städtebaulich geprägter Platz entwickelt werden.

2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet nach § 34 BauGB bebaut werden mit den damit verbundenen möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.

2.8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Beim Wiederaufbau soll aus denkmalpflegerischen Gründen eine Anlehnung an das historische Erscheinungsbild erfolgen. Insgesamt orientieren sich die geplanten Baukörper in ihrer Maßstäblichkeit, Höhe und Dichte an den Vorgaben der Denkmalpflege.

3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen. Unter Wechselwirkungen werden dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse verstanden. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgefüge sind bei der Umweltprüfung und der Beurteilung möglicher Eingriffsfolgen mit zu betrachten um Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Durch eine Erhöhung der Flächenversiegelung verschlechtert sich die Funktionsfähigkeit des Bodens, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie zur Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Ebenso wirkt sich die Erhöhung der Flächenversiegelung verschlechternd auf das Kleinklima aus.

Spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu Summationswirkungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen führen können, sind derzeit nicht erkennbar.

4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen benannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen ergeben sich mit Umsetzung der Planung Beeinträchtigung für einige Schutzgüter, wie nachfolgend dargestellt:

Schutzgut	Beeinträchtigung	Bemerkung
Boden	nicht erheblich	
Wasser	erheblich	Bei den Flächen in der Wasserschutzzone III unter Berücksichtigung der bestehenden gesetzlichen und untergesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung vertretbar. Bei Flächen in der Wasserschutzzone II nicht vertretbar.
Klima und Lufthygiene	nicht erheblich	
Tiere und Pflanzen	erheblich	Im Rahmen der Innenentwick-

Schutzgut	Beeinträchtigung	Bemerkung
		lung und Nachverdichtung aber vertretbar.
Orts- und Landschaftsbild	positive Wirkung	
Mensch, Erholung	positive Wirkung	
Mensch, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	nicht erheblich	
Kultur- und andere Sachgüter	positive Wirkung	

Im Rahmen der Planung kommt es zum Teil zu Neuversiegelungen des Bodens, andererseits besteht gleichzeitig auch die Möglichkeit Bereiche zu entsiegeln. Zudem kann die Neuversiegelung durch luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit dem damit verbundenen reduzierten Versiegelungsgrad minimiert werden.

Für den Verlust von Habitaten, vor allem für Vögel ist Ersatz zu schaffen.

Die auf Grundlage der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV 2009) vorzusehenden Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend in Kap 4 bilanziert. Der Umfang der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen unterliegt unter Gesamtwürdigung der mit Umsetzung der Planung verbundenen Wirkungen auf die Umweltbedingungen im Plangebiet der Abwägung nach dem Baugesetzbuch.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Schutzgut Mensch) und auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Schutzgut Kultur- und Sachgüter) zu berücksichtigen. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen für diese Schutzgüter sind in den nachfolgenden Kapiteln ausgeführt.

4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Gemäß § 14 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder durch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag). Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Eingriffsermittlung erfolgt nur für die südlichen Flächen des Plangebietes, die nach § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen sind (siehe nachfolgende Abbildung).

Die Bilanzierung erfolgt getrennt nach dem Naturhaushaltswert und den Landschaftsfunktionen.



Abb. 5: Abgrenzung im Plangebiet zwischen Innen- (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB)

Bilanzierung des Naturhaushaltswertes

Die Eingriffsermittlung wird gemäß der Arbeitshilfe "Naturhaushaltswert" zur Anwendung der standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen - Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam (Landeshauptstadt Potsdam (Hrsg.) 2013) durchgeführt. Die Bilanzierungstabellen sind der Anlage zu entnehmen.

Die Naturhaushaltswertmethode dient dazu, die biotischen (Biotope) und abiotischen (Boden, Wasser, Luft/Klima) Naturhaushaltsfunktionen in Bestand und Planung standortbezogen für ein Plangebiet zu bewerten und die Eingriffe in den Naturhaushalt zu bilanzieren.

Die Bestandssituation wurde auf Grundlage der 2016 aktualisierten Biotopkartierung gemäß Biotoptypenliste Land Brandenburg (Stand 2011) ermittelten. Im Anschluss erfolgte die Kategorisierung und Bewertung gemäß Landschaftsplan Potsdam (Stand 2012). Da nicht alle Biotoptypen bereits in der Arbeitshilfe erfasst waren, erfolgte teilweise eine plangebietsspezifische Zuordnung. Daraus ergibt sich eine schutzgutbezogene Bewertung des aktuellen Zustandes der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für die Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser und Klima.

Als Vorhabensbereich werden die Landflächen des Außenbereichs (2.872 m²) sowie der Bereich der Steganlage (3 m x 20 m = 60 m²) in die Bilanzierung einbezogen. Die verbleibende Wasserfläche fließt als nachrichtlich übernommene Fläche in die Bilanzierung ein.

Für den Vorhabensbereich ergibt sich auf Grundlage der Flächengröße der jeweiligen Biotope und deren Naturhaushaltswert im Bestand ein Naturhaushaltswert Nutzungstyp²⁹ von insgesamt 1,2 und ein Naturhaushaltswert der Fläche³⁰ von 3.490 m².

Als Planungstypen wurden die Nutzungsarten und die Ausgestaltungen von Nutzungen, die sich aus den vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben, abgeleitet. Da die im Bebauungsplan vorgesehene Planungstypen nicht vollständig in der Arbeitshilfe erfasst waren, erfolgte teilweise eine plangebietsspezifische Zuordnung und Bewertung des zu erwartenden Zustandes der Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt für die Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser und Klima.

Für die Planung (Allgemeines Wohngebiet und Steganalag) ergibt sich ein Naturhaushaltswert von 0,5 und ein Naturhaushaltswert der Fläche von 1.466.

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt durch Überlagerung und Verschneidung der für den Bestand und die Planung ermittelten Naturhaushaltswerte für die Vorhabensfläche. Werte im negativen Bereich geben den Eingriff an, der auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten bzw. möglich ist. Werte mit positiven Vorzeichen spiegeln die Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Standorten im Naturhaushalt wider. Wird für Flächen der Wert 0 ausgewiesen, ist keine erhebliche Veränderung des Naturhaushaltswertes und damit auch kein Eingriff zu erwarten.

Im Ergebnis der Bilanzierung zur Naturhaushaltsfunktion ergibt sich eine Verschlechterung des Naturhaushaltswertes um -0,7. In der Differenz aus der Bestandsfläche multipliziert mit dem Naturhaushaltswert und der von der Planung betroffenen Flächen multipliziert -2.024.

Dies würde beispielsweise einer Entsiegelungsmaßnahme auf einer Fläche von 1.349 m² entsprechen, die zu einer Verbesserung des Naturhaushaltswertes auf der Maßnahmenfläche von +1,5 führen würden. Dieser Ausgleich kann nicht im Plangebiet selber erfolgen. Geeignete Flächen und Maßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf ermittelt und vertraglich gesichert.

²⁹ Berechneter Gesamtwert für Biototyp

³⁰ Berechneter Gesamtwert für Biotopfläche

Bilanzierung der Landschaftsfunktionen

Die Bilanzierung der Naturhaushaltsfunktion beinhaltet nicht die räumlich übergreifenden Wechselbezüge und Wirkungszusammenhänge (Biotopverbund, klimatische Ausgleichsfunktionen zwischen Ent- und Belastungsgebieten, Bedeutung von Landschafts- und Siedlungsräumen für das Landschaftsbild, Erholung). Diese Funktionen wurden daher entsprechend der verbal-argumentativen Bewertung entsprechend HVE bewertet.

Durch die Planung erfolgt eine Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen und der Baudichte in einem erheblich vorbelasteten Bereich. In den neu zu bebauenden Bereichen sollte nach Möglichkeit eine Durchgrünung mit klimawirksamen Gehölzen erfolgen. Die zu erwartenden Erhöhung einer Beeinträchtigung des Luftaustausches zwischen dem Brauhausberg und der Havel sowie der Luftschadstoffbelastung ist als nicht maßgeblich zu bewerten.

Die Umsetzung der Planung ist mit einem wesentlichen Eingriff in den Grundwasserkörper verbunden. Vor allem im Bereich der Flächen, die innerhalb der Schutzzone II aber auch der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Potsdam – Leipziger Straße liegen, besteht eine hohe Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit des Grundwassers. Die Zulässigkeit einer Bebauung, vor allem im Bereich des ehemaligen Magazin 12 ist zu prüfen.

Der baubedingte Verlust von Vegetationsflächen in einem Umfang von 1.950 m² (ehemalige Gehölzfläche am Wasserwerk) ist bereits in die Bilanzierung des Naturhaushaltswertes mit eingeflossen. Für den baubedingten Verlust von Lebensraumstrukturen sind neue Lebensraumstrukturen zu schaffen. So sind mindestens drei Sperlingskoloniehäuser mit jeweils drei Brutkammern am umliegenden Gebäudebestand anzubringen und möglichst auf einem Teil der Fläche bzw. im nahen Umfeld neue Gehölze anzupflanzen, die nach einem gewissen Zeitraum wieder eine Ruhestätte für den Haussperling darstellen können.

Hinsichtlich der gestalterischen Neuordnung des Ortsbildes und der wasserseitigen Silhouette auf erheblich vorbelasteten Flächen besteht eine hohe Empfindlichkeit im Hinblick auf die bestehenden Sichtbezüge innerhalb der Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin". In Anlehnung an die historische Höhenentwicklung erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung der Gebäudehöhen.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.2.1 Vermeidung

Vermeidungsmaßnahmen sind sowohl für Flächen im Innenbereich als auch im Außenbereich anzuwenden.

Durch die Innenentwicklung und Nachverdichteten von innenstadtnahen Siedlungsflächen durch die Verdichtung bestehender, ehemals gewerblich genutzter und damit erheblich vorbelasteten Flächen werden umfangreiche Eingriffe in die Schutzgüter, die im Rahmen einer Außenentwicklung wahrscheinlich erforderlich würden, grundsätzlich vermieden.

Standards zur bauzeitlichen Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen mit Relevanz für die vorliegende Planung sind gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE):

- Schutz des Grundwassers und des angrenzenden Oberflächengewässers (Vermeidung von Grundwasserabsenkung, Schadstoffeinträgen, Beanspruchung von Uferbereichen)
- Landschaftsgerechte Gestaltung und Einpassung von Bauwerken in die Umgebung
- Einsatz lärmdämpfender Maschinen

- Vorkehrungen zur Staubminderung
- Lärmschutzeinrichtungen
- Vermeidung von Lichtimmissionen

Die technischen und gesetzlichen Vorgaben zum Grundwasserschutz sind einzuhalten.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vorsorge gegen Lärmimmissionen getroffen.

Gemäß Festsetzungen sind befestigte (öffentliche und private Wege, private Zufahrten, Stellplatzflächen sowie Terrassen) sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

4.2.2 Minimierung

Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von befestigten Flächen. Dazu gehören öffentliche und private Wege, private Zufahrten, Stellplatzflächen sowie Terrassen. Der wasser- und luftdurchlässige Aufbau der vorgenannten Anlagen dient zugleich der Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser. Im Bereich der Schutzzone II des Wasserschutzgebiet Wasserwerk Potsdam – Leipziger Straße ist ggf. zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen ein nicht wasser- und luftdurchlässiger Wegeaufbau vorzusehen.

Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild sind die baulichen Anlagen Höchstmaße der Oberkanten festgesetzt worden.

4.2.3 Ausgleich

Durch die Planung verschlechtert sich der Naturhaushaltswert der Vorhabensfläche um -1,2. Da innerhalb des Plangebietes nach aktuellem Planungsstand keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, müssen die entsprechenden Maßnahmen zum Ausgleich eines Naturhaushaltswertes von 2.024 auf externen Flächen erbracht werden.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Baufläche gekennzeichnet. Der Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt Süd" ist ein Bebauungsplan der der Innenentwicklung dient. Die Nachnutzung bestehender Gebäude steht im Vordergrund. Zusätzlich sollen weitere Gebäude auf den Standorten ehemaliger Magazine errichtet werden. Durch die Wiedernutzung eines stark anthropogen geprägten und hochgradig versiegelten Standorts werden Eingriffe in die Schutzgüter weitgehend vermieden. Planungsalternativen wurden daher nicht geprüft.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Wesentliche Datengrundlagen zur Beurteilung des Umweltzustandes bilden der Landschaftsplan (Stand 19.09.2012), der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (Stand 19.09.2012) sowie Ergebnisse der Bestandserfassung durch Ortsbegehungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darum gebeten, die ihnen vorliegenden umweltrelevanten Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für das Vorhaben bzw. Untersuchungen zur Verfügung gestellt.

Folgende fachgutachterlichen Stellungnahmen bzw. Gutachten wurden eingeholt

- KSZ Ingenieurbüro GmbH (2016) Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt Süd" in Potsdam
- Hydrologisches Gutachten
- Jabczynski, Silke - Artenschutzsachverständige (06.04.2016): Artenschutzfachliche Bewertung für das Bebauungsplangebiet Nr.36-3 "Speicherstadt Süd" 14473 Potsdam als Lebensraum für streng und besonders geschützte Tierarten.

Die eingesetzten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Fachgutachten erläutert. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

Nicht durch fachgutachterliche Stellungnahmen bzw. Gutachten unterlegt sind die getroffenen Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser im Einzugsgebiet des Wasserwerks Leipziger Straße (Schutzzone II und III). Gegebenenfalls erforderliche Auflagen zum Grundwasserschutz sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ein Erfordernis von Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt, die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Belange hinausgehen ist derzeit nicht erkennbar. Aufgrund der in § 4 Abs. 3 BauGB gegründeten Informationspflicht der Fachbehörden über unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt werden deshalb im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt Süd" keine zusätzlichen Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt Süd" sollen die städtebauliche Ordnung der Flächen innerhalb der südlichen Speicherstadt hergestellt und die Entwicklung baulicher Ergänzungen unter der Berücksichtigung der historischen baulichen Strukturen ermöglicht werden.

Ein weiterer Anlass ist der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam im Zusammenhang mit der Planung zur Speicherstadt die Möglichkeit der Umsetzung eines Uferwegs zwischen der Langen Brücke und dem im Plangebiet befindlichen Hampel-Speicher zu prüfen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat 1993 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 36 "Speicherstadt / Leipziger Straße" gefasst. Im Juni 2012 erfolgte der Beschluss zur Herauslösung eines Teilbereiches aus dem Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" und die Fortführung des Teilbereiches als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd".

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 20.170 m². In den Geltungsbereich einbezogen ist ein 20 m breiter Gewässerstreifen der Havel mit einer Fläche von rund 0,4 ha. Die Größe des zur Festsetzung vorgesehenen Baugebietes beträgt rund 1,6 ha.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind vor allem für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Für die auf der Grundlage des Bebauungsplans mögliche Neuversiegelung von Boden wird die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen empfohlen. Mit Umsetzung der Planung kann die Neuversiegelung jedoch auch durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit dem damit verbundenem Versiegelungsgrad minimiert werden.

Durch die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen durch Wiedernutzbarmachung (Konversion) brachgefallener, ehemals gewerblich genutzter und damit vorbelasteter innerstädtischer Flächen werden umfangreiche Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die im Rahmen einer Außenentwicklung wahrscheinlich beeinträchtigt würden, grundsätzlich vermieden.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und Wasser durch die Versiegelung von Flächen erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von öffentlichen und privaten Wegen, privaten Zufahrten, Stellplatzflächen sowie Terrassen). Die wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß der Schutzgebietsverordnung Wasserwerk Potsdam - Leipziger Straße, die sich aus der Lage des Plangebiets in den Schutzzonen II und III ergeben sind einzuhalten.

Mit Rodung der Gehölzfläche am Wasserwerk kam es bereits zu einem Verlust von Revieren im Plangebiet vorkommender Brutvögel. Für den Verlust sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen. Gemäß Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde ist vor Beginn der Baumaßnahmen durch einen geeigneten Sachverständigen die artenschutzrechtliche Überprüfung des jeweiligen Objektes durchzuführen, um auszuschließen, dass dem Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entgegenstehen. Sich aus der Überprüfung ggf. ergebenden Anforderungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Mit Umsetzung der Planung wird an exponierter Stelle im Stadtgebiet das stadträumliche Erscheinungsbild verändert und somit im gewissen Maße neu definiert.

Der Bebauungsplan sieht unmittelbar an der Uferkante, im Bereich des Magazins 6, den Wiederaufbau eines Gebäudes vor. Am Magazin 6 wird durch entsprechende Festsetzung die Zulässigkeit der Anlage einer Steganlage geregelt. Im Bereich des ehemaligen Magazins 4, an der Leipziger Straße gelegen, ist ebenfalls der Wiederaufbau eines Gebäudes vorgesehen. Im südlichen Bereich, auf dem Standort des ehemaligen Magazin 12, sind 2 neue Gebäude geplant.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird beim Wiederaufbau unter anderem Wert auf die Kubatur der Gebäude im historischen Kontext gelegt, um das historische Erscheinungsbild zu erhalten. Aus denkmalpflegerischen Belangen dürfen die neuen Baukörper nicht über die historischen Höhenentwicklungen der Gebäude hinausragen. Eine entsprechende zulässige Gebäudehöhe ist ortsbezogen für jedes Baufeld als Höchstmaß in Metern über NHN festgesetzt.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse (Schutzgut Mensch) werden im Bebauungsplan Festsetzung zur Vorsorge gegen Lärmimmissionen getroffen.

Mit Umsetzung der Planung erfolgt der Bau eines Uferwegs.

D. Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Umnutzung und Entwicklung der Speicherstadt zu einem lebendigen Quartier für Wohnen und Dienstleistung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Qualifizierung des innenstadtnahen Umfeldes. Im Zusammenhang mit dem neuen Quartier am Brauhausberg sollen in zentraler Lage gut erschlossene qualitätvolle Wohn- und Dienstleistungsstandorte entstehen. Die Reaktivierung der Fläche sowie die der Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit kleinteiligen Gewerbeeinheiten werden der städtischen Funktion an dieser Stelle zu einer ihrer Lagegunst entsprechenden Aktivierung führen.

Mit der Umsetzung der Planungen erfolgt eine teilweise Öffnung des bislang unzugänglichen Havelufers für die Öffentlichkeit.

2 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind vor allem für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Für die auf der Grundlage des Bebauungsplans mögliche Neuversiegelung von Boden wird die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen empfohlen. Mit Umsetzung der Planung kann die Neuversiegelung jedoch auch durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit dem damit verbundenem Versiegelungsgrad minimiert werden.

Durch die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen durch Wiedernutzbarmachung (Konversion) brachgefallener, ehemals gewerblich genutzter und damit vorbelasteter innerstädtischer Flächen werden umfangreiche Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die im Rahmen einer Außenentwicklung wahrscheinlich beeinträchtigt würden, grundsätzlich vermieden.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und Wasser durch die Versiegelung von Flächen erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von öffentlichen und privaten Wegen, privaten Zufahrten, Stellplatzflächen sowie Terrassen). Die wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß der Schutzgebietsverordnung Wasserwerk Potsdam - Leipziger Straße, die sich aus der Lage des Plangebiets in den Schutzzonen II und III ergeben sind einzuhalten.

Mit Rodung der Gehölzfläche am Wasserwerk kam es bereits zu einem Verlust von Revieren im Plangebiet vorkommender Brutvögel. Für den Verlust sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen. Gemäß Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde ist vor Beginn der Baumaßnahmen durch einen geeigneten Sachverständigen die artenschutzrechtliche Überprüfung des jeweiligen Objektes durchzuführen, um auszuschließen, dass dem Vorhaben Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG entgegenstehen. Sich aus der Überprüfung ggf. ergebenden Anforderungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Mit Umsetzung der Planung wird an exponierter Stelle im Stadtgebiet das stadträumliche Erscheinungsbild verändert und somit im gewissen Maße neu definiert.

Der Bebauungsplan sieht unmittelbar an der Uferkante, im Bereich des Magazins 6, den Wiederaufbau eines Gebäudes vor. Im Bereich des ehemaligen Magazins 4, an der Leipzi-

ger Straße gelegen, ist ebenfalls der Wiederaufbau eines Gebäudes vorgesehen. Im südlichen Bereich, auf dem Standort des ehemaligen Magazin 12, sind 2 neue Gebäude geplant. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird beim Wiederaufbau unter anderem Wert auf die Kubatur der Gebäude im historischen Kontext gelegt, um das historische Erscheinungsbild zu erhalten. Aus denkmalpflegerischen Belangen dürfen die neuen Baukörper nicht über die historischen Höhenentwicklungen der Gebäude hinausragen. Eine entsprechende zulässige Gebäudehöhe ist ortsbezogen für jedes Baufeld als Höchstmaß in Metern über NHN festgesetzt.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse (Schutzgut Mensch) werden im Bebauungsplan Festsetzung zur Vorsorge gegen Lärmimmissionen getroffen.

Mit Umsetzung der Planung erfolgt der Bau eines Uferwegs.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes (Magazin 12) ist dem Außenbereich zuzuordnen. Eingriffe in den Naturhaushalt sind durch einen entsprechenden Ausgleich sicherzustellen (s. Kap. C. 4.2.3). Da innerhalb des Plangebietes nach aktuellem Planungsstand keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, müssen die entsprechenden Maßnahmen zum Ausgleich eines Naturhaushaltswertes von 3.464 Punkten auf externen Flächen erbracht werden.

3 Soziale Auswirkungen

Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen weitgehend ausgelastet sind. Sie müssen gegebenenfalls erweitert bzw. um neue Einrichtungen ergänzt werden. Im Rahmen der Daseinsvorsorge muss die Kommune gewährleisten, dass vor allem bei neu zu entwickelnden Siedlungsflächen für eine angemessene Versorgung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und Schulen gesorgt wird. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Kommunen die Träger von Wohnungsbauvorhaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen an den Investitionskosten für den Neubau von Kindertagesstätten (Kita) und Grundschulen anteilig beteiligen. Dazu muss u. a. die Voraussetzung gegeben sein, die die bestehenden Kita- und Schulplätze im Bestand nicht ausreichen, um den durch die Baumaßnahme initiierten Bedarf zu berücksichtigen (Kausalität). Die Folgekosten von Infrastruktureinrichtungen verbleiben bei den Kommunen. Sollte der Bedarf nicht in Einrichtungen in erreichbarer Nähe des Vorhabens gedeckt werden können, wird die Landeshauptstadt Potsdam mit dem bzw. den Vorhabenträgern/Eigentümern entsprechende Verträge auf Grundlage der "Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung" (DS 12/S VV/0703) abschließen. Die Quoten der Inanspruchnahme von sozialen Einrichtungen in Potsdam liegt mit Stand September 2015 laut Kindertagesstättenbedarfsplanung in der Krippe bei 65 %, Kindergarten 98,5 %, Hort 66,5 % und Grundschule 100 %.

Große Teile des Bebauungsplangebietes werden nach § 34 BauGB (Innenbereich) eingestuft. Da die vorgenannte Richtlinie keine Anwendung für Vorhaben findet, die nach §§ 34 und 35 BauGB zugelassen werden können auch nicht für Bebauungsplanverfahren, die keine über schon vorhandene Rechte hinausgehenden Baurechte begründen, beschränkt sich die Anwendung der Richtlinie auf die Flächen des Magazin 12. So ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans die zusätzliche Errichtung von 3.537 m² GF (Geschossfläche) für Wohnnutzungen vorgesehen, auf die die Richtlinie Anwendung findet. Bei den im Magazin 12 geplanten Gebäudetypen ist der Wohnungsschlüssel der Geschosswohnungsbau anzulegen.

Auf Grundlage der standardisierten Berechnung ergeben sich ca. 30 Wohneinheiten und eine zu erwartende Einwohnerzahl von 57 Einwohnern (s. Anlage Rechenblatt Soziale Infrastruktur). Rechnerisch ergibt sich ein Bedarf von 5 Plätzen in Kindertageseinrichtungen und 3 Grundschulplätzen.

Die prognostizierte Entwicklung der Einwohnerstruktur in Kombination mit der Neubautätigkeit lässt für den Zeitraum der nächsten 10 Jahre freien Kapazitäten in Kindertagesstätten erkennen. Zudem verfügt der Planungsraum 601 (Hauptbahnhof, Brauhausberg, Templiner Vorstadt und Teltower Vorstadt) bisher über keine Grundschule, wodurch auch keine freien Kapazitäten im Planungsraum zur Verfügung stehen. Die durch das übrige Plangebiet, des Bebauungsplans, ausgelösten zusätzlichen Bedarfe an Schul- und Kita-Plätzen werden durch Einrichtungserneuerungen und Platzerweiterungen an vorhandenen Schulen/Kitas gedeckt.

Die Landeshauptstadt Potsdam wird mit den Vorhabenträgern/Eigentümern entsprechende Verträge auf Grundlage der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ (DS 12/SVV/0703) abschließen.

4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Das Baugebiet ist an das kommunale Trinkwasserversorgungs- und Abwasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß dem Regelwerk zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, DVGW-Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Deutsche Telekom Technik GmbH mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Anlagen für die Telekommunikation befinden. Vor Tiefbauarbeiten hat der Bauwerber eigenverantwortlich dafür Sorge zu tragen, dass sich die Bauausführenden vorher durch Planauskunft in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden die geltenden Regelungen zum Schutz der unterirdischen Anlagen beachten, um Schäden zu vermeiden.

5 Finanzielle Auswirkungen

5.1 Verfahrenskosten

Die Kosten des Planaufstellungsverfahrens trägt die Landeshauptstadt Potsdam.

5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Die Herstellungskosten der öffentlich nutzbaren Flächen werden durch den privaten Grundstückseigentümer hergestellt. Die Landeshauptstadt ist für die dauerhafte Unterhaltung, Instandsetzung sowie Verkehrssicherungspflicht verantwortlich. Die für die Nutzung der baulichen Anlagen erforderliche technische Infrastruktur wird durch die privaten Grundstückseigentümer hergestellt bzw. wurde in Teilen bereits hergestellt.

E. Verfahren

1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Planaufstellung beinhaltet folgende Verfahrensschritte:

- Die Ziele und die Abgrenzung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" wurden am 06.06.2012 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 19.07.2012 im Amtsblatt Nr. 10/2012 der Landeshauptstadt Potsdam.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 28.01.2013 beteiligt.
- Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.02.2016 bis zum 12.02.2016 frühzeitig beteiligt.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.01.2016 frühzeitig beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 12.02.2016 gesetzt.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum gesetzt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung hat vom nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt Nr. der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.

2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

2.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Der Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Planaufstellung beinhaltet bisher folgende Beteiligungsverfahren:

- Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.02.2016 bis zum 12.02.2016 frühzeitig beteiligt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit dem Umweltbericht konnten in der Stadtverwal-

tung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, eingesehen werden. Ergänzend wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans in das Internet eingestellt.

- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.01.2016 frühzeitig beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 12.02.2016 gesetzt.

2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurde eine schriftliche Stellungnahme mit folgenden abwägungsrelevanten Forderungen abgegeben:

- Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (Baufeld und Höhe) für das Magazin 12
- Führung des Uferweges zwischen den beiden Baufeldern im Bereich des ehemaligen Magazins 12
- Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Stellplatzgeschosses im Erdgeschoss des Baufeldes an der Leipziger Straße.
- Es wird eine direkte Zufahrt zu den künftigen Stellplätzen mittig zum Gebäude/Baufeld des Magazin 12 an der Leipziger Straße gefordert, um eine Zufahrt über die Friedrich – Wilhelm –Boelke-Straße zu vermeiden.

2.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (inkl. Nachbargemeinden)

Beteiligt am Verfahren wurden 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die stadt eigenen Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam. Es gingen insgesamt 21 schriftliche Stellungnahmen ein. Folgende Inhalte sind abwägungsrelevant:

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Forderung zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange bei der Herleitung der Varianten zum Verlauf des Uferweges in Verbindung mit der Lage der Baufelder
Energie und Wasser Potsdam GmbH	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Forderung zur Rücknahme der Baufelder im Bereich des ehemaligen Magazins 12 aus Gründen des Trinkwasserschutzes. Es wird vorgeschlagen die Fläche zu renaturieren und der Naherholung zur Verfügung zu stellen. Es könnte z. B. ein Spielplatz mit ergänzter Freizeitfunktion angelegt werden.
Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Abteilung Technischer Umweltschutz 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Forderung zur Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung, um den Belangen des Immissionsschutzes zu entsprechen.
Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Abteilung Wasserwirtschaft 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Forderung zur Beachtung der hochwassergefährdeten Bereiche (100-jähriges Hochwasser HQ 100) im Plangebiet.

Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg	<ul style="list-style-type: none">▪ Einer Überschreitung der Baugrenzen auf das Flächeneigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) wird nicht zugestimmt. Es wird angeregt die Bebauungsplan-Grenze bis an das Ufer (Spundwand) zurückzulegen.
Landeshauptstadt Potsdam	<ul style="list-style-type: none">▪ Beachtung der Höhenfestsetzung entsprechend der denkmalpflegerischen Vorgaben▪ Hinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung gemäß der Arbeitshilfe "Naturhaushaltswert"▪ Hinweise zur Weiterentwicklung der Varianten zum Verlauf des Uferweges▪ Hinweise zur Bedarfsermittlung der sozialen Infrastruktur▪ Sicherung der verkehrlichen Erschließung/Stellplatzbedarf▪ Hinweise zum Löschwasserbedarf

3 Planungssichernde Maßnahmen

3.1 Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung Potsdam hat in ihrer Sitzung am 27.01.2016 die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" Teilbereich "Zur Königlichen Hofbrauerei" gemäß § 14 BauGB beschlossen. Diese wurde im Amtsblatt Nr. 2 vom 12.02.2016 bekannt gemacht.

F. Abwägung - Konfliktbewältigung

1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Der Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt - Süd" ist als Angebotsplanung konzipiert. Er dient überwiegend der Rückführung des Geländes in das bebaute Stadtgefüge und der Wiederaufnahme einer städtischen Funktion eben dieses Standortes. Demzufolge bestehen keine Planungsalternativen im Sinne eines anderen Standortes.

Seit Beginn des Bebauungsplanverfahrens für die gesamte Speicherstadt wurden Nutzungsmöglichkeiten geprüft. Das Spektrum der Nutzungsvorschläge erstreckte sich vom Standort eines gemeinsamen Landtages Berlin-Brandenburg mit Hotel/Kongress- und Messennutzungen über Mischnutzungen bis zu gewerblichen Nutzungen.

Im Jahr 2003 wurden in einer "Leitentscheidung zur Speicherstadt" die Entwicklungsprinzipien der Speicherstadt von der Stadtverordnetenversammlung bestätigt. Es erfolgte die Aufteilung in 2 Bebauungspläne: Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" und Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg", anschließend wurde ein Masterplanverfahren in 2 Stufen durchgeführt, dessen Ergebnis der in den Jahren 2009 / 2010 in der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommene Masterplan ist, der der Planung zugrunde liegt.

2 Abwägung der betroffenen Belange

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses der frühzeitigen Beteiligungen konnten die hervorgebrachten Belange, Anregungen und Hinweise weitgehend beachtet werden und wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt. Die Belange der Denkmalpflege führten maßgebend zu einer Anpassung der Variantenbetrachtung zum Verlauf des Uferweges und zu einer Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen. Insofern wurden hier private Belange zugunsten öffentlicher Belange (Denkmalpflege) zurückgestellt. Die Belange der Bundesschiffahrtsverwaltung wurden teilweise umgesetzt. Entgegen der Forderung der Bundesschiffahrtsverwaltung soll die Wasserfläche im Plangebiet verbleiben, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Errichtung von Steganlagen bestimmt werden soll. Die Belange der Wasserwirtschaft werden im weiteren Planverfahren durch gutachterliche Untersuchungen beachtet und fließen in die weitere Planung ein. Die innere Erschließung des Plangebietes wurde weitgehend entsprechend der Anregungen und Hinweise überarbeitet.

2.1 Abwägung städtebaulicher Belange

2.1.1 Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden Hinweise zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gegeben.

Aus denkmalpflegerischen Belangen sollen sich die neuen Baukörper sich an den historischen Höhenentwicklungen der Gebäude orientieren und in den denkmalgeschützten Bestand einfügen und unterordnen. Die Höhenfestsetzung wird geändert und ortsbezogen für jedes Baufeld bestimmt. Die zulässige Gebäudehöhe als absolute Höhe wird als Höchstmaß in Metern über NHN festgesetzt.

Die Belange der Denkmalpflege erfordern die Festsetzung zur Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen. Die Gebäudehöhen am Standort des ehemaligen Magazins 12 müssen sich gegenüber den unmittelbar benachbarten Denkmälern Magazin 3 und 5/7 deutlich unterordnen. Der Forderung wird entsprochen, indem im Bebauungsplanentwurf die Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über NHN entsprechend der denkmalpflegerischen Vorgaben für alle Baufelder festgesetzt wird.

2.1.2 Beachtung Denkmalschutz im Bereich Magazin 6

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde eine Überarbeitung der Variantenuntersuchung zum Verlauf des Uferweges in Verbindung mit der Lage der Baufelder gefordert. Da nur durch einen Neubau am historischen Standort und in der Höhe des früher vorhandenen Körpers die "historischen baulichen Strukturen", also das Raumgefüge zwischen den Speichern, wiederherstellbar sind. Die in der Vorentwurfsphase verwendeten Varianten "1a" und "1b" sehen die Errichtung eines Neubaus auf einem neuen Standort vor. Dadurch würde ein Raumgefüge entstehen, das es so nie gab. Die denkmalgeschützten Speicheranlagen würden in einen verfremdenden räumlichen Kontext geraten. Unter dem Gesichtspunkt des Umgebungsschutzes der denkmalgeschützten Speicheranlagen wäre also sowohl die "Nullvariante" als auch die "Variante 1" erlaubnisfähig.

In Frage gestellt wurde die denkmalrechtliche Legitimation für die Varianten 1a und 1b. Daher kommen aus denkmalpflegerischer Sicht nur die im Vorentwurf dargestellte "Variante 1" (Hauptzeichnung) und die "Nullvariante" für die Situierung des Magazins 6 in Frage.

Dieser Belang wurde folgendermaßen abgewogen:

Die Variante 1 im Vorentwurf wird im Entwurf als Vorzugsvariante aufgenommen. Ein hydrologisches Gutachten klärt auch die grundsätzliche Bebaubarkeit des Magazins 6. Der Verlauf des Uferweges von Nord nach Süd ist über Dienstbarkeiten zu Geh- Fahr- und Betretungsrechte für die Allgemeinheit gesichert. Die Lage des Uferweges im Bereich von Magazin 6 wird durch ein zeichnerisch festzusetzendes Gehrecht für die Allgemeinheit zur Vorbereitung einer entsprechenden Dienstbarkeit gesichert. Der Fuß- und Radverkehr bei einer Wegeführung unmittelbar an der Wasserseite des Magazins 6 erfolgt getrennt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf vorgenommene Variantenuntersuchung nicht ausschließlich auf denkmalpflegerische Belange abstellt. Sie berücksichtigt die Untersuchung von verschiedenen Varianten der Wegeführung des Uferweges zur Sicherung eines durchgängigen Fuß- und Radweges durch die südliche Speicherstadt gemäß Uferwegekonzeption Potsdam sowie die öffentlichen und privaten Belange.

2.2 Abwägung der Umweltbelange

2.2.1 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung gefordert, um den Belangen des Immissionsschutzes zu entsprechen. Im Geltungsbereich besteht bereits eine relevante Vorbelastung durch Verkehrslärm, ausgehend vom Fahrzeugverkehr auf der Langen Brücke und der Leipziger Straße. Im weiteren Bebauungsplan-Verfahren sollten geeignete Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden vorzusehen werden.

Dieser Forderung wird nachgekommen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in den Entwurf eingearbeitet und führen im Ergebnis zu textlichen Festsetzungen (s. Kap. B 4.11).

Entsprechend der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Beschränkung gewerblicher Nutzungen ist für das Plangebiet kein überproportionaler Schwerverkehrsanteil zu erwarten, der über die gebietstypische Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO hinaus geht.

2.2.2 Vereinbarkeit der Bebauung Magazin 12 mit dem Trinkwasserschutz

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung fordert die Energie und Wasser Potsdam GmbH die Rücknahme der Baufelder im Bereich des ehemaligen Magazins 12 aus Gründen des Trinkwasserschutzes. Es wird vorgeschlagen die Fläche zu renaturieren und der Naherholung zur Verfügung zu stellen. Es könnte z. B. ein Spielplatz mit ergänzter Freizeitfunktion angelegt werden.

Der Vorhabenträger hat ein Gutachten erarbeiten lassen, das die Bebaubarkeit des Grundstückes unter den Bedingungen der Lage in der Wasserschutzzone klärt. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein. Die Vereinbarkeit mit dem Trinkwasserschutz wird im weiteren Planverfahren geklärt.

2.2.3 Untersuchung hochwassergefährdeter Bereiche im Plangebiet

Teilflächen des Geltungsbereiches befinden sich im Einflussbereich des HQ 100 (100 jähriges Hochwasser). Zudem wird das Gebiet von den Wasserständen der Havel beeinflusst, so dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden in der Planung durch die Erarbeitung einer Hochwassermodellierung konkretisiert, die klärt, ob die vorgesehenen Baumaßnahmen zur Errichtung von Wohngebäuden grundsätzlich möglich sind, welche Maßnahmen zum Hochwasserschutz dafür ggf. erforderlich werden und welche Bereiche ggf. nicht für eine Bebauung in Betracht kommen. Entsprechende Handlungsempfehlungen werden - als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

2.2.4 Hinweise zum Artenschutz

Die Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung gemäß der Arbeitshilfe "Naturhaushaltswert" wurde bestätigt.

In der Begründung werden die artenschutzrechtlichen Belange und die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung nebst Bilanzierung im weiteren Verfahren erfolgen.

Der südliche Bereich des Plangebiets kann dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet werden. Hier ist im Rahmen des Umweltberichtes zu prüfen, inwieweit die Planung den Schutzbelang des § 61 BNatSchG (Freihaltung von Gewässern und Uferzonen) berührt und / oder begegnet wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt. Die naturschutzfachlichen Untersuchungen wurden im weiteren Verfahren vervollständigt

2.2.5 Bestimmung der Niederschlagsversickerung

Entsprechend der Abwasserbeseitigungs- und Abgabesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Stand 18.04.2013, die ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern, sofern das Wohl der Allgemeinheit und der Schutz von Gewässern nicht gefährdet ist. Ist dies aus Gründen der Beeinträchtigung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht möglich, bzw. stehen andere Gesetze oder Verordnungen dem entgegen so ist an die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzu-

schließen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

2.3 Abwägung der sozialen Belange

2.3.1 Soziale Infrastruktur

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass die durch das Plangebiet ausgelösten zusätzlichen Bedarfe an Schul- und Kita-Plätzen durch Einrichtungsneuerrichtungen und Platzerweiterungen an vorhandenen Schulen / Kitas gedeckt werden.

In der Begründung wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass die Richtlinie zwar grundsätzlich anzuwenden ist, jedoch im gegenständlichen Bebauungsplan nur bedingt greift. Dies begründet sich dadurch, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kein zusätzliches Baurecht ermöglicht wird, welches über eine momentane Zulässigkeit nach § 34 BauGB hinausgeht. Lediglich für die Fläche von Magazin 12, welche bisher als § 35 BauGB eingestuft wurde, ist für die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (12/SVV/0703) die Infrastrukturentwicklung relevant.

2.3.2 Spielplatzfläche

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde gefordert, die im Entwurf von Bebauung freigehaltene Fläche am Wasser (Flurstück 620) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Platzfläche" festzusetzen. In Anlehnung an den Masterplan (Speicherstadt-Brauhausberg, Stand 2010) soll hier für die Öffentlichkeit die Möglichkeit zum Aufenthalt am Wasser gesichert werden. Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um einen Spielplatz, der für das im Norden angrenzende Plangebiet errichtet wurde.

Der Forderung wird nicht entsprochen. Bei dem genannten Flurstück handelt es sich um ein Privatgrundstück. Auf der Fläche befindet sich ein privater Spielplatz.

2.4 Abwägung der Belange der Infrastruktur

2.4.1 Festsetzung und Überplanung von Wasserflächen

Es wurde die Rückverlegung der Bebauungsgrenze bis an das Ufer (Spundwand) gefordert. Einer Überschreitung der Baugrenzen auf das Flächeneigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) wird seitens des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg nicht zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Umverlagerung von Steganlagen und Wassersporteinrichtungen aus sensiblen Gebieten in die Speicherstadt eine Genehmigungspflicht gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz besteht.

Den Forderungen wird teilweise entsprochen.

Eine Überbauung von Wasserflächen wird durch die Begrenzung des Nutzungsmaßes ausgeschlossen. Für bereits errichtete bauliche Anlagen gilt der Bestandsschutz.

Die textliche Festsetzung

Für die an die Havel unmittelbar angrenzenden Baufelder ist das Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenze nur wasserseitig in geringfügigem Ausmaß für Dachüberstände, Vorbauten wie Balkone und Erker zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,50 m von der Außenwand hervortreten und max. 1/3 der Gebäudelänge des Haupthauses betragen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

wird wie folgt geändert:

Für die an die Havel unmittelbar angrenzenden neu zu errichtenden Gebäude ist das Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkone, Erker etc. über die wasserseitige Baugrenze unzulässig. Bei dem wasserseitigen Gebäude des Magazins 12 ist auch das seitliche Überschreiten der Baufenster mit den vorgenannten untergeordneten Gebäudeteilen unzulässig.

Der Forderung nach einer Ausgliederung der im Bebauungsplan dargestellten Wasserflächen aus dem Geltungsbereich wird nicht gefolgt, da in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss von Steganlagen aufgenommen werden. Dies erfordert weiter die Darstellung der Wasserflächen im Bebauungsplan. Anderenfalls könnte eine bauleitplanerische Steuerung von möglichen Entwicklungsinteressen zur Errichtung von Stegen oder anderen baulichen Anlagen im Uferbereich nicht gewährleistet werden.

Eine Umverlagerung von Steganlagen und Wassersporteinrichtungen aus sensiblen Gebieten in die Speicherstadt ist nicht vorgesehen.

2.4.2 Umsetzung der Potsdamer Uferwegkonzeption im Plangebiet

Die Varianten zum Verlauf des Uferweges diskutiert und bewertet. Dabei wurden folgende Hinweise und Lösungsvorschläge für die weitere Planung gegeben:

- Beachtung der Anforderungen zum Trinkwasserschutz des südlich angrenzenden Wasserwerkes
- Bei abknickender Wegeführung des Uferweges sind die Ausrundungsradien gem. ERA 2010 (Empfehlungen für Radverkehrsanlagen) bezüglich der Flächeninanspruchnahme zu berücksichtigen.
- Geht infolge der Fuß- und Radwegführung direkt an der Uferkante die Uferwand in das Eigentum der LHP über, sind die Folgekosten für die Verwaltung und Unterhaltung zu beachten. Dies setzt gesicherte Kenntnisse über die Konstruktion und den Zustand der Uferwand voraus, welche derzeit nicht bekannt sind.
- Sollte der Uferweg als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden, muss vermieden werden, auf der öffentlich zu widmenden Verkehrsfläche bauliche und fest mit dem Boden verbundene Anlagen wie z. B. Arkadengänge zuzulassen.
- Neben dem ufernah geführten Weg an den beiden neu zu errichtenden Magazingebäuden wird ein zusätzlicher öffentlicher Radweg landseitig dieser Gebäude geführt. Der Uferweg wird dann als Gehweg gekennzeichnet.
- Sollte ein zweiter Weg nicht möglich sein, wäre eine Verbreiterung des Weges im Bereich der Magazingebäude auf 4 m erforderlich. Allein durch eine Absturzsicherung gehen ca. 30 cm Breite verloren, durch am Geländer stehende Personen 0,7 bis 1,0 m und durch den Sicherheitsabstand zu Gebäuden von 25 cm (bei Zugängen zum Gebäude an dieser Seite ca. 1 m) verblieben bei 3 m Gesamtbreite nur ca. 2 m nutzbare Breite. Das wäre für kombinierten Fuß-/Radverkehr zu wenig.
- Die winklige Führung des Weges ist so kaum nutzbar und wird deshalb gern abgekürzt. Hier sollten geschwungene, der natürlichen Gehrichtung besser entsprechende Wegeführungen vorgesehen werden.
- Die südwestliche Fortsetzung des Uferweges bei Var. 2 der Nebenzeichnung (Vorentwurf) ist zu klären. Auf dem angrenzenden Gelände (Wasserwerk) ist ebenfalls eine ufernahe Führung vorgesehen.
- In die Abwägung zu den Varianten zum Magazin 6 ist die Auswirkung auf die Kapazität der TG mit einzubeziehen. z. B. bei Variante 1 b ist der südöstliche Teil der dargestellten TG für PKW-Stellplätze nicht mehr nutzbar. Dies hat Auswirkungen auf den erforderlichen Stellplatznachweis.

Die Forderungen und Hinweise sind im Rahmen der Überarbeitung der Uferwegekonzeption für das Plangebiet eingeflossen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll der Uferweg in Verlängerung der Friedrich-Wilhelm-Boelcke-Straße mit geradlinigem Anschluss an das Wasserwerksgelände geführt werden. Die Wegeführung ist durch entsprechende Dienstbarkeiten gesichert.

Dabei werden die vorhandenen Geh-, Fahr- und Betretungsrechte für die Allgemeinheit berücksichtigt und in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes dargestellt.

Eine Übernahme der durch die genannten Dienstbarkeiten gesicherten Flächen in das Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam ist nicht vorgesehen.

Die Lage des Uferweges im Bereich von Magazin 6 wird durch ein ggf. neu zeichnerisch festzusetzendes Gehrecht und einer entsprechenden Dienstbarkeit gesichert. Eine Trennung des Fuß- und Radverkehrs bei einer Wegeführung unmittelbar an der Wasserseite des Magazins 6 ist absehbar. Derzeit wird ein hydrologisches Gutachten erarbeitet, das auch die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche des Magazins 6 klärt. Im Ergebnis des Gutachtens können sich Auswirkungen auf die Lage des Gebäudes und des Uferweges ergeben.

Die Varianten für die Lage des Uferweges am in unmittelbarer Wassernähe wurden reduziert. Die endgültige Entscheidung über den Verlauf des Uferweges obliegt der Stadtverordnetenversammlung.

2.4.3 Sicherstellen der verkehrlichen Erschließung

Auf die Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung der in der südlichen Speicherstadt gelegenen Privatstraße "Friedrich-Wilhelm-Boelcke-Straße" sowie des Platzes "Zur Königlichen Hofbrauerei" (ebenfalls Privatstraße) hingewiesen. Die Ausweisung des Uferweges als reiner Geh- und Radweg würde den bestehenden Nutzungsrechten und der derzeitigen Nutzung in Teilen widersprechen.

Der Belang wird berücksichtigt. Die vorhandenen Geh-, Fahr- Betretungs- und Leitungsrechte werden im Bebauungsplanentwurf entsprechend nachrichtlich übernommen.

2.4.4 Berücksichtigung des Stellplatzbedarfes

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde gefordert, dass sich der Nachweis von Stellplätzen an den zu erwartenden Verkehrsverhältnissen orientieren sollte. Zudem wurde auf die Notwendigkeit behinderten gerechte Stellplätze hingewiesen.

Der Forderung wird entsprochen.

Die im Plangebiet zu errichtende Tiefgarage dient der Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Magazine 1, 3, 4, 5/7 und 6. Für die Errichtung des Magazins 12 sowie für das Amtshaus mit dem Nebengebäude müssen die Stellplätze auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden.

Für die Magazine 1, 3 und 5/7 sind Behindertenstellplätze vorgesehen. Behindertenstellplätze sind gemäß § 45 Abs. 5 BbgBO für Anlagen und Einrichtungen, welche überwiegend durch kranke und behinderte Menschen genutzt werden oder ihrer Betreuung dienen sowie für öffentliche Bauten vorgesehen. In allgemeinen Wohngebieten sind Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Die Anlage der ggf. dafür erforderlichen Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine

gesonderte Festsetzung der Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht erforderlich.

2.4.5 Sicherstellen der Löschwasserversorgung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der erforderliche Löschwasserbedarf zu ermitteln und nachzuweisen. Die für den Grundschutz benötigte Löschwassermenge von 96 m³/h kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden. Eine entsprechende Abfrage wurde bei der EWP durchgeführt. Für jedes Einzelvorhaben muss jedoch durch die Vorhabenträger ein separater Antrag bei der EWP gestellt werden.

2.5 Abwägung weiterer Belange

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

G. Städtebaulicher Vertrag

Für die Flächen des Magazins 12 wird über ein Gutachten die Bebaubarkeit der Fläche unter dem Aspekt der Nähe zum Wasserwerk Leipziger Straße geprüft.

Wird eine Bebaubarkeit nachgewiesen, so wird zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet. Die Verhandlungen dazu sind zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Eigentümer von Magazin 12 aufgenommen worden.

H. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I, Nr. 39)

I. Anlagen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen. Ausnahmsweise sind weitere Läden zulässig, wenn sie zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung der Potsdamer Liste anbieten, in einer Nahversorgungslücke liegen und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogeartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Außerdem sind weitere Läden ausnahmsweise zulässig, wenn sie sonstige zentrenrelevante Sortimente der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone

- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen von Terrassen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2

In den Baufenstern des Magazins 12 ist das oberste Geschoss zwingend als Staffelgeschoss auszubilden. Der allseitige Rücksprung der Außenwand des Staffelgeschosses zur Außenwand des darunterliegenden Geschosses muss allseitig 4 m betragen.

2.3

Für die an die Wasserfläche unmittelbar angrenzenden neu zu errichtenden Gebäude ist das Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkone, Erker etc. über die wasserseitige Baugrenze unzulässig. Bei dem wasserseitigen Gebäude des Magazins 12 ist auch das seitliche Überschreiten der Baufenster mit den vorgenannten untergeordneten Gebäudeteilen unzulässig.

2.4

Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

2.5

Im allgemeinen Wohngebiet, sind bei den neu zu errichtenden Gebäuden, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, unzulässig.

3. Verkehrsflächen

3.1

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

3.2

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B und C sowie zwischen den Punkten D, E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4. Geh- und Fahrrechte

4.1

Die Fläche G5 mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Sofern die Wegeführung unter Arkaden verläuft, darf die lichte Höhe der Arkaden 3,5 m nicht unterschreiten.

4.2

Die Fläche G6 ist mit einem Geh-, Fahr- und Betretungsrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

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

5.1

Zu befestigende Flächen (öffentliche und private Wege, private Zufahrten, Stellplatzflächen sowie Terrassen) sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, sofern dies die gesetzlichen Anforderungen der Wasserschutzgebietsschutzverordnung zum Wasserwerk "Leipziger Straße" zulassen.

6. Immissionsschutz

6.1

Zum Schutz vor Lärm muss auf den Bauflächen c, d, e und f, bei Neubau sowie Aus- und Umbaumaßnahmen von Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zur der von der Leipziger Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Leipziger Straße sind mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

6.2

Zum Schutz vor Lärm muss auf der Bauflächen a und b mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster (wenn als Maßnahme besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen gewählt werden) nicht überschritten wird.

6.3

Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u. ä. ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens

- 40 dB entlang der zur Leipziger Straße ausgerichteten Außenwände entlang der Baugrenze zwischen den Punkten G1, G2, G3 und G4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten H1, H2, H3 und H4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I1, I2, I3, I4, I5 und I6 sowie entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J2 und J3;
- 35 dB entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J1 und J2 sowie zwischen den Punkten J3 und J4 sowie entlang der Baugrenze zwischen den Punkten K1, K2, K3 und K4

aufweisen.

Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB reduzierte erforderliche Luftschalldämmmaße.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

6.4

Ausnahmsweise kann eine Minderung der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3 festgesetzten Bauschalldämmmaße um bis zu 5 dB(A) zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als 66 dB(A) nachgewiesen wird.

6.5

Zum Schutz vor Lärm sind, bei Neubau, Aus- und Umbaumaßnahmen auf den Bauflächen b, c, d, e und f, entlang der zur Leipziger Straße ausgerichteten Außenwände entlang der Baugrenze zwischen den Punkten G1, G2, G3 und G4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten H1, H2, H3 und H4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I1, I2, I3, I4, I5 und I6 sowie entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J2 und J3 Vorbauten wie Balkone, Veranden und Wintergärten, nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig.

7. Steganlagen

7.1

Auf der gekennzeichneten Fläche mit der Zweckbestimmung "Steganlage" ist ein Steg für die Freizeitnutzung bis zu einer Breite von 3,00m zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig. Der Steg ist senkrecht zur Uferlinie anzulegen.

7.2

Auf den Wasserflächen ohne Festsetzungen zur Zweckbestimmung "Steganlage" sind bauliche Anlagen wie Bootshäuser und Stege unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme

1. Baudenkmale

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgende Baudenkmale aufgeführt:

- Bestandsgebäude Magazin 1 (ehemaliges "Kornmagazin N° 1")
- Bestandsgebäude Magazin 3 (ehemaliges "Kornmagazin N° 3")
- Bestandsgebäude Magazin 5 und 7 (ehemaliges "Kornmagazin N° 5/ Hafermagazin" und "Rauhfuttermagazin N° 7/ Fourageschuppen")
- Bestandsgebäude ehemaliges Amts- und Dienstwohngebäude ("14. und 15. Dienstwohnung")

Für jede künftige Baumaßnahme muss die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis beantragt werden. Nur im Rahmen der damit verbundenen Abstimmungen können die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

2. Dienstbarkeiten

Die in der Planzeichnung mit GF1, GF2 und GF3 gekennzeichneten Bereiche sind mit einem Geh-, Fahr- und Betretungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Die in der Planzeichnung mit GF2, GF4 gekennzeichneten Flächen sind jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 578, 579, 580, 603, 604, 589, 590, 591, 592 belastet.

3. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Potsdam-Leipziger Straße. Der südliche Teilbereich des Plangebiets liegt zusätzlich in der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Potsdam-Leipziger Straße und wird in der Planzeichnung durch Planzeichen dargestellt.

4. Bundeswasserstraße

Bei den von der Planung erfassten Teilen der Havel handelt es sich um eine Bundeswasserstraße gemäß Wasserstraßengesetz (WaStrG), die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.

Hinweise

1. Genehmigungspflicht für Stege

Stege sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen einer Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung sowie der Unteren Wasserbehörde. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan kann kein Anspruch auf Erteilung dieser Genehmigung abgeleitet werden.

2. Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger / Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

3. Artenschutzhinweis

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

4. Hochwassergefährdeter Bereich

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit "Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis – HQ100)" dargestellt (siehe <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>).

5. Immissionsschutz

Die DIN 4109 wird in der Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

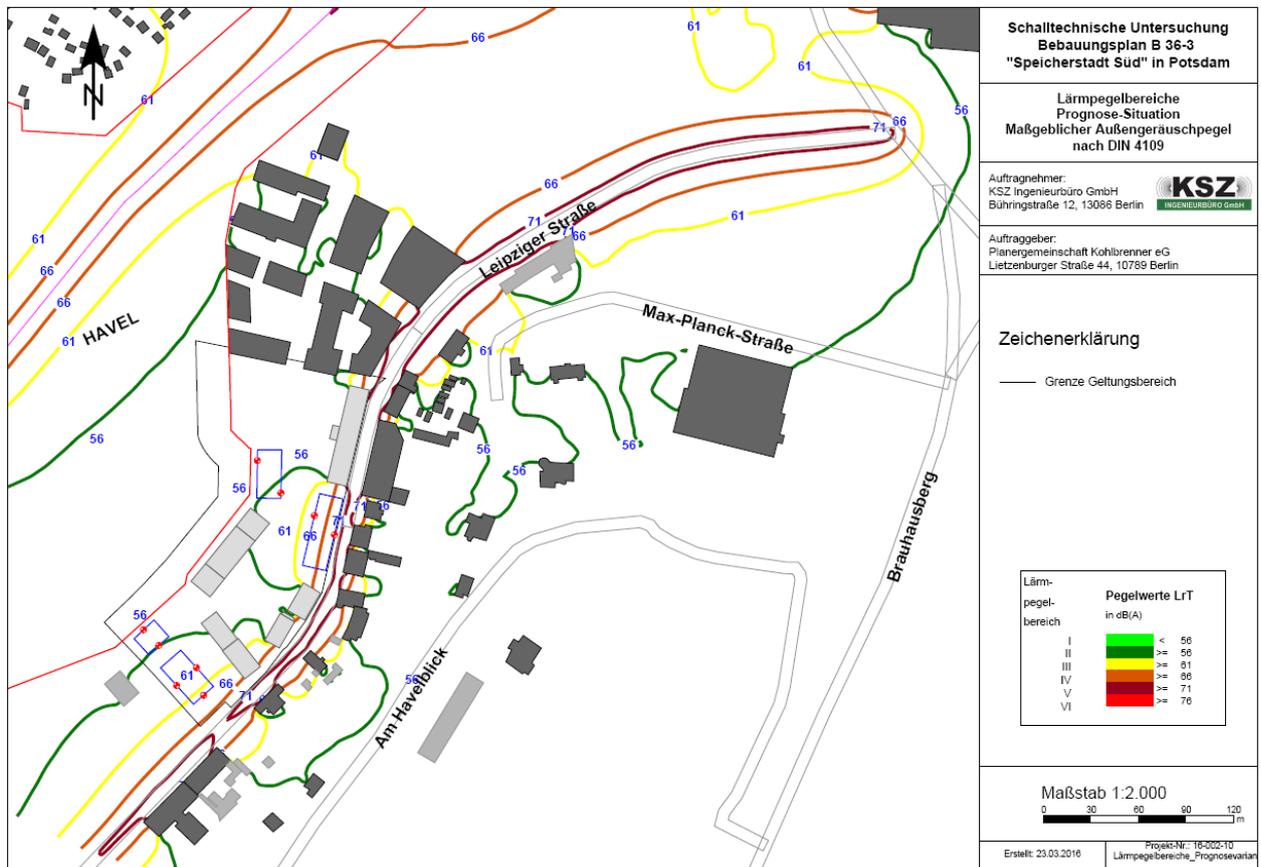
Masterplan

Masterplan "Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept", Krier/Kohl Gesellschaft. v. Architekten GmbH mit GfP Gesellschaft für Planung im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam; Berlin, Oktober 2010



Lärmpegelbereiche

Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan B 36-3 "Speicherstadt Süd" in Potsdam
 Lärmpegelbereiche, Prognose-Situation, Maßgeblicher Außengeräuschpegel nach DIN 4109
 KSZ Ingenieurbüro GmbH (03/2016)



Soziale Infrastruktur

Berechnung Grundschul- und Kitaplätze

Grundlage Entwurf Stand: 24.05.2016

A Geschosswohnungsbau

(Rechnung mit 1,9 Einwohnern je Wohnung und 75 m² Wohnungsgröße, Plätze auf ganze Zahlen gerundet)

Bebauungsplan: **B-Plan 36-3**

BGF Teilgebiete und Wohnanteil (WR: 100%, WA: 90%, MI: 50%, MK: 30%)

WA	3.537	qm BGF	x Wohnanteil	90%	3.183	qm BGF
		qm BGF	x Wohnanteil		0	qm BGF
		qm BGF	x Wohnanteil		0	qm BGF
		qm BGF	x Wohnanteil		0	qm BGF
		qm BGF	x Wohnanteil		0	qm BGF
		qm BGF	x Wohnanteil		0	qm BGF
		qm BGF	x Wohnanteil		0	qm BGF
		qm BGF	x Wohnanteil		0	qm BGF
					3.183	qm BGF Summe Gebiete

3.183 qm Bruttogeschossfläche (BGF)
 x 70% (abzgl. 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen)
 = 2.228 qm Wohnfläche (Nutzfläche)
 / 75 m² Wohnungsgröße durchschnittliche Wohnung, Ansatz: 75m²
 = 30 Wohnungen
 x 1,9 Einwohner je Wohnung durchschnittliche Haushaltsgröße
 = 57,0 Einwohner
 / 100 = 1 Altersjahrgang
 = 0,6 Einwohner in einem Altersjahrgang
 daraus werden die Altersjahrgänge je Einrichtung errechnet:

1,7 Kinder im Krippenalter - Drei Altersjahrgänge (0 bis unter 3 Jahre)
 x 65,00% (Versorgungsquote Krippe*)
 = 1 Plätze Krippe (gerundet)

1,7 Kinder im Kindergartenalter - Drei Altersjahrgänge (3 bis unter 6 Jahre)
 x 98,50% (Versorgungsquote Kindergarten*)
 = 2 Plätze Kindergarten (gerundet)

3,42 Kinder im Hortalter - Sechs Altersjahrgänge (6 bis unter 12 Jahre)
 x 66,50% (Versorgungsquote Hort*)
 = 2 Plätze Hort (gerundet)

5 Summe Plätze Kindertageseinrichtungen (Krippe, Kita, Hort - gerundet)

3 Plätze Grundschule (100% der Kinder - 6 Altersj. - 6 bis u.12 Jahre - gerundet)

Kostenermittlung (Pauschal-Ansatz)

14.000	Euro je Platz Kindertageseinrichtung
24.000	Euro je Platz Grundschule
70.000	Euro Kosten Kindertageseinrichtung
72.000	Euro Kosten Grundschule
142.000	Euro insgesamt
64	Euro / m ² Wohnfläche
45	Euro / m ² BGF
4.800	Euro je WE (75m ²)

Es stehen keine freien Kita- und Grundschulplätze zur Verfügung.

* Quoten aus Kindertagesstättenbedarfsplan 2015/2016, Beschluss vom 09.09.2015 15/SVV/0561



Biototypen

- 01124 Flüsse (Ufer vollständig verbaut)
- 01210 Röhricht
- 07151 Solitärbaum
- 08280 Vorwald auf Gewerbebrachfläche (Gehölzaufwuchs, dominiert von Birke, Robinie, Eschen-Ahorn) - Gerodet im Frühjahr 2016
- 10111 Gärten
- 10200 Spielplatz
- 10270 Abstansgrün, gärtnerisch gestaltete Freifläche
- 12200 Wohnbebauung
- 12310 Gewerbeflächen (ehemalige Speicherstadt)
- 12320 Gewerbebrache
- 12510 Wasserwerksgelände
- 12611 Pflasterstraße
- 12612 Straße
- 12642 Parkplätze, teilversiegelt
- 12730 Bauflächen

- Biotopgrenze
- Geltungsbereich

"Wasserschutzgebiet "Potsdam Leipziger Straße"

- Zone I
- Zone II
- Zone III

Pufferzone zur Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin"

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Pufferzone des Potsdamer Teilbereiches der Welterbestätte.

Über das Plangebiet verläuft von Nordost nach Südwest eine Sichtachse "Lange Sicht".

Lärmaktionsplan Potsdam

Das Plangebiet befindet sich im Belästigungskorridor Hauptstraßenverkehr (Leipziger Straße mit 8.200 - 16.400 DTV).

Quellen:

Ortsbegehungen vom 14.02.2013 und 31.10.2015
 Luftbild von 2015 (Google Earth, März 2015)
 Biototypenliste für das Land Brandenburg (aktueller Stand: März 2011)

Planunterlage:

ALK Potsdam
 Luftbild von 2015 (Google Earth)

Bearbeitung:

Dr. Szamatolski + Partner GbR
 Landschaftsarchitektur, Stadtplanung
 Umweltmanagement, Tourismusentwicklung
 BDLA, SRL, DGGL
 Brunnenstraße 181 10119 Berlin
 Tel. 030/2838144 Fax 030/2832767
 Email: Buer0@SZPartner.de



**Landeshauptstadt
 Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 36-3
 "Speicherstadt Süd"**

Bestandskarte zum Umweltbericht

Stand: April 2016

Maßstab: 1 : 1000 (DIN A3)

Landeshauptstadt Potsdam
 Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
 Bereich Verbindliche Bauleitplanung
 Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam