



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 144
“Dortustraße/Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“**

Begründung

Datum: November 2017

Planungsstand: Satzungsbeschluss gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Art des Plans / Verfahrens: Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Impressum:
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgegenstand.....	6
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Planungsziele	6
1.2	Beschreibung des Plangebiets.....	8
1.2.1	Räumliche Lage.....	8
1.2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
1.2.3	Historie und Gebiets- / Bestandssituation	10
1.2.4	Naturhaushalt und Umwelt.....	12
1.2.4.1	Geologie, Boden	12
1.2.4.2	Wasserhaushalt.....	12
1.2.4.3	Klima, Luft.....	12
1.2.4.4	Pflanzen und Tiere.....	12
1.2.4.5	Landschaftsbild.....	13
1.2.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	14
1.2.6	Verkehrliche Erschließung	16
1.2.7	Technische Infrastruktur.....	18
1.2.8	Telekommunikation.....	19
1.2.9	Altlasten und Kampfmittelbelastung	20
1.3	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....	20
1.3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	20
1.3.2	Landschaftsplan.....	23
1.3.3	Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).....	24
1.3.4	Überörtliche Fachplanungen	25
1.3.5	Flächennutzungsplan.....	26
1.3.6	Stadtentwicklungskonzepte.....	27
1.3.6.1	Wohnungspolitisches Konzept	27
1.3.6.2	STEK Verkehr.....	27
1.3.6.3	Einzelhandelskonzept	27
1.3.6.4	Lärmaktionsplan	29
1.3.7	Benachbarte Bebauungspläne.....	30
1.3.8	Sonstige Satzungen.....	31
1.3.9	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	31
1.3.9.1	Denkmalschutz	31
1.3.9.2	Hochwasserschutz.....	33
1.3.9.3	Naturschutz.....	34
1.3.9.4	Bahnanlage.....	35
2.	Planinhalte und Planfestsetzungen.....	36
2.1	Ziele und Zwecke der Planung	36
2.2	Entwicklung der Planungsüberlegungen	36
2.2.1	Verkehrskonzept und Erschließung	38

2.2.2	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	43
2.2.3	Landschaftsplanerisches Konzept.....	44
2.3	Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen	47
2.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	47
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung	51
2.3.3	Zahl der Geschosse.....	56
2.3.4	Bauweise	57
2.3.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	57
2.3.6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	58
2.3.7	Verkehrsflächen.....	63
2.3.8	Grünordnerische Festsetzungen	66
2.3.9	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	68
2.3.10	Örtliche Bauvorschriften.....	73
2.3.11	Nachrichtliche Übernahmen.....	75
2.3.12	Kennzeichnungen und Hinweise (ohne Normcharakter):	76
2.4	Klimaschutz	78
2.4.1	Maßnahmen zum Klimaschutz.....	78
2.4.2	Energieeffizienz	78
2.5	Flächenbilanz.....	80
3.	<u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	<u>81</u>
3.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	81
3.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	81
3.3	Soziale Auswirkungen	82
3.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	83
3.5	Finanzielle Auswirkungen.....	83
3.5.1	Verfahrenskosten.....	84
3.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	84
3.5.3	Grunderwerb.....	85
3.5.4	Planungsschaden und Entschädigung, Übernahmeanspruch	86
3.6	Bodenordnung.....	87
4.	<u>Verfahren</u>	<u>88</u>
4.1	Übersicht über den Verfahrensablauf	88
4.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren	88
4.2.1	Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange.....	88
4.2.1.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	88
4.2.1.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	89
4.2.1.3	Frühzeitige Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam	91
4.2.2	Beteiligung von Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf Stand 10. August 2016)	92

4.2.2.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	92
4.2.2.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	93
4.2.2.3	Beteiligung der Fachbereiche	96
4.2.3	Erneute Beteiligung von Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB (Entwurf Stand März 2017)	97
4.2.3.1	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	97
4.2.3.2	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	98
4.2.3.3	Erneute Beteiligung der Fachbereiche	99
4.2.4	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung von Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB (Entwurf Stand Juni 2017).....	100
4.2.4.1	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit.....	100
4.2.4.2	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	100
4.2.4.3	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Fachbereiche.....	101
4.3	Planungssichernde Maßnahmen.....	101
5.	<u>Abwägung.....</u>	<u>102</u>
5.1	Abwägung von Planungsalternativen.....	102
5.2	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	103
5.3	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile, sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.....	106
5.4	Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Denkmalpflege	106
5.5	Belange gewerblicher Nutzungen	107
5.6	Belange des Verkehrs	107
5.7	Private Belange der Grundstückseigentümer	108
6.	<u>Rechtsgrundlagen.....</u>	<u>110</u>
7.	<u>Anlagen.....</u>	<u>111</u>

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Planungsziele

Seit dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung im Jahre 1990 bemüht sich die Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen innerstädtischer Planverfahren um die behutsame Wiederannäherung an den charakteristischen, historisch gewachsenen Stadtgrundriss und -aufriß in der Potsdamer Innenstadt und den Erhalt der traditionellen Nutzungsmischung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in zentraler Lage, nördlich der Havel und südwestlich der historischen Innenstadt. Damit kommt dem Plangebiet eine gesamtstädtische Bedeutung als verbindendes Element zwischen der historischen Innenstadt und dem naturnahen Uferbereich der Havel zu. Ein wesentliches Element der historischen Stadtstruktur sind öffentliche Straßenräume mit raumgliedernder Bedeutung. Ein Ziel des Bebauungsplans ist deshalb die Sicherung des Stadtraums zwischen der Breiten Straße und der Havel, sodass dieser langfristig öffentlich zugänglich gemacht wird und im Sinne einer besseren Erlebbarkeit aufgewertet werden kann, sodass der Stadtraum seiner besonderen Bedeutung als verbindendes, raumgliederndes Element der Potsdamer Innenstadt wieder gerecht wird. Ein wesentliches raumgliederndes Element ist die im Norden der Dortustraße befindliche Baumallee, die den öffentlichen Raum strukturiert. Zugleich soll der Straßenraum an die sich teils überlagernden Nutzungsansprüche angepasst werden. Dazu ist die Aufweitung der vorhandenen Straßenverkehrsfläche im Südosten der Dortustraße/Hoffbauerstraße für die folgenden heutigen Nutzungsanforderungen vorgesehen:

- Erschließung des Sportvereins „Angeln und Wassersport Potsdam e.V.“,
- Fortsetzung der Baumallee,
- Sicherung eines zweiten Rettungsweges für den Kindergarten- und Hortstandort,
- Uferwegekonzept,
- Radschnellverbindung.

Gleichzeitig besteht das Erfordernis die angrenzende Freiraum-, Wohn- und Arbeitsfunktion des zentrumsnahen Stadtraums im Sinne einer Nutzungsmischung zu sichern und an die damit verbundenen Nutzungsanforderungen anzupassen.

Dazu zählen ein angrenzendes Wohngebäude und eine Kindergarten- und Hortfläche, die als Ergänzung und Abschluss der Zweiten Barocken Stadterweiterung zu sichern sind. Das angestrebte Planungsziel ist die Herstellung einer städtebaulich-nutzungsstrukturellen Neuordnung des Gebiets gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Sicherung und Neuordnung des Stadtraums zwischen der Breiten Straße und der Havel, unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange des Denkmalbereichs „Stadtkern Potsdam“ und der vorliegenden Bau- und Bodendenkmale, wie z.B. Stadtkanal, vorgesehen.

Aus diesem Anlass beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 09.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 „Dortustraße/ Hoffbauerstraße

nal)" im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Für die Straßenverkehrsfläche zwischen dem Kreuzungsbereich Dortustraße/Kiezstraße und der Havel bedeutet dies konkret eine grundlegende Neuabgrenzung. Durch eine neue Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche sollen die Erschließungsfunktion der Dortustraße und der Hoffbauerstraße für den Sportverein und der Uferweg entlang der Havel gesichert werden. Zudem ist mit der Aufweitung der südlichen Dortustraße die Bereitstellung einer zusätzlichen Feuerwehrezufahrt für den Kita- und Hortstandort vorgesehen, um eine Alternative zu der vorhandenen Wendefläche im Wall am Kiez anzubieten. Die Aufweitung des Straßenraumes im Süden des Plangebiets berücksichtigt u.a. die künftige Einordnung des Stadtkanals. Dieses Planungsziel deckt sich mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung, die sich am 24. Januar 2001 zur Wiederherstellung des historischen Stadtkanals bekannte. Die Betonung der historischen Stadtstruktur durch die Neuabgrenzung des Straßenraums spielt eine zentrale Rolle im Prozess der behutsamen Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss Potsdams.

Aus den genannten Gründen ist eine ausreichende Dimensionierung der Straßenflächen erforderlich. Um dies zu erreichen, ist beabsichtigt die Zulässigkeitsregelungen der Flurstücke 1147, 1148, 1363, 1369 und 1077 in Flur 23 und 574/1 (tlw.), 1733, 1734 (tlw.) in Flur 25 in Verkehrsflächen zu ändern. Die Flurstücke 1733 und 1734 haben sich durch die Aufteilung des Flurstücks 1710, Flur 25 ergeben.

Zur Aufweitung des Straßenraums in der Straße „Wall am Kiez“ sollen 110 m² der Gemeinbedarfsfläche in Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Diese Neuordnung ermöglicht ein besseres Wenden der Müllfahrzeuge und des zunehmenden motorisierten Individualverkehrs durch den angrenzenden Kindergarten- und Hortstandort.

Für die Wohnbebauung in der Dortustraße 45 A ist zudem die Sicherung der Wohnnutzung mit einer möglichen Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss vorgesehen. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße findet eine Neuordnung der Flächen zwischen dem Kindergarten- und Hortstandort und der Wohnbebauung statt. Damit werden Flächen für die Unterbringung von Nebenanlagen, die zurzeit auf öffentlichem Straßenraum stehen, zur Verfügung gestellt.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist die Sicherung des angrenzenden Kita- und Hortstandorts. Davon sind die folgenden Flächen betroffen: Flur 23 Flurstücke 1088 (tlw.), 1089 und 1148 des Waldorfkindergartens und der Horteinrichtung „Kastanienhof“ im Wall am Kiez 5 und 6. Für das Bestandsgebäude soll eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss eingeräumt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan im Wesentlichen die vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Gemeinbedarf und Verkehrsfläche) sichern soll. Lediglich die Aufweitung des Straßenraums südlich der Kiezstraße bezieht geringfügig angrenzende Flächen mit ein, deren Zulässigkeit entsprechend angepasst werden müsste. Demzufolge bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die geringfügige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich. Mit 5.160 m² stellen die Flächen im Außenbereich jedoch eine untergeordnete Rolle im Verhältnis zur Gesamtfläche des Plangebiets dar. Zudem findet die bauliche Entwicklung ausschließlich auf den Innenbereichsflächen gemäß

§ 34 BauGB statt. Durch die bestandsorientierten Regelungen des Bebauungsplans auf der Gemeinbedarfsfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet wird das Plangebiet an die heutigen Nutzungsansprüche seiner zentrumsnahen Lage angepasst. Die bestehende Nutzungsmischung wird einerseits gesichert und es wird zusätzlich eine Nutzungsintensivierung durch eine Nachverdichtung ermöglicht.

Da es sich hierbei um einen Bebauungsplan handelt, der „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ umsetzen soll, die maßgebliche Obergrenze der überbaubaren Grundflächen von 20.000 m² nicht überschritten wird und eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil der historischen Innenstadt, etwa 1,2 km westlich des Potsdamer Hauptbahnhofs. Das Areal grenzt südlich an das Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ an und erstreckt sich von der Breiten Straße (Bundesstraße B 2) bis zum Uferbereich der Havel (Untere Planitz).

Im Westen schließt die blockartige Wohnbebauung der 2. Barocken Stadterweiterung, im Osten das Behördenzentrum der Landesverwaltung an.

1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144 umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzung der Breiten Straße
- im Osten: durch die östliche Grundstücksgrenze des Behördenzentrum an der Henning von Tresckow- Straße/ Hoffbauerstraße, des Bahndamms und des Sportvereins „Angeln und Wassersport Potsdam e.V.“
- im Süden: durch die nördliche Uferkante der Havel,
- im Westen: durch die westliche Straßenbegrenzung der Dortustraße und die angrenzenden Grundstücke des Kindergarten- und Hortstandorts (Wall am Kiez 5 und 6) und den Bahndamm.

Vollständig im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurstücke der Flur 23 der Gemarkung Potsdam:

1089, 1090, 1148, 1369.

Vollständig im Geltungsbereich befindet sich zudem das Flurstück 1733, der Flur 25 der Gemarkung Potsdam.

Teilweise im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurstücke der Flur 23, der Gemarkung Potsdam: 863, 865, 1077, 1088, 1107, 1147 und 1363. Zudem befindet sich teilweise das Flurstück 1734 der Flur 25, der Gemarkung Potsdam. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

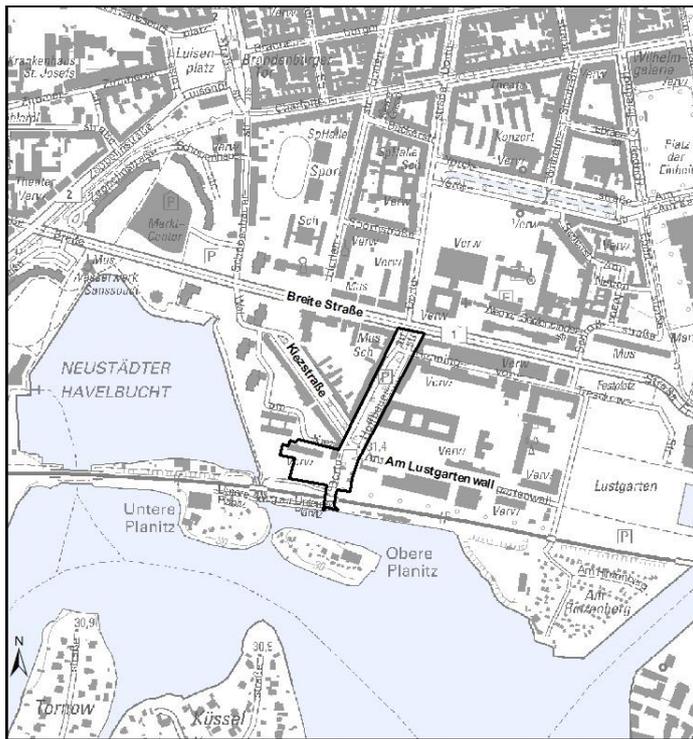


Abbildung 1 – Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144 „Dortustraße/ Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“
DTK: © GeoBasis-DE/LGB 2017

Änderung des Geltungsbereichs im Laufe des Planaufstellungsverfahrens

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss ist vorbehaltlich der Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung das Flurstück 1088, Flur 23, Gemarkung Potsdam teilweise (900 m²) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs wurde an den tatsächlichen Zaunverlauf des Kindergarten- und Hortstandorts angepasst und damit der Geltungsbereich aufgeweitet. Bei der vorgenommenen Geltungsbereichskorrektur handelt es sich um eine Anpassung, die keine Auswirkung auf die Inhalte der Planung hat.

Da die Ausweisung der Bahnflächen als Straßenverkehrsfläche mit der Fachplanung kollidiert, wurde die Fläche der Deutschen Bahn Netz AG (574/1, Flur 25 (tlw.) der Gemarkung Potsdam), vorbehaltlich der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung aus dem Geltungsbereich herausgelöst. Dadurch reduzierte sich der Geltungsbereich um ca. 90 m².

Insgesamt hat sich somit der Geltungsbereich während des Planaufstellungsverfahrens von 16.300 m² auf 17.070 m² vergrößert.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam (ca. 90%). Die verbleibenden Flächen verteilen sich wie folgt:

Tabelle 1 Eigentümer im Geltungsbereich

Zuordnung in der Gemarkung Potsdam	Flächen in m ²	Anteil in %
städtische Grundstücke (Flur 23: Flurstücke 1088 (tlw.), 1089, 1107, 1147, 1148, 1363)	15.320	90
Land Brandenburg – Ministerium für Finanzen (Flur 25: 1734 (tlw.))	548	3
private Grundstücke (Flur 23: Flurstück 1369 und 1090; Flur 25: Flurstück 1733)	1.074	6
Bundesrepublik Deutschland – Bundeswasserstraßenverwaltung (Flur 23: Flurstücke 863 (tlw.), 865 (tlw.))	124	0,7
Deutsche Bahn AG (Flur 23: Flurstück 1077)	39	0,3
Geltungsbereich	17.100	100

Die Flächen der Landeshauptstadt Potsdam liegen im Norden und Westen des Plangebiets und umfassen insgesamt rd. 15.320 m².

Darunter fallen städtische Grundstücksflächen, die durch den Waldorfkindergarten - einer Kindergarteninitiative und die Horteinrichtungen "Kastanienhof" (Flur 23: Flurstücke 1088 (tlw.), 1089, 1148) mit einer Gesamtfläche von rd. 4.850 m² in Anspruch genommen werden. Die übrigen 10.470 m² städtischen Flächen werden im Norden und teilweise im Süden des Plangebiets den Straßenverkehrsflächen der Dortustraße und der Hoffbauerstraße (Flurstücke 1147, 1107 und 1363, Flur 23, Gemarkung Potsdam) zugeordnet.

1.2.3 Historie und Gebiets- / BestandssituationHistorie des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144 „Dortustraße/Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“ befindet sich am südwestlichen Rand der historischen Innenstadt. Das Plangebiet ist noch heute vom Grundriss der mittelalterlichen Stadt geprägt. Davon zeugen die Namen der angrenzenden Straßen „Wall am Kiez“ und „Am Lustgartenwall“. Die betroffenen Flächen des Geltungsbereichs liegen somit in der Übergangszone zwischen der Stadt und dem innenstadtnahen Naturraum.

Das Plangebiet bestand vor der Entwicklung Potsdams zur Garnisonsstadt, zunächst noch aus einer sumpfigen Niederung, die das spätere Innenstadtgebiet von Nordosten nach Südwesten durchzog. Zur Nutzung und Trockenlegung des Geländes wurde ab 1721 ein Abzugsgraben angelegt. Er wurde in der Folgezeit, im Plangebiet in den 1760er Jahren, schrittweise zum befestigten Stadtkanal ausgebaut und bestimmte mit

seiner Geometrie maßgeblich die zeitgleichen, angrenzenden Barocken Stadterweiterungen.

Neben dem Alten Markt, dem Schlossumfeld und der großen kurfürstlichen Ost- Westachse gehörte der Stadtkanal mit seiner begleitenden repräsentativen barocken Bebauung stadtbaugeschichtlich und architekturgeschichtlich zu den wichtigsten Stadträumen der ehemaligen Residenzstadt. Im Jahre 1961 wurde der Stadtkanal verfüllt und damit ein wesentlicher Stadtraum der barocken Residenzstadt Potsdam überformt.

Gebietssituation

Trotz Zerstörungen und Überformungen der Potsdamer Stadtstruktur ist der barocke Stadtgrundriss noch heute im Norden des Bebauungsplangebiets ablesbar. Der Bereich zwischen der Breiten Straße und der Kiezstraße ist durch den großzügigen Straßenquerschnitt, die Baumalleen entlang des zugeschütteten Stadtkanals und die klare, straßenbegleitende Baustruktur des 17. Jahrhunderts geprägt.

Südlich der Kiezstraße wurde der barocke Stadtgrundriss durch den 1845 errichteten Bahndamm und die Unterbringung technischer Infrastruktur stark überformt. Während im nördlichen Teil des Geltungsbereichs die barocke Baustruktur und die Freiflächen des mittelalterlichen Grüngürtels noch ablesbar sind, wurde der Straßenquerschnitt im Süden des Geltungsbereichs zur Unterbringung von Fernwärmeanlagen stark reduziert. Der östlich angrenzende mittelalterliche Grüngürtel ist heutzutage überwiegend durch das Behördenzentrum überbaut. Zudem ist südlich des Bahndamms der Uferbereich durch die ansässigen Wassersportvereine überformt.

Das Plangebiet ist durch die Querung der Kiezstraße und die städtebauliche Prägung heutzutage in zwei Abschnitte teilbar. Der nördliche Teil (Abschnitt 1) des Plangebiets ist von einer großflächigen, versiegelten Erschließungs- und Stellplatzfläche geprägt, die durch klare Raumkanten der teils denkmalgeschützten, teils historisch rekonstruierten Bausubstanz gefasst ist.

Im südlichen Teil (Abschnitt 2) des Plangebiets bricht die angrenzende blockartige Bebauung auf. Während der Südwesten durch eine aufgelockerte Bebauung innerhalb der großen Freiflächen der Hort- und Kindertagesstätte geprägt ist, wird der Südosten hingegen durch großmaßstäbliche Bürogebäude und die Stellplatzfläche des Behördenzentrums flankiert. Der Süden des Geltungsbereichs wird durch die Bahntrasse der DB AG und technischen Anlagen der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) zergliedert.

Aufgrund der Lage im historischen Stadtkern Potsdams dominiert im Umfeld des Plangebietes im Bereich der Zweiten Barocken Stadterweiterung das historische Raumgefüge mit dreigeschossiger Blockrandbebauung und geschichtlich bedeutsamen Einzelgebäuden. Die Lage ehemaliger wichtiger königlicher Einrichtungen wie das Militärwaisenhaus oder die Gewehrfabrik östlich des Plangebiets deuten auf die privilegierte Sonderstellung dieses öffentlichen Stadtraums für die Residenzstadt hin. Neben dem Alten Markt, dem Schlossumfeld und der großen kurfürstlichen Ost- Westachse gehörte der Stadtraum mit seiner begleitenden repräsentativen barocken Bebauung daher stadtbaugeschichtlich und architekturgeschichtlich zu den wichtigsten Stadträumen der ehemaligen Residenzstadt.

1.2.4 Naturhaushalt und Umwelt

1.2.4.1 Geologie, Boden

Der Geltungsbereich befindet sich im Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet. Der Untergrund dieses Urstromtals besteht aus z. T. anmoorigen Talsanden, welche das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind. Durch Siedlungstätigkeit sind die Böden stark anthropogen überformt und weisen einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf.

1.2.4.2 Wasserhaushalt

Die Grundwasserflurabstände sind im gesamten Geltungsbereich gering. Die sandigen Böden weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf, die jedoch durch großflächige Bodenversiegelungen beeinträchtigt wird. Die örtliche Versickerung von Regenwasser ist daher nur eingeschränkt möglich. Als Oberflächengewässer grenzt unmittelbar im Süden des Geltungsbereiches die Stromhavel an. Der ursprünglich hier einmündende Stadtkanal wurde zugeschüttet.

1.2.4.3 Klima, Luft

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des ostdeutschen Binnenlandklimas mit geringen Niederschlägen von durchschnittlich 571 mm/ Jahr, einer mittleren Lufttemperatur von 8,5°C und vorherrschender südwestlicher Windrichtung. Eine Frischluftströmung von der Havel her wirkt sich ausgleichend auf das innerstädtische Belastungsklima im Geltungsbereich aus. Der das Plangebiet querende Bahndamm stellt einschränkend jedoch eine Barriere für Kaltluftströmungen dar.

1.2.4.4 Pflanzen und Tiere

Die Biotoptypenstruktur (Zahlencodierung gemäß Kartieranleitung der Biotopkartierung Brandenburg) stellt sich im Plangebiet wie folgt dar: An Siedlungsbiotopen sind im Plangebiet vornehmlich Zeilenbebauung mit Waldbaumbestand (12242), Ver- und Entsorgungsanlagen (12500), Straßen (12610) und Parkplätze (12640) vorhanden. Die Verkehrsflächen weisen z. T. Begleitgrün, bestehend aus alleenartigen Baumreihen, Laubbäume der I. Ordnung (07142), sowie Solitäräumen und Baumgruppen (07150) auf. Grundsätzlich gilt in Brandenburg, dass Alleen gemäß § 17 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) i.V.m. § 29 Absatz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützt sind. Im südlichen Geltungsbereich befindet sich weiterhin eine Eisenbahnbrücke/ Gleisanlage, überwiegend versiegelt (126611).

Im Schreiben von der Landesforstbehörde vom 29.08.2016 wurde mitgeteilt, dass keine Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes des Landes Brandenburg betroffen sind.

Abschnitt 1 (A 1) – nördlich der Kiezstraße

Im Bereich des derzeitigen Parkplatzes zwischen der Breiten Straße und der Kiezstraße stehen derzeit 33 überwiegend schwachwüchsige bzw. vergreiste Ahorne, z.T. mit umfangreichen Schäden und Ausfallerscheinungen einzelner Kronenbereiche. Es ist mit weiteren Ausfällen zu rechnen, eine Entwicklung hin zu einem geschlossenen, wüchsigen und alterungsfähigen Ensemble ist nicht zu erwarten.

Im Kreuzungsbereich der Dortustraße/Kiezstraße befinden sich nur zwei Platanen (B-49 und B-50), die trotz Vorschäden als besonders schützenswert hervorzuheben sind. Die Bäume weisen jedoch keinen Naturdenkmalstatus auf. Aufgrund der Stammdurchmessers und des Habitus wäre der Naturdenkmalstatus angemessen.

Es ist davon auszugehen, dass bei Erhalt der beiden Platanen keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind.

Abschnitt 2 (A 2) – südlich der Kiezstraße

Bei den Bäumen zwischen Kiezstraße und Bahntrasse handelt es sich um ca. 10 relativ vitale Wildwüchse aller Altersklassen. Darunter befinden sich auch Altbäume, die allerdings nicht als so wertvoll einzustufen sind, wie die beiden Platanen.

Für den Artenschutz ist die Biotoptypenstruktur im Plangebiet von eher geringer Bedeutung. Eine Ausnahme bildet der Altbaumbestand, der vor allem Vogelarten aus der Gruppe der Höhlen- und Nischenbrüter artgerechte Niststätten bietet. Daneben ist das Plangebiet insbesondere auch Lebensraum für Fledermausarten, die hier geeignete Jagdhabitats und Quartiersstandorte vorfinden.

Im Bereich der Straße Wall am Kiez befinden sich vier vitale junge Ulmen mit einem geringen Stammumfang.

1.2.4.5 Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Geltungsbereichs wird maßgeblich durch die angrenzenden historischen Gebäude sowie durch markante Einzelbäume und Baumgruppen geprägt. Der Straßenraum ist gegenwärtig jedoch nur mangelhaft gestaltet, vor allem nicht durchgängig gegliedert, und wirkt ungepflegt. Belagsarten, Möblierung und Bepflanzung stehen in schroffem Gegensatz zur hochwertigen historischen Bebauung. Der Verlauf des ehemaligen Stadtkanals ist im Straßenraum lediglich durch den alleinartigen Baumbestand im Norden des Plangebiets ablesbar. Zudem beeinträchtigen technische Anlagen der Fernwärmeversorgung sowie die Eisenbahnbrücke das räumliche Erleben der ursprünglichen Stadtgestalt und die Bezüge zur Havel. Infolgedessen ist auch die Aufenthaltsqualität des Straßenraums gegenwärtig nur gering. Die Baumbestände im Bereich der Gemeinbedarfsfläche hingegen haben eine naturnahe Anmutung und sind für landschaftsgebundene Erholung geeignet. Dies trifft ebenfalls für das Havelufer südlich der Eisenbahnbrücke zu.

1.2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen zu 70% - und damit überwiegend - im besiedelten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und nur geringfügig im Außenbereich nach § 35 BauGB (s. Anlage 2 „Innenbereich – Außenbereich“). Die Zuordnung des Innen- und Außenbereichs orientiert sich sowohl nach dem Gesetzeswortlaut als auch nach ständiger Rechtsprechung allein an den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort. Grundstücke und Flächen, die nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen und die auch nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (unbeplanter Innenbereich) liegen, gehören bauplanungsrechtlich zum Außenbereich. Grundsätzlich endet der im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit der letzten Bebauung. Die sich ihr anschließenden selbständigen Flächen gehören zum Außenbereich.¹ Auf Grundstücks- und Parzellengrenzen kommt es dabei nicht an. Der Bebauungszusammenhang kann somit auch mitten in einem Grundstück enden.²

Im Bereich des Bebauungsplans orientiert sich die Grenze zwischen dem Innen- und Außenbereich an der südlichen Gebäude-Unterkante der Kantine der Ministerien auf dem Grundstück des Brandenburgischen Landesbetriebs für Liegenschaften und Bauen (Flurstück 1734, Flur 25, Gemarkung Potsdam) und dem Kindergarten- und Hortstandort im Wall am Kiez 5 und 6. Diese Kanten stellen einen baulichen Zusammenhang im Sinne des § 34 BauGB her (vgl. Anlage 2 „Innenbereich – Außenbereich“).

Demzufolge befinden sich folgende Flächen im planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB:

Vollständig: Flur 23: Flurstück 1090,
Überwiegend: Flur 23: Flurstücke 1089, 1107 sowie
Flur 25: Flurstück 1734.

Dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind folgende Flächen zuzuordnen:

Vollständig: Flur 23: Flurstücke 863, 865, 1077, 1088, 1147, 1148 sowie
Überwiegend: Flur 23: Flurstücke 1363 und 1369 sowie
Flur 25: Flurstück 1733.

Die nach § 35 BauGB einzuschätzenden Flächen südlich des Plangebiets übernehmen eine deutlich untergeordnete Rolle gegenüber dem Siedlungskörper. Zudem ist ausschließlich auf den Innenbereichsflächen eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Aufgrund der Überplanung von Bereichen, die nach § 34 BauGB, als auch von Bereichen, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, besteht das Erfordernis eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in diesem Plangebiet herzustellen.

Indem u.a. die Straßenflächen durch Neuabgrenzung an die heutigen Nutzungsanforderungen angepasst werden, wird der Zweck verfolgt, vorhandene städtebauliche Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern bzw. die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern. Ein weiterer Regelungsbedarf des Bebauungsplans ist die

1 Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger-Söfker, BauGB, 114. EL 2014, § 34 Rn. 25.

2 BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 - 4 C 47.68; Urteil vom 03.10.1972 - 4 C 4.69; Beschluss vom 21.11.1980 - 4 B 142.80; Urteil vom 10.08.1990 - 4 C 3.90; Urteil vom 14.11.1993 - 4 C 33.90.

Beschränkung von Nutzungen, indem die vorhandene Verkehrsfläche, die Wohnnutzung und die Gemeinbedarfsfläche gesichert und die Zulässigkeitsregelungen der Flurstücke 1363 tlw., 1369, 863 tlw., 865 tlw., 1077 tlw., 1147 in Flur 23 und für die Flurstücke 1733 und 1734 tlw. der Flur 25 in Verkehrsflächen geändert werden.

Da der Bebauungsplan am Rand des Siedlungsbereichs der Potsdamer Innenstadt liegt, und sich im Wesentlichen auf den Siedlungsbereich bezieht, handelt es sich um einen Bebauungsplan, der „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ ermöglichen soll.

Regelungen im Bebauungsplan, die eine bauliche Entwicklung hervorrufen, werden lediglich in einem sehr geringen Maß und ausschließlich für die Innenbereichsflächen getroffen.

Innerhalb des Plangebiets wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid (AZ 2077/2014) gestellt. Da das Vorhaben den Planungszielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 144 „Dortustraße/Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“ widerspricht, wurde das Vorhaben nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt. Eine am 04.12.2015 veröffentlichte Veränderungssperre im Amtsblatt 13/2015 hat zu einer Ablehnung des Vorbescheidantrags geführt. Der vom Antragsteller gewünschten baulichen Entwicklung stehen jedoch umfangreiche denkmalschutzrechtliche Regelungen entgegen. Die Flächen unterliegen vollständig denkmalschutzrechtlichen Regelungen, die dem Schutz des historischen Stadtgrundrisses dienen und damit eine bauliche Entwicklung nicht zulassen (Schutzbereich des in der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31.12.2016) eingetragenen Denkmals „Straßenraum im Kiez-Viertel, ursprünglich slawische Siedlung, südliche Dortustraße“ (ID-Nummer 09156848), sowie Denkmalbereichssatzung „Stadtkern Potsdam“ (ID-Nummer 09157349)). Zugleich ist das Bodendenkmal 2140 zu beachten. Dieses unterliegt dem Primärschutz und ist vollständig zu erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 144 „Dortustraße/Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“ soll nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Verfahrenswahl liegt in der Einordnung der betreffenden Flächen begründet. Es handelt sich um sonstige Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs, die einer anderen Nutzungsart zugeführt werden sollen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind sowohl Flächen betroffen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind, als auch Außenbereichsflächen. Die Innenbereichsflächen überwiegen jedoch. Zudem findet die bauliche Entwicklung (Neubau/Aufstockung des Kindergarten- und Hortstandorts, Neubau des Allgemeinen Wohngebiets) ausschließlich auf den Flächen im Innenbereich statt.

Ein beschleunigtes Verfahren ist grundsätzlich möglich, da die Flächen im Außenbereich lediglich geringfügig betroffen sind und die bauliche Entwicklung ausschließlich innerhalb der Flächen, die nach § 34 BauGB zu bewerten sind, stattfinden. Aus diesen Gründen kann die Betroffenheit von Außenbereichsflächen vernachlässigt werden. Zudem wird die zulässige Grundfläche über 20.000 m² durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht überschritten.

Im Rahmen einer Vorprüfung wurden mögliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter im Plangebiet untersucht. Im Ergebnis dieser Voruntersuchung wurde festgestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Belange durch das Bebauungsplanverfahren betroffen sind.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Bebauungsplan sowohl eine Entwicklung im Bereich des Kindergarten- und Hortstandorts ermöglichen soll, als auch eine sichernde

Funktion sowohl für die vorhandene Wohnnutzung als auch die Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen auf bereits besiedelten Flächen übernimmt. Lediglich die Aufweitung des Straßenraums südlich der Kiezstraße bezieht geringfügig angrenzende Flächen mit ein, deren Zulässigkeit entsprechend angepasst werden müsste. Die Umsetzung des Stadtkanals ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 144 „Dortustraße/ Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“. Somit wäre die Wiederherstellung der Bauabschnitte (BA) 2a + 3a des Stadtkanals in einem gesonderten Plangenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Wiederherstellung des wasserführenden Kanals ist ausdrücklich nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern bleibt einem wasserrechtlichen Zulassungsverfahren nach § 68 WHG vorbehalten. In diesem Rahmen erst kann auf Grundlage einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls über das Erfordernis der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entschieden werden.

Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, da von keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausgegangen wird. Die Prüfung der Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben nach Landesrecht (BbgUVP) wurde hinsichtlich der Sicherung von Straßenverkehrsflächen gemäß Pkt. 20 a-g der Anlage 1 „Liste UVP – pflichtige Vorhaben“ zum BbgUVP zum „Neu- und Ausbau von Straßen“ durchgeführt. Da weder FFH- und Wasserschutzgebiete, noch Landschafts- oder Denkmalschutzgebiete großflächig (4 km) durch den Bebauungsplan betroffen sind, kann eine UVP-Pflicht nach Landesrecht und Bundesrecht ausgeschlossen werden.

Auch die mit dem Bauleitplan angestrebte planungsrechtliche Sicherung und Sichtbarmachung des Verlaufs des ehemaligen Stadtkanals im öffentlichen Straßenraum stellt jedenfalls für sich genommen kein UVP-pflichtiges wasserwirtschaftliches Vorhaben i.S.v. Anlage 1 Nr. 13 UVPG dar. Diese Einschätzung deckt sich mit dem Ergebnis der nach § 3c und d des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 28. Juni 2005 i.d.F. vom 29. Oktober 2007 in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG sowie § 2 Abs. 3 des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung und der Nr. 17 der Anlage 1 „Liste UVP – pflichtige Vorhaben“ zum Bbg UVPG vorgeschriebenen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles für die Herstellung eines Gewässers.

1.2.6 Verkehrliche Erschließung

Das vorliegende Bebauungsplangebiet verläuft zwischen der Breiten Straße und der Bahntrasse der Regionalbahn (RE Berlin - Magdeburg) und ist dem „übrigen Straßennetz“ zuzuordnen. Der Straßenraum ist wichtiger Baustein zur Wiederherstellung der historischen Stadtstruktur. Aufgrund der günstigen innerstädtischen Lage besteht ein guter Anschluss zum öffentlichen Nahverkehr. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Sicherung des öffentlichen Straßenraums, die zukünftig eine verkehrliche Neugestaltung möglich macht. Die Dortustraße/Hoffbauerstraße soll als Anliegerstraße weiterhin bestehen bleiben. Lediglich die Funktion der Dortustraße als Erschließungsstraße für den Sportverein „Angeln und Wassersport Potsdam e.V.“³ soll zukünftig erweitert werden. Durch die Neuabgrenzung des Straßenraums ist die Bereitstellung ausreichender Flächen für einen zweiten Rettungsweg der Gemeinbedarfsflächen beabsichtigt. Durch die Sicherung und Aufweitung des öffentlichen Straßenraums im

3 ordentlicher Rechtsnachfolger der Abteilung Angeln und Wassersport des Postsportvereins

Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollen zudem neue Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen werden, die querende Funktionen (u.a. Uferweg, Radschnellweg) ermöglichen. Der Brandenburgische Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB) hat eine Stellplatzanlage auf dem eigenen angrenzenden Grundstück hergestellt. Durch die Verlagerung dieser 115 Stellplätze auf das Gelände des Brandenburgischen Landesbetriebs für Liegenschaften und Bauen (BLB) und die geplante Einführung einer kostenpflichtigen Parkraumbewirtschaftung soll der ruhende Verkehr zukünftig schrittweise reduziert werden.

Wichtigster Erschließungsträger am nördlichen Rand des Plangebiets ist die Breite Straße, die als Bundesstraße (B1) und Bundesstraße (B 2) klassifiziert ist und wesentliche Teile des motorisierten Verkehrs im Innenstadtbereich Potsdams aufnimmt. Für das Jahr 2025 wird eine Verkehrsbelastung von 47.600 Kraftfahrzeuge täglich (Kfz/24h) prognostiziert. Die Fahrbahnen der Breite Straße wurden zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität und Sicherheit auf je zwei Richtungsfahstreifen reduziert. Zudem wurden großzügige Flächen für Fußgänger und Radfahrer angelegt.

Das Planungsgebiet ist in Richtung Norden über die Kiezstraße und unmittelbar über die Dortustraße/Hoffbauerstraße an das übergeordnete Straßennetz der Breiten Straße angeschlossen. Die wichtigste Erschließungsfunktion für das gesamte Plangebiet übernehmen somit die Dortustraße/Hoffbauerstraße als Anliegerstraßen für die ansässigen Anwohner im Plangebiet, für die Nutzer des Behördenstandorts und den Sportverein „Angeln und Wassersport Potsdam e.V.“. Da es sich um Anliegerstraßen handelt, wird nur eine geringe Verkehrsbelastung aufgewiesen.

Der Straßenraum kann in zwei Abschnitte unterteilt werden. Der erste Abschnitt (A 1) verläuft zwischen der Breiten Straße und der Kiezstraße. Der zweite Abschnitt (A 2) erstreckt sich auf die Flächen zwischen der Kiezstraße und der Havelkante.

Abschnitt 1 - nördlich der Kiezstraße

Die Dortustraße und die Hoffbauerstraße sind als zweispurige Straßen mit Zwei-Richtungsverkehr und längsseitigem Parken ausgestaltet. Die ca. 200 m lange Straßenverkehrsfläche ist öffentlich gewidmet. Im Straßenraum befinden sich zudem 115 kostenpflichtige Stellplätze, die derzeit überwiegend durch die angrenzenden Ministerien genutzt werden. Im Zuge weiterer Entwicklungen des Verwaltungsstandorts werden durch den Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB) zukünftig Ersatzflächen hergestellt. Die Unterbringung der verbleibenden Stellplatzbedarfe ist im Rahmen einer gesonderten Planung zu prüfen.

Abschnitt 2 - südlich der Kiezstraße

In Richtung Süden treffen die Dortustraße und die Hoffbauerstraße auf die Kiezstraße. Am Kreuzungspunkt endet die Hoffbauerstraße, in diesem Bereich beginnt der 2. Abschnitt, der etwa 110 m lang ist. Zwischen der Straße am Lustgartenwall und der Eisenbahnbrücke befinden sich eine Garagenanlage und eine Verteilerstation der Fernwärme der Energie und Wasser Potsdam (EWP) direkt über dem ehemaligen Stadtkanal. Die oberirdisch verlaufende Fernwärmeleitung und die dazugehörigen Funktionsbauten, u.a. eine Trafostation werden unter der Bahntrasse entlanggeführt. Zudem wird der Straßenraum im Süden des Geltungsbereichs durch ungeordnetes „wildes Parken“ in Anspruch genommen. Auf dem Flurstück 1734, Flur 25, Gemarkung Potsdam liegt u.a. eine Zu- und Ausfahrt, die von der Polizei als Alarmausfahrt und für die Müllentsorgung der Liegenschaft genutzt werden und wird entsprechend dauerhaft be-

nötigt. Bei einem Wegfall wäre Ersatz zu schaffen. Durch die Nutzungsüberlagerungen der südlichen Flächen (Flurstück 1363, 1369, Flur 23 und Flurstücke 1733 und 1734 (tlw.)) ist der Straßenquerschnitt in Richtung Süden stark eingeschränkt. Unmittelbar nach der Eisenbahndurchführung endet die Dortustraße an der Havel. Die weiterführende öffentlich gewidmete Straßenfläche dient vorrangig der Erschließung der Wassersportvereine.

Durch den Geltungsbereich führt eine Bahnanlage, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird. Im Falle von Änderungen, die in den Geltungsbereich des Eisenbahnkreuzungsgesetzes (EKrG) fallen, sind diese mit der Bahn Netz AG vertraglich abzustimmen.

Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Breite Straße an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Breite Straße wird durch mehrere Buslinien bedient. Im Bereich Dortustraße ist eine zusätzliche Haltestelle geplant. In der nahe gelegenen Friedrich-Ebert-Straße verkehren wichtige Bus- und Straßenbahnlinien des Stadtgebiets. Die Fußwegentfernung bis zum Potsdamer Hauptbahnhof beträgt ca. 1,4 km.

Rad- und Fußwegeverbindungen

Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum und der Havel kommt dem Plangebiet eine wichtige Bedeutung als verbindendes Element zwischen dem Stadt- und Naturraum zu. Aus diesem Grund sollen zukünftig der Uferweg für den Fußwegeverkehr und eine Radschnellverbindung durch das Plangebiet geführt werden. Der genaue Verlauf der Fußwegeverbindung und der Radschnellverbindung ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie vom 25.08.2015 wurden verschiedene Varianten einer Wegführung nördlich und südlich des Bahndamms erörtert.

1.2.7 Technische Infrastruktur

Im Bett des ehemaligen Stadtkanals befinden sich seit ca. 1970 Mischgefälleleitungen. Zudem sind hier Abwasser-, Trinkwasser-, Fernwärme-, Erdgas- und Stromleitungen untergebracht. Die Fernwärmeleitungen der Energie und Wasserbetriebe Potsdam (EWP) verlaufen im Süden des Plangebiets oberirdisch und werden in Richtung Norden entlang der Hoffbauerstraße unterirdisch, östlich des Stadtkanals weitergeführt.

Somit kann auch davon ausgegangen werden, dass die Versorgung mit Stromleitungen, Frisch- und Schmutzwasserleitungen, als auch Gasleitungen sichergestellt ist.

Regenwassersystem

Im nördlich angrenzenden Bereich der bereits erneuerten Breiten Straße wurde das Mischsystem (gemeinsame Ableitung Schmutz- und Regenwasser) bereits entflochten. Im Plangebiet wird derzeit das Schmutz- und Regenwasser über eine Mischkanalisation abgeführt. Zukünftig wäre auch hier eine Trennkanalisation zu forcieren, indem das Regenwasser entlang der Hoffbauerstraße oder gegebenenfalls direkt in den Stadtkanal geführt wird und dann in die Havel mündet.

Es ist den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, die vorhandenen Kabel- und Leitungsbestände im Plangebiet aufzunehmen und eine Klärung der gegenwärtigen Anforderungen der Leitungsverwaltung an die Planung vorzunehmen.

Sollte es zu einer Umgestaltung des Straßenraums kommen, wären gegebenenfalls Umverlegungen von Mischwassergefälleleitungen aus dem Bett des ehemaligen Stadt-

kanals, als auch Rohrleitungstrassen und Räume für spezielle Reinigungsmaßnahmen vor Einleitung in den Vorfluter (Havel) zu berücksichtigen. Das Planungsziel, den historischen Straßenraum sichern zu wollen, wirkt sich nicht unmittelbar auf die technische Infrastruktur aus, da die Aufteilung und Gestaltung des Straßenraums nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Löschwasser

In der Stellungnahme der Feuerwehr (Schreiben vom 07.09.2015) erging der Hinweis, dass für das angegebene Plangebiet ein Löschwasserbedarf von mind. 1600 l/min über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden als Grundschutz sichergestellt sein muss. Durch die Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein (A) BbgBO § 37 (3) i.V. DVGW-Arbeitsblatt W 405 Abschn. 3.1, 4, 5. Gemäß § 37 Abs. 3 BbgBO sollte künftig die Anordnung der Entnahmestellen so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 300m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 150m entfernt sind (A) DVGW-Arbeitsblatt W 331 Abschn. 5.2.

Es sollten hierfür jedoch zentrale Lösungen angestrebt werden. Einrichtungen für die Löschwasserentnahme sollten nach Empfehlung der Feuerwehr jeweils in nicht mehr als 200 m Entfernung von Gebäuden erreichbar sein.

1.2.8 Telekommunikation

Durch die DB Kommunikationstechnik GmbH erfolgte die Betreiberankunft zu TK-Kabeltrassen/ TK-Anlagen im Auftrag der DB Netz AG und der Vodafone GmbH (Stellungnahme der Deutschen Bahn Netz AG vom 21.09.2016). Die folgenden Streckenfernmeldekabel verlaufen oberhalb entlang der Bahngleise:

- Streckenfernmeldekabel F 2606 Potsdam -> Biederitz, bahnrechts, im Trogkanal
- Streckenfernmeldekabel F 2607 Potsdam -> Biederitz, bahnlinks, im Trogkanal

Aufgrund der Lage oberhalb der Bahngleise, in einem Trog, wird davon ausgegangen, dass die Fernmeldekabel nicht betroffen sind.

Durch die Vodafone GmbH Niederlassung Nord-Ost wurde aktuell mitgeteilt (Schreiben vom 11.04.2017), dass folgendes Lichtwellenkabel innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft:

- Lichtwellenleiterkabel AA 8556008 im Kabelkanal der DBAG und auf öffentlichen Bereich in Erdverlegung, F 2606 Potsdam -> Biederitz, bahnrechts, im Trogkanal

Das Lichtwellenkabel verläuft durch die Flurstücke 863, 1145 und 1107 der Flur 23, Gemarkung Potsdam. Damit liegen die Leitungsbestände teilweise in Flächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) und der Landeshauptstadt Potsdam, die im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche gesichert werden sollen.

Der Verlauf der Kabel ist im Rahmen von Baumaßnahmen zu berücksichtigen, sodass Beschädigungen, Beeinträchtigungen und Überbauungen der vorhandenen Kabelanlagen ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind Baumaßnahmen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der Vodafone GmbH anzuzeigen.

1.2.9 Altlasten und Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet sind gemäß Auskunft des Bereiches Umwelt und Natur nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

Nach Auskunft des staatlichen Munitionsbergungsdienstes befindet sich das Planungsgebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, so dass vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreistellungsbescheinigung zu beantragen ist.

Um die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Munition im Geltungsbereich aufmerksam zu machen wird ein Hinweis (ohne Normcharakter) in den Bebauungsplan aufgenommen (Kap.: 2.3.12 „Kennzeichnungen und Hinweise (ohne Normcharakter)“).

1.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

Eine verbindliche Bauleitplanung existiert für das Plangebiet bislang nicht. Daher ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilen (s. Kapitel 1.2.5 „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ und Anlage 2 „Innen- und Außenbereich“)

1.3.1 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 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und trat mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Der Regionalplan der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, konkretisiert die o.g. landesplanerischen Ziele. Die Bebauungsplaninhalte entsprechen dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom 20.07.2015, der das Plangebiet als Teil des Vorzugsraums Siedlung darstellt.

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung übernimmt der Regionalplan 2020 Havelland-Fläming das Ziel 4.5 LEP B-B. Darüber hinaus enthält der Regionalplan das Planelement „Vorzugsräume Siedlung“ als Grundsatz der Raumordnung. Die in der Festlegungskarte des Regionalplans als Fläche dargestellten Vorzugsräume sollen von den Kommunen für die Siedlungsentwicklung genutzt werden (Grundsatz 2.1.1 Regionalplan). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 liegt innerhalb eines Vorzugsraumes Siedlung und liegt zudem in einem Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung. In diesem Funktionsschwerpunkt sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden (Grundsatz 2.2.2. Regionalplan). Mit Schreiben vom 22.03.2017 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming bestätigt,

dass die Planung mit den Inhalten des Regionalplans Havelland-Fläming übereinstimmt. Weiter wird ausgeführt, dass mit der Erschließung der „Unteren Planitz“, der Sicherung eines zweiten Rettungsweges für einen Kita- und Hortstandort sowie der vorgesehenen Aufwertung der Erlebbarkeit der Dortustraße die beabsichtigte Planung beide regionalplanerische Entwicklungsgrundsätze unterstützt.

Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde die Gemeinsame Landesplanung über die Planung unterrichtet. Im Zuge dessen wurde geprüft, ob die Planung den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007 entspricht, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll (vgl. „Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung“). Im Ergebnis wurden keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung festgestellt.

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 Landesentwicklungsprogramm 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.

Gemäß § 5 Abs. 2 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 nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

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.

Der Bebauungsplan dient der zentrumsnahen Sicherung einer Gemeinbedarfseinrichtung und wertet durch die Verknüpfung attraktiver Stadt- und Naturräume die Innenstadt auf. Damit entspricht der Bebauungsplan dem Landesentwicklungsprogramm 2007.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Derzeit wird für die aus den Ländern Berlin und Brandenburg gebildete Hauptstadtregion mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ein neuer Landesentwicklungsplan aufgestellt, der künftig den noch gültigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ablösen soll. Der Entwurf des LEP HR (Stand 19. Juli 2016) hat in der Zeit vom 15. September bis 16. November 2016 öffentlich ausgelegen; zeitgleich wurden die Behörden und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt. Im Entwurf des LEP HR ist die Landeshauptstadt Potsdam zur Festlegung als Oberzentrum (Z 3.4 Absatz 1) vorgesehen, das Plangebiet liegt dabei in der vorgesehenen Festlegung des Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Absatz 1).

Bis zum Inkrafttreten des LEP HR hat der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) weiterhin Gültigkeit. Er trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Das 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 Wiedereinkraftsetzung 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Oberzentrum Potsdam befindet sich nach der Festlegungskarte 1 – Gesamttraum des LEP B-B im „Gestaltungsraum Siedlung“ und ermöglicht grundsätzlich die Entwicklung von Siedlungsflächen (Ziel 4.5 Abs. 1 Ziffer 2 LEP B-B). Die Planung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg von 2009, da ein innenstadtnaher Stadtraum aufgewertet und gesichert wird.

Die Planung entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

Ziel 2.7 LEP B-B:

Der Geltungsbereich liegt gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Innerhalb dieses Bereiches ist Siedlungsentwicklung grundsätzlich zulässig. Gemäß Festlegungen des LEP B-B Punkt 2.7 (Z) ist die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum dargestellt.

Ziel 4.5 LEP B-B Abs. 1 Ziffer 2:

Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, in denen auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung/ die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen grundsätzlich ermöglicht wird. Die Sicherung des allgemeinen Wohngebietes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entspricht diesem Ziel. Da die Gemeinden innerhalb dieser Räume große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben, steht auch die Sicherung der Straßenverkehrsfläche und der Gemeinbedarfsfläche nicht im Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsplans. Durch die planungsrechtliche Sicherung der

Straßenverkehrsflächen werde zudem langfristig Flächen für die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums (z.B. Wiederherstellung des Stadtkanals mit Baumalleen...) gesichert.

Grundsätze LEP B – B § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 (G)

Die Festlegung des LEP B – B § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 (G) wird berücksichtigt. Das Plangebiet wurde mehrfach stark überformt. Die bauliche Entwicklung im allgemeinen Wohngebiets und die Nachverdichtung des Kindergarten- und Hortstandorts erfolgen ausschließlich auf den siedlungsstrukturell vorgeprägten Flächen. Die Außenbereichsflächen des Bebauungsplans spielen eine untergeordnete Rolle. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets besteht das Erfordernis den besonderen Anforderungen eines bestehenden zentralen Siedlungsbereichs innerhalb einer wachsenden Stadt gerecht zu werden. Damit stimmen die Regelungen des Bebauungsplans mit den Grundsätzen des LEP B – B § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 (G) überein.

Grundsatz 4.1 LEP B-B:

Durch die Neuordnung der bereits besiedelten Flächen und Nachverdichtung des Kindergarten- und Hortstandortes im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Sinne des Grundsatzes 4.1 LEP B-B die vorrangigen Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete genutzt. Die Sicherung und nutzungsbedingte Aufweitung der Straßenverkehrsfläche deckt sich mit dem Grundsatz möglichst vorrangig vorhandene Infrastrukturen in Anspruch zu nehmen (u.a. Uferweg, Radschnellverbindung).

Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B:

Durch die Sicherung der bestehenden Wohnnutzung und des bestehenden Kindergarten- und Hortstandorts die Versiegelung anderorts verhindert wird. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Straßenverkehrsflächen werden langfristig Flächen für die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums (z.B. Wiederherstellung des Stadtkanals mit Baumalleen...) gesichert. Zugleich wird durch Maßnahmen wie die Freihaltung der Freiflächen von Nebenanlagen (700 m²) innerhalb der Gemeinbedarfsflächen auch der Freiraum innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung bewahrt (Ziel 4.5 LEP B-8). Durch den Baumerhalt besonders wertbestimmender Bäume wird durch die Planung dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt im Gestaltungsraum Siedlung Rechnung getragen.

1.3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist parallel zum städtischen Flächennutzungsplan neu aufgestellt worden.

Der Landschaftsplan (Stand September 2012) ordnet das Plangebiet dem Teilraum 19 (Nördliche Innenstadt) zu. Entsprechend der innerstädtischen Lage im historischen Stadtkern Potsdams wird für den Teilbereich das Leitbild des Stadtzentrums mit einem nach historischem Vorbild wiederhergestelltes Raumgefüge definiert. So sollen die historisch bedeutsamen Freiraumstrukturen wie der Stadtkanal wiederhergestellt und die vorhandene historische Vegetationsstruktur, wie die Baumalleen entlang der Dortustraße/Hoffbauerstraße behutsam ergänzt werden. Um die Erlebbarkeit des historischen Stadtgefüges zu verbessern, ist die Reduzierung der verkehrsbedingten Trenn- und Störwirkungen vorgesehen. Einzelne exponierte Gebäude sollen aufgrund ihrer

störenden Wirkung auf das Landschaftsbild und die historischen Blickbeziehungen vermieden werden.

Uferwegekonzept

Mit Beschluss bekannte sich die Stadtverordnetenversammlung zum Uferwegekonzept Gesamtstadt (DS 01/SVV/0330). Ziel des Uferwegekonzepts ist es, die Ufer der Gesamtstadt überwiegend öffentlich zugänglich zu halten oder zu machen. Mit dem Beschluss vom 04. Dezember 2013 wurde das Konzept durch die Uferwegeabschnitte der eingemeindeten Ortsteile ergänzt.

Der Bebauungsplan soll auch die Umsetzung des Uferwegenetzes ermöglichen, indem die Zugänglichkeit des Havelufers im Süden des Plangebiets langfristig für die Öffentlichkeit gesichert wird.

1.3.3 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Nach § 27 Abs. 1 WHG sind oberirdische Gewässer, soweit sie nicht nach § 28 WHG als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Die Bewirtschaftungsziele werden im Rahmen der Bewirtschaftungspläne der jeweiligen Flussgebietsgemeinschaft (FGG) festgelegt. Zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele sind für die Flussgebietseinheiten Maßnahmenprogramme aufzustellen. Für Brandenburg wurden mit dem Beitrag des Landes für das Maßnahmenprogramm der Flussgebietseinheit Elbe Maßnahmen benannt.

Zur Untersetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Zuständig für die Erstellung der Maßnahmenprogramme ist im Land Brandenburg das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL). Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) ist gemäß § 126 Abs. 4 Ziffer 4 BbgWG als Fachbehörde zuständig für die Erarbeitung der Beiträge zu Bewirtschaftungsplänen und Maßnahmenprogrammen. Es erstellt ebenfalls die Gewässerentwicklungskonzepte.

Das Plangebiet liegt in dem Gewässerentwicklungskonzept-Gebiet „Untere Havel (Spree bis Havelkanal)“. Dieses Gewässerentwicklungskonzept liegt noch nicht vor.

Der Templiner See ist ein kalkreicher, ungeschichteter Flachlandsee mit relativ großem Einzugsgebiet und einer Verweilzeit > 3 d und < 30 d. Der ökologische Zustand wird als mäßig eingeschätzt.

Für das Vorhaben gilt das oben genannte Verschlechterungsverbot und Zielerreichungsgebot der WRRL. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes darf das Vorhaben auch der Umsetzung der künftigen Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Zustands I ökologischen Potenzials der Gewässer in den betroffenen GEK-Gebieten nicht entgegenstehen.

Da die planungsrechtlichen Festsetzungen lediglich der Sicherung der bereits bestehenden Straßenverkehrsflächen im Bereich der Havel dienen, sind allein aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Havel zu erwarten.

Die Stadt Potsdam strebt, wie zum Teil schon entlang der Breiten Straße geschehen, die Erweiterung des Trennsystems von Schmutzwasser und Regenwasser an. Zukünftig

tig wird somit nicht nur die jetzt zur planungsrechtlichen Festsetzung anstehende Straßenverkehrsfläche Einfluss auf die angrenzende Havel nehmen; es werden die stark verschmutzten Flächenanteile der Breiten Straße und des sich daran weiter anschließenden Innenstadtbereiches sein, deren Regenwasser aufgefangen, gereinigt und in die Havel eingeleitet werden soll. Damit zielt die Landeshauptstadt Potsdam auf die Verbesserung der Qualität des Regenwassers und im Folgenden auf die Verbesserung der Wasserqualität der Havel insgesamt, ab. Bei der Einleitung des Regenwassers ist den gesetzlichen Forderungen nach WRRL Rechnung zu tragen, so dass Maßnahmen zur Behandlung des Regenwasser möglich bleiben müssen. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist künftig eine Vorreinigungsanlage anzuordnen; weitere Festlegungen hierzu sind im Bebauungsplan jedoch nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass der entsprechende Flächenbedarf innerhalb der festgesetzten Flächen bereitgestellt werden kann.

1.3.4 Überörtliche Fachplanungen

Es liegen keine überörtlichen Planungen vor.

1.3.5 Flächennutzungsplan

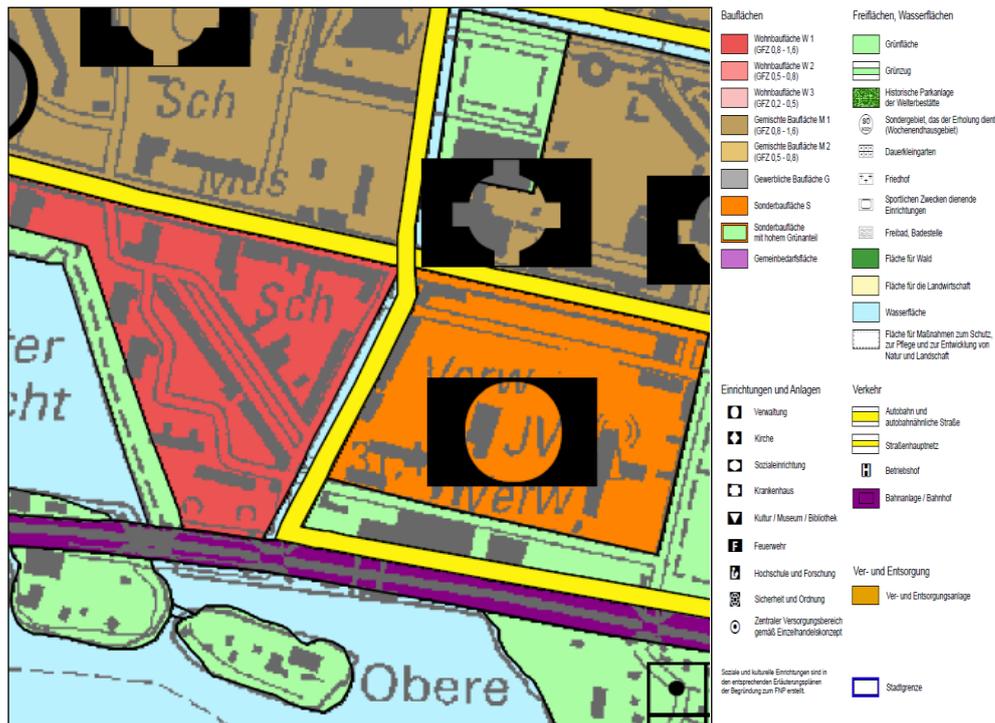


Abbildung 2 - Auszug aus Flächennutzungsplan vom 30. Januar 2013

Der am 30. Januar 2013 beschlossene Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt am 27. Februar 2014 wirksam.

Der Straßenzug Dortustraße/Hoffbauerstraße ist darin als Teil des Straßenhauptnetzes dargestellt. Die Darstellung war ursprünglich für die geplante innerstädtische Entlastungsstraße (ISES) getroffen worden. Die ISES-Planung wird von der Stadt nicht weiterverfolgt. Da eine auf den Geltungsbereich reduzierte Berichtigung der Darstellung nicht sachgerecht erscheint, und diese im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit weiteren, den Verkehr betreffenden Darstellungen steht, wird die Darstellung zeitnah in einem eigenständigen Verfahren geändert. Der ehemalige Stadtkanal wird in seinem gesamten historischen Verlauf als Wasserfläche in schematischer Breite dargestellt.

Die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche liegt innerhalb einer Wohnbaufläche und erfordert aufgrund der geringen Ausdehnung von 0,48 ha keiner gesonderten Anpassung oder Symbolik im Flächennutzungsplan.

Das Grundstück Flur 23 Flurstück 1090, westlich der Dortustraße, soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit entspricht die Festsetzung der Darstellung im Flächennutzungsplan, der eine Wohnbaufläche mit der Dichtestufe W1 (GFZ 0,8 - 1,6) vorsieht. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Weiterhin ist der Verlauf der Regionalbahntrasse im Flächennutzungsplan abgebildet. Die Bahntrasse soll durch das Bebauungsplanverfahren nicht verändert werden.

Der Bebauungsplan 144 „Dortustraße/ Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“ ist mit seinen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

1.3.6 Stadtentwicklungskonzepte

1.3.6.1 Wohnungspolitisches Konzept

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

Da der Bebauungsplan Nr. 144 „Dortustraße/ Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“ keine neuen Wohnbauflächen festsetzt, sondern nur vorhandene Wohnbauflächen sichert, hat das wohnungspolitische Konzept keine unmittelbare Relevanz.

1.3.6.2 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“.

1.3.6.3 Einzelhandelskonzept

Die Landeshauptstadt Potsdam steuert seit vielen Jahren die Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage von städtebaulichen Konzepten. Das aktuelle Einzelhandelskonzept wurde am 07.05.2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (DS Nr. 14/SVV/0150). 2020 soll dieses voraussichtlich das nächste Mal fortge-

schrieben werden. Der dem Konzept zugrunde liegende Prognoserahmen reicht indes bis 2025.

Das Einzelhandelskonzept ermöglicht der Landeshauptstadt, den Einzelhandel entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung räumlich zu steuern. Es stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB dar, dessen Ziele durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden müssen.

Hauptziele des Konzeptes sind die Sicherung der bestehenden Zentren und der verbrauchernahen Versorgung ebenso wie die Weiterentwicklung des Einkaufsstandortes Potsdam insgesamt und die Stärkung der Zentralität der Landeshauptstadt. Zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sind die erarbeiteten Leitlinien zu beachten. Sie sind auch Grundlage für die räumliche Verteilung des prognostizierten Verkaufsflächenzusatzbedarfs bis zum Jahr 2020.

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 im Stadtgebiet zu gewährleisten, werden zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Hierarchien definiert (Innenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungszentren).

Die „Einkaufsinnenstadt“ bündelt – gemeinsam mit den großen Sonderstandorten Stern-Center und Bahnhofspassagen – die gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktionen Potsdams im Einzelhandelsbereich. Die Stadtteil- und Nahversorgungszentren übernehmen die Aufgabe, einzelne städtische Teilbereiche und Wohnquartiere mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zu versorgen. Die Stärkung der Einkaufsinnenstadt genießt Priorität vor der Stärkung und Entwicklung anderer Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurden auch jene Einzelhandelsbranchen festgelegt, die für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche verantwortlich sind.

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 „Potsdamer Sortimentsliste“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne dieser Liste sollen grundsätzlich nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen erfolgen, um diese zu stärken und vor Schädigung durch Ansiedlungen außerhalb zu schützen. In den Nahversorgungszentren sind dabei hauptsächlich nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln. In den Stadtteilzentren können diese durch sonstige zentrenrelevante Sortimente ergänzt werden.

Im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung sind Nachbarschaftsläden auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Standorten möglich. Weiterhin sind Neuansiedlungen und Erweiterungen vorhandener Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment auch an integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich, wenn dadurch Nahversorgungslücken geschlos-

sen werden und diese Betriebe standortgerecht dimensioniert sind. Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind zu vermeiden.

1.3.6.4 Lärmaktionsplan

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. [S. 1274]) das zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert wurde, ist im Rahmen der Bauleitplanung vor allem in Verbindung mit der 16. BImSchVO (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie den einschlägigen Regelungen der Technischen Ausführung (TA) Lärm, der TA Luft, der DIN 18005 - 1 (Lärmschutz im Städtebau), Beiblatt 1 und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV finden für den Bau oder die wesentlichen Änderungen von öffentlichen Straßen, sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen Anwendung. 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.

Für die Landeshauptstadt Potsdam wurde 2008 ein Lärmaktionsplan erarbeitet und 2011 nochmal aktualisiert. Derzeit wird der Lärmaktionsplan 2016 fortgeschrieben.

Gemäß den Angaben im Lärmaktionsplan 2011 beträgt die werktägliche Verkehrsbelegung durch den Verkehrslärm rd. 12.800 Kfz/24 h. Nach den Angaben der Lärmkartierung vom September 2011 zum Lärmaktionsplan beträgt die Lärmbelastung entlang der Dortustraße (Breite Straße -Yorkstr.) am Tag > 65 dB(A) und in der Nacht > 55 dB(A). Dieses Ergebnis der Lärmkartierung deckt sich mit den Werten der Strategischen Lärmkarte der 2. Stufe gemäß Richtlinie 2002/49/EG (Karte – Tagwerte, 55 dB(A), Karte - Nachtwerte 40 – 45 dB(A)). Die Lärmbelastung resultiert aus dem Kfz-Verkehr, der aus der Breiten Straße und der Kiezstraße kommt. Im Rahmen des Lärmaktionsplans 2016 (Entwurf) wurde ein Maßnahmenkonzept vorgeschlagen, das der Minderung der Lärmausbreitung dienen soll u.a.:

- Vermeidung von KFZ-Verkehren;
- Verstetigung des Verkehrsablaufs;
- Verbesserung von Fahrbahnoberflächen.

Im Rahmen der Verstetigung des Verkehrsablaufs soll u.a. die Verkehrsberuhigung der Breiten Straße in der Nacht (22 Uhr - 6 Uhr) geprüft werden. Bei einer Verlangsamung des Verkehrsflusses wird von einer Pegelreduktion um ca. 1- 2 dB pro 10 km/h ausgegangen.

Bahnlärm

Zwischen Hauptbahnhof und dem Bahnhof Charlottenhof ergeben sich durch die ufernahe Trassenführung ggf. Einschränkungen für die Aufenthaltsqualität und Naherholung im Bereich der Havel [...]. Generell ist hier zu berücksichtigen, dass im Bereich von Brücken i. d. R. zusätzliche Störwirkungen und Erschütterungen zu verzeichnen sind. Auf Grundlage der Bebauungsstrukturen (weniger dicht) im direkten Umfeld der Eisenbahnstrecke ist damit zu rechnen, dass hier punktuelle Konfliktpunkte bestehen.

Die Deutsche Bahn AG beabsichtigt die Fortschreibung des Lärmaktionsplans bis 2017. Darin ist u.a. die Betrachtung der Bahnstrecken (u.a. Potsdam) von knapp 400 Ballungsräumen vorgesehen.

Sowohl der Lärmaktionsplan 2011, als auch 2016 enthalten keine konkreten Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Daher wurde ein Lärmschutzgutachten beauftragt, das die Auswirkungen der Lärmimmission durch den Straßen- und Bahnverkehr auf die Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche) überprüft. Zudem wurden die Auswirkungen der Planung auf die Immissionswerte innerhalb und auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets betrachtet. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Kap 2.3.9 „Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen“ dargestellt. Bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 sollte generell der Einsatz von Schallschutzfenstern als passive Lärminderungsmaßnahmen am Immissionsort vorrangig dort erfolgen, wo mit anderen Mitteln keine ausreichende Lärminderung möglich ist, da die Lärminderungswirkung ausschließlich für die Innenräume erfolgt und somit den Zielstellungen der EU-Umgebungslärmrichtlinie, welche auch eine Lärminderung in den Außenbereichen sowie die Erhaltung ruhiger Gebiete anstrebt, nicht vollständig entsprochen wird. Grundsätzlich ist neben einer Prüfung der verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen auch die Umsetzung zusätzlicher Lärmschutzmaßnahmen sinnvoll.

1.3.7 Benachbarte Bebauungspläne

Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 144 grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt/ Plantage" an (Satzungsbeschluss am 04.03.2015; Bekanntmachung im Amtsblatt vom 26.03.2015).

Als wesentliches Entwicklungsziel für den Bebauungsplan Nr. 1 ist eine durchgreifende städtebaulich-nutzungsstrukturelle Neuordnung der Brachflächen und der leer stehenden Gebäude beabsichtigt. Das Gebiet ist daher Teil des 1999 förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets "Potsdamer Mitte".

In der Umgebung schließt sich östlich der Friedrich-Ebert-Straße der rechtsgültige Bebauungsplan SAN-P 10 "Landtagsneubau" vom 4. Juli 2007 an (Amtliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 11/2007). Er schafft Planungsrecht für einen Landtagsneubau am Standort "Alter Markt" in den äußeren Um- und Aufrissen des ehemaligen Stadtschlusses, die Wiederherstellung der einstigen Humboldtstraße und den Wiederaufbau eines Teils der Ringerkolonnade zwischen Stadtschloss und Marstall.

Unmittelbar an die Humboldtstraße grenzt der mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 02.05.2012 bestätigte Bebauungsplan SAN-P 13 "Havelufer Alte Fahrt" an (Amtliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 10/2012), der das Planungsrecht für die Neubebauung der im Krieg zerstörten Bebauung entlang der Alten Fahrt schafft. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom 29.01.2014 geändert.

Im Zuge des angrenzenden Bebauungsplanverfahrens sollen insgesamt städtebauliche Entwicklungen angeschoben werden, die der Wahrung und Wiedergewinnung des historischen Stadtgrundrisses dienen.

Im Plangebiet liegen gewidmete Flächen des Wasser- und Schifffahrtsamtes, Flurstücke 863 (tlw.), 865 (tlw.) der Flur 23, Gemarkung Potsdam. Eine Umwidmung ist nicht möglich. Eine öffentliche Nutzung wird über einen privatrechtlichen Vertrag geregelt.

1.3.8 Sonstige Satzungen

Stellplatzsatzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.03.2012 eine neue Stellplatzsatzung beschlossen. Für die mit dem Vorhaben geplanten Nutzungen sind folgende Richtwerte gemäß Anlage 2 der Stellplatzsatzung für notwendige Stellplätze relevant:

Tabelle 2 - Kennzahlen der Stellplatzsatzung (Stand 2012)

Nutzungsart	Kfz-StPl.	Fahrrad-StPl.	Bezugsgröße
Wohnungen mit mehr als 2 Wohneinheiten	0,5	2	Wohnung
Wohnheim (z.B. Studentenwohnheim)	0,2	0,7	Wohnheimplatz
Kindergärten, -tagesstätten	1	3	30 Plätze

Gemäß § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam wird nur der durch die Nutzungsänderung bedingte zusätzliche Stellplatzbedarf in Ansatz gebracht. Ergänzend zur Stellplatzsatzung wurden die Hinweise aus dem "Merkblatt für Fahrradabstellanlagen" angewendet.

1.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

1.3.9.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich sowohl Flächen des Denkmalsbereichs „Stadtkern Potsdam“ (Anlage 4), Flächen mit dichtem Einzeldenkmalbestand „Baudenkmale“, als auch Flächen des „Bodendenkmals 2140“ (vgl. Anlage 5).

Die Lage des Bodendenkmals 2140 (BD), des Denkmalsbereichs „Stadtkern Potsdam“ (D) und die Betroffenheit durch Baudenkmal (D) wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft ist durch die Denkmalsbereichssatzung vom 30.10.1996 von der Landeshauptstadt Potsdam als Denkmalsbereich unter Schutz gestellt. Durch diesen Denkmalstatus im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) besteht für die Weltkulturerbestätte ein Umgebungsschutz, sodass Maßnahmen, die eine Veränderung der geschützten Umgebung der Weltkulturerbestätte zur Folge haben, nur mit behördlicher Erlaubnis durchgeführt werden dürfen.

Denkmalsbereich „Stadtkern Potsdam“ (Satzung vom 2. März 2016)

Der bauhistorische, gewachsene Straßenraum im Verlauf der Kanals liegt heute im Denkmalsbereich „Stadtkern Potsdam“ und ist seit dem 29.04.2016 denkmalrechtlich geschützt. Schutzgut im Bebauungsplan Nr. 144 ist dementsprechend der historisch gewachsene Straßenraum der Dortustraße mit den Fassaden der auch als Einzeldenkmale geschützten Gebäude, deren Freitreppen in der ausgewiesenen Fläche des Bebauungsplanes 144 liegen. Schutzgut ist ebenso der bauhistorische belegbare ehemalige Freiraum des Straßenverlaufes/Gehwegverlaufes sowie der Freiraum des Kanalverlaufes mit Begleitgroßgrün und die unmittelbar an der Bebauungsgrenze errichtete Bebauung. (vgl. Anlage 4).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt demzufolge überwiegend im Denkmalsbereich „Stadtkern Potsdam“ (vgl. Anlage 4: „Baudenkmale und Denkmalsbereich“) so dass dieser entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.

Bodendenkmal 2140

Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Bodendenkmals „2140 Potsdam“⁴ (vgl. Anlage 5 „Bodendenkmale“) mit mehrphasiger ur- und frühgeschichtlicher Vorbesiedlung, genauer:

Im Plangebiet liegen Siedlungen der Jungsteinzeit, Bronzezeit, vorrömischen Eisenzeit, des slawischen Mittelalters, der mittelalterlich/frühzeitliche Kiez, Wegeverbindungen zwischen der mittelalterlichen/ frühneuzeitlichen Stadt und dem Hospital, ein Bestattungsplatz der Jungsteinzeit und der unterirdisch weitgehend erhaltene Stadtkanal mit seinen Vorgängerbauten (Stadtgraben im Verlauf von späterem Kanal abweichend), die als Bodendenkmale geschützt sind.

Der als Fundplatz 66 innerhalb des Bodendenkmals 2140 geführte Stadtkanal unterliegt dem Primärschutz d.h. er ist in seiner Originalsubstanz (vorhandene Konstruktionselemente, Holzpfahlgründung, Schwerkraftmauer der Kanalwand - und Treppenanlagen und Abdeckung aus Sandstein, Elemente der Kiezbrücke) vor Ort zu erhalten.

Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 (1), 2 (1)-(3), 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse der menschlichen Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Schutzgut sind die im Boden oder in Gewässern erhaltenen gegenständlichen Funde, Befunde und sonstigen Zeugnisse menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens sowie der zwischen ihnen bestehende Zusammenhang. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis nach Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 Abs. 3, 9 und 11 Abs. 3). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Auf die Bestimmungen und Verpflichtungen nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig im Bodendenkmal 2140 liegt (vgl. Anl.: 5 „Bodendenkmale“) wird dies nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Mit Eintrag in das Verzeichnis der Denkmale der Landeshauptstadt Potsdam gemäß § 9 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04,[Nr.09],S.215) §§ 1 Abs. 1, 2 Abs.1 – Abs. 2 stehen folgende Gebäude und Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Baudenkmale unter Schutz:

4 Die Eintragung des Bodendenkmals in die Denkmalliste des Landes Brandenburg erfolgte am 10.06.2013.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31.12.2016) folgende Baudenkmale⁵ aufgeführt:

- Straßenraum im Kiez-Viertel, ursprünglich slawische Siedlung, südliche Dortustraße (ID 09156848),
- Einzeldenkmale der Dortustraße 38 - 45 (im Geltungsbereich des Bebauungsplans: Freitreppen).

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Einzeldenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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.

1.3.9.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich derzeit gemäß § 76 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG), vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) das durch Art. 3 des Gesetzes vom 21. Juli 2016 (BGBl. I S. 1764) geändert worden ist, § 100 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. 1/12, [Nr. 207], zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 oder § 150 BbgWG i. V. m. § 36 WG der DDR in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Nach den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementlinie (HWRM-RL) wurden bis Ende 2013 für alle Gewässer- und Gewässerabschnitte, die bei der vorläufigen Bewertung als hochwassergefährdet eingestuft wurden, Gefahren- und Risikogebiete ermittelt und in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (HWGK und HWRK) dargestellt.

Überschwemmungsgebiete (HQ 100)

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis - HQ100)“ dargestellt. Die Flurstücke 863, 865, 1077 und 1363, Flur 23, Gemarkung Potsdam liegen z.T. im Bereich des HQ 100. Die Grundstücke befinden sich derzeit gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i. V. m. § 36 WG der DDR in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Aus diesem Grund werden die vom HQ 100 betroffenen Flächen im Geltungsbereich als Hinweis in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Von einer Gefährdung durch das Hundertjährige Hochwasser wird nicht ausgegangen, da die betreffenden Flächen schon heute als Straßenverkehrsfläche genutzt werden und ausschließlich der Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Festsetzungen widersprechen somit nicht den besonderen Verbotsvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78 WHG (s. Kap.: 4.2.1 „Berücksichtigung und Ergänzung der Überschwemmungsflächen HQ100“).

⁵ Eine Darstellung der Baudenkmale und Einzeldenkmale in der Anlage 4 zur Begründung erfolgt nicht. Die bisherige Kennzeichnung in der Anlage 4 der Begründung zum 2. B-Planentwurf (Stand März 2017) stellte eine verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage ohne Anspruch auf Verbindlichkeit dar, die jedoch nicht weiter Bestandteil des Bebauungsplans sein soll.

Da die vom HQ 100 betroffenen Flächen noch nicht rechtlich festgesetzt sind, werden diese als Hinweis in die Planzeichnung mit aufgenommen und mit einem textlichen Hinweis zugleich auf Karten- und Geodaten zu den Hochwasserrisikogebieten des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft hingewiesen. Unter dem Internetlink <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten> können sich Öffentlichkeit und Behörden entsprechend informieren.

1.3.9.3 Naturschutz

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Art. 4 Abs. 96 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666) geändert worden ist, legt fest, dass die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Natur auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen und zu erhalten ist. Tier- und Pflanzenwelt sowie deren Lebensräume sind nachhaltig zu sichern und ein Biotopverbund auf mind. 10 % der Landesflächen auszuweisen. Der besondere Artenschutz ist im § 44 BNatSchG verankert.

Das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03, geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 5]) regelt die Ausführung des BNatSchG und enthält ergänzende Vorschriften zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Baumschutz

Ein Teil der innerhalb des Plangebiets stehenden Bäume fällt unter die Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003. Bezogen auf den Baumbestand im Plangebiet ist die Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) als untergesetzliche Regelung des Naturschutzes zu beachten. Veränderungen des Aufbaus von geschützten Bäumen, sowie Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

Alleenschutz

Der Bereich der Dortustraße/Hoffbauerstraße zwischen der Breiten Straße und der Kiezstraße unterliegt dem Alleenschutz nach 17 Abs. 1 des BbgNatSchAG i. V. m. § 29 Absatz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das öffentliche Interesse liegt im langfristigen Fortbestand der Allee als Ganzes, unter Wahrung ihres typischen Charakters und des Ortsbildes. Alleebäume dürfen nicht zerstört, beseitigt, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Unter dieses Verbot fallen unter anderem Baumfällungen, Bau- und Schnittmaßnahmen. Die Beseitigung von Alleebäumen sowie alle Maßnahmen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Darüber hinausgehende Maßnahmen, die aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich sind und für die keine anderen Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit durchgeführt werden können, sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Ersatzpflanzungen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Beeinträchtigungen des ge-

schützten Alleebaumes sind sowohl bauzeitlich als auch betriebsbedingt zu minimieren.

Die Belange des Alleenschutzes werden als Hinweis ohne Normcharakter in die Planzeichnung übernommen.

Artenschutz

Bezüglich des Artenschutzes sind die Verbotsvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. den landesrechtlichen Regelungen des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) anzuwenden.

Die Belange des Artenschutzes werden als Hinweis ohne Normcharakter in die Planzeichnung übernommen.

Regenentwässerung

Grundsätzlich ist im Land Brandenburg das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 des Brandenburgischen Wasserschutzgesetzes (BbgWG) zur Grundwasserneubildung zu nutzen und zu versickern. Ergänzend dazu ist laut § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln, oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

1.3.9.4 Bahnanlage

Durch den Geltungsbereich führt eine Bahnüberführung der Deutschen Bahn Netz AG, die als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung mit aufgenommen wird.

2. Planinhalte und Planfestsetzungen

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Sicherung und zeitgemäße Anpassung der bestehenden Nutzungen eines historischen, zentrumsnahen Stadtraums.

Für den innerstädtischen Kindergarten- und Hortstandort soll aufgrund seiner bedeutsamen Funktion als innenstadtnahe soziale Versorgungseinrichtung die Möglichkeit eingeräumt werden bestandsorientiert erweitert zu werden. Zur Abwicklung des bestehenden und künftigen hohen Verkehrsaufkommens ist eine Neuordnung der Grundstücke im Nordosten der Gemeinbedarfsfläche zugunsten einer Wendefläche für den Hol- und Bringverkehr des Kindergarten- und Hortstandorts und für das Müllfahrzeug vorgesehen.

Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist die Sicherung des historischen bedeutsamen Straßenraums entlang der Dortustraße/Hoffbauerstraße in Anlehnung an Raumstrukturen mit besonderer stadtgeschichtlicher Bedeutung. Im Aufstellungsbeschluss vom 09.07.2014 wird unter anderem auf die Wiederherstellung des historischen Stadtkanals Bezug genommen. Dabei spielt die Dimensionierung und Neuordnung des Straßenraums, der als Element der 2. Barocken Stadterweiterung der Landeshauptstadt Potsdam gilt, eine zentrale Rolle. Noch heute ist die barocke Landschaftsgestaltung teilweise anhand der raumprägenden Baumallee im Norden des Plangebiets ablesbar.

Durch die Neuordnung der Gemengelage (Lagerräume, Garagengebäude, Fernwärmeübergabestation) und die Aufweitung des Straßenraums im Kreuzungsbereich der Dortustraße/ Ecke Kiezstraße werden bedeutsame Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr zwischen der historischen Innenstadt und der Havel reaktiviert und damit die Erlebbarkeit attraktiver innenstadtnaher Naturräume verbessert. Die Fußgängerfreundlichkeit im Sinne einer Stadt der kurzen Wege entspricht den Anforderungen an die Nachhaltigkeit einer Planung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Dazu ist die Neuordnung und bauplanungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Straßenverkehrsfläche der Dortustraße und Hoffbauerstraße unter Einbeziehung der südöstlich angrenzenden Teilflächen erforderlich. Die Neudimensionierung des Straßenraums setzt die unterirdische Verlagerung der Fernwärmeleitungen voraus. Im Zuge der Neudimensionierung des Straßenraums werden die Flächen für zukünftige, langfristige Planungen bereitgestellt. Dazu zählen die Uferwegeplanung, die Wiederherstellung des Stadtkanals, die Radschnellverbindung, die Erschließung des Sportvereins etc.. Insgesamt kann die Innenstadt für den Fuß- und Radverkehr attraktiver gestaltet werden. Eine Aufweitung der Dortustraße/Hoffbauerstraße ermöglicht zudem eine zweite Feuerwehrezufahrt auf die Kita- und Hortfläche.

2.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Ergebnis der Diskussion um die Revitalisierung der Potsdamer Innenstadt wurde im Dezember 1990 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam der Grundsatzbeschluss zur behutsamen Wiederannäherung an den charakteristischen, historisch gewachsenen Stadtgrundriss- und -aufriß in der Potsdamer Innenstadt und den Erhalt der traditionellen Nutzungsmischung gefasst. Bezugnehmend auf den Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung soll aufgrund der innenstadtnahen Lage des Plangebiets auch zukünftig eine hohe Nutzungsmischung im

Plangebiet gewährleistet werden. Aus diesem Grund sollen die bestehenden Nutzungen wie die Gemeinbedarfsflächen "Kastanienhof" und der Waldorfkindergarten, als auch die Wohnbaufläche in der Dortustraße 45 A bauplanungsrechtlich gesichert werden. Das Wohngebäude bedeckt zurzeit das Grundstück zu 100 %. Im Rahmen der Planung ist vorgesehen ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, das über die derzeitige Grundstücksfläche hinausgeht, um dem zusätzlichen Flächenbedarf für Spielflächen, Fahrradstellplätze und einen Müllstandort gerecht zu werden.

Der Kindergarten und Hortstandort „Kastanienhof“ befindet sich der im Südwesten des Geltungsbereichs und umfasst derzeit 181 Plätze, die Kindergarteninitiative 49 Plätze. Aufgrund der innerstädtischen Lage und dem Zugang zu attraktiven Freiflächen soll die Fläche auch zukünftig als Gemeinbedarfsfläche zur Verfügung stehen und planungsrechtlich gesichert werden. Die Landeshauptstadt Potsdam hat zudem die Bevölkerungsprognose 2011 überarbeitet. Die neue „Bevölkerungsprognose 2014 – 2035“ (s. Anlage 7) ist eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung der Stadt. Im Ergebnis der neuen Prognoseberechnung ist festzustellen, dass die Landeshauptstadt Potsdam eine deutlich stärkere Bevölkerungsentwicklung erfahren wird, als bisher angenommen wurde. Das betrifft auch den Planungsraum 302 „Innenstadt, Am Weinberg“. Der Raumbedarf für Kindertagesplätze und Hortplätze wird im Planungsraum 302 bis 2020⁶ steigen (s. Anlage 6). So wird die Zahl der Kinder im Kindergartenalter (zwischen 3 – 6 Jahren) im Planungsraum 302 bis 2020 insg. um ca. 50 Kinder zunehmen. Zudem werden bis 2020 rd. 100 weitere Grundschul- bzw. Hortkinder (insg. 195 Schulkinder) zwischen 6 – 12 Jahren prognostiziert. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Hortplatzbedarf für rd. 14 weitere Schüler. Die Hortbedarfszahl wurde bereits am 01.06.2016 erreicht. Es ist daher davon auszugehen, dass die aktuellen Prognosen nach oben korrigiert werden müssen. Aus diesem Grund wird sowohl zur Verbesserung der Raumqualität, als auch für die Erweiterung der Betreuungsplätze eine Aufstockung des Kindergartenstandorts planungsrechtlich eingeräumt.

Der Bebauungsplan Nr. 144 grenzt im Norden an den seit 26.03.2015 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ an. Durch den Bebauungsplan Nr. 144 soll der Verlauf der Straßenverkehrsfläche der Dortustraße in Richtung Süden bis an den Bahndamm weitergeführt werden. Dabei soll die Dimensionierung der Dortustraße weitestgehend beibehalten werden. Dadurch kann die Erreichbarkeit des Sportvereins sichergestellt werden. Zudem soll zukünftig ein zweiter Rettungsweg für den Kindergarten und die Hortflächen im Südwesten des Plangebiets über die Dortustraße ermöglicht werden.

Im Kreuzungsbereich der Dortustraße, Ecke Kiezstraße wurde im Jahre 2014 eine Grundstücksfläche (Flurstück 1369, Flur 23, Gemarkung Potsdam), z.T. Flurstück 1710, Flur 25, Gemarkung Potsdam – (heute Flurstücke 1733 und 1734 Flur 25) des Brandenburgischen Landesbetriebs für Liegenschaften und Bauen (BLB) veräußert. Da die Veräußerung zu einem Nutzungsdruck durch die Bebauung im Verlauf des ehemaligen Stadtkanals führen könnte, besteht die Gefahr, dass eine Bebauung die Nachvollziehbarkeit des Stadtkanalverlaufs einschränken würde, sodass die durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Ziele zur Wiederherstellung des ehemaligen Stadtgrundrisses nicht mehr sichergestellt wären.

⁶ Landeshauptstadt Potsdam, Bevölkerungsprognose 5/2015, S. 35

Zur Sicherung des Stadtkanals wurden in den vergangenen Jahren unterschiedliche Maßnahmen getroffen. Die Flächen der Dortu- und Yorckstraße und der Straße „Am Kanal“, die nicht im städtischen Eigentum lagen, wurden entweder durch eine öffentliche Widmung von Straßenbauland, oder durch das im Sanierungsgebiet geltende besondere Städtebaurecht gesichert. Die Widmung der zusätzlichen Straßenflächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll als ergänzende Maßnahme zur Sicherung der Stadtkanalflächen dienen.

Die künftige Einordnung des Stadtkanals, dessen Rekonstruktion die Landeshauptstadt Potsdam beabsichtigt, wird im vorliegenden Bebauungsplan mit bedacht. Zwar soll die Wiedererrichtung des Kanals aufgrund anderer Planverfahren durchgeführt werden, doch soll der Bebauungsplan mit einer Aufweitung der bisherigen Straßenverkehrsflächen den hierfür erforderlichen Flächenbedarf bereits berücksichtigen.

2.2.1 Verkehrskonzept und Erschließung

Um den genannten Anforderungen unter Berücksichtigung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zur Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses vom 24. Januar 2001 gerecht zu werden, sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die vorhandenen Straßenverkehrsflächen neu dimensioniert werden. Auf den Flächen innerhalb des historischen Stadtgrundrisses sollen zudem zeitgemäße Nutzungsansprüche Berücksichtigung finden. Folgende übergeordnete Planungen/Konzepte sind bei der Dimensionierung des Straßenquerschnitts mitzudenken:

- Erschließung des Sportvereins;
- Sicherung eines Zweiten Rettungsweges für den Kindergarten- und Hortstandort;
- Uferwegekonzept;
- Radschnellverbindung;
- Wiederherstellung des historischen Stadtkanals.

Erschließung des Sportvereins

Die im Geltungsbereich befindliche Dortustraße/ Hoffbauerstraße übernimmt nicht nur die Erschließungsfunktion für das Plangebiet, sondern auch über die Geltungsbereichsgrenzen hinaus. Die Erschließung des Sportvereins südöstlich des Geltungsbereichs wird über die Dortustraße abgewickelt. Der aktuelle Straßenquerschnitt (Abschnitt 1: 41 m / Abschnitt 2: ca. 5 m) reicht zwar aus, stellt sich jedoch im Abschnitt 2 aus planerischer Sicht als langfristig nicht tragbar dar, weil sich die Fahrbahn auf eine Fahrspur verengt und somit Konflikte durch den Zwei-Richtungsverkehr entstehen könnten. Daraus ergibt sich ein Erweiterungsbedarf der bestehenden Straßenverkehrsfläche, der im Rahmen der späteren Straßenplanung geregelt werden sollte.

Sicherung eines Zweiten Rettungsweges für den Kindergarten- und Hortstandort

Zukünftig ist auch die Sicherung eines zweiten Rettungswegs für den Kindergarten- und Hortstandort südlich des Allgemeinen Wohngebiets über die Dortustraße vorgesehen. Die zweite Feuerwehrezufahrt soll als Alternative für die vorhandene Feuerwehrezufahrt von der Straße „Wall am Kiez“ dienen. Die Unterbringung des Rettungswegs erfordert eine ausreichende Dimensionierung des Straßenraums der Dortustraße. Um die Erreichbarkeit des Kindergarten- und Hortstandorts sicherzustellen, sind mindestens 10,5 m Radius für die Schleppkurven der Feuerwehr bereit zu stellen. Auf den Flächen

des Kindergarten- und Hortstandorts wäre die Unterbringung eines Wendehammers für 10 m lange und 3-achsige Fahrzeuge gemäß der Richtlinie für Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) möglich. Für die Befestigung der Feuerwehrflächen gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (ABI. BB S. 466, 1015 v. 25.03.2002).

Sollen abweichend die Flächen für die Feuerwehr nicht entsprechend der Straßen-Baulastklasse VI nach RStO 01 bzw. nach Belastungsklasse 0,3 entsprechend RStO 12 sondern als Einfachbauweisen (Schotterrassen, begrünbare Beläge) hergestellt werden, so sind die Flächen in der Bauweise 3 entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Unterhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen herzustellen und zu unterhalten (die Nutzung ist jedoch nur für den Ausnahmefall zulässig, d.h. Wirtschaftsfahrzeuge u.ä. sind von einer mehrfachen Befahrung ausgeschlossen).

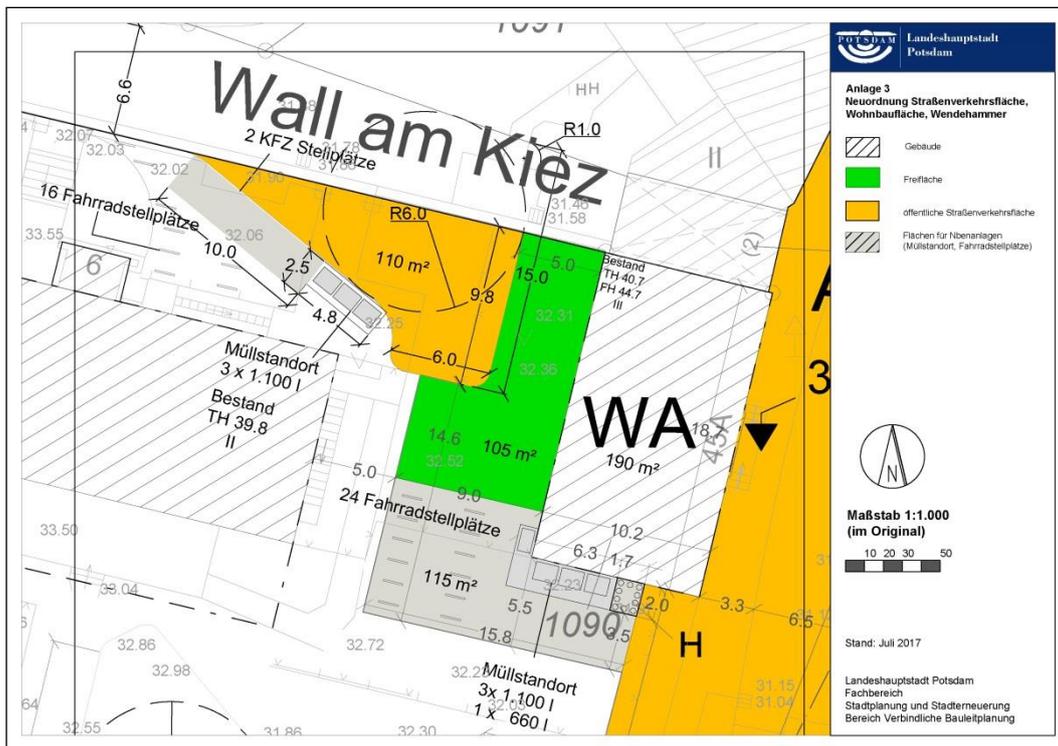


Abbildung 3 - Flächennachweis - Wendehammer Kindergarten- und Hortstandort gemäß RAST 06

Uferwegekonzept

Das Uferwegekonzept der Landeshauptstadt Potsdam aus dem Jahre 1993 (Ergänzung 2013) sieht vor, die Uferbereiche der Landeshauptstadt Potsdam überwiegend öffentlich zugänglich zu halten oder zu machen. Der genaue Verlauf des Uferbereichs wird im Rahmen eines gesonderten Planverfahrens geklärt.

Radschnellverbindung

Im beschlossenen Radverkehrskonzept aus dem Jahre 2008 ist im Zielnetz eine perspektivische Netzergänzung der Radwegeinfrastruktur durch das Plangebiet hindurch berücksichtigt.

Radschnellverbindungen sollen mit einer möglichst direkten, kreuzungsfreien Streckenführung zwischen der Potsdamer Innenstadt und den Nachbarstädten aber auch zu Potsdamer Stadtteilen eine attraktive Verbindung für den Alltagsverkehr schaffen. Ziel ist die weitere Verlagerung des Autoverkehrs auf das Fahrrad.

Derzeit wird eine Machbarkeitsstudie zur Radschnellverbindungen angefertigt, die eine Streckenführung zwischen Hauptbahnhof parallel der Bahn und dem Westen der Stadt nach Werder beinhaltet.

Der Verlauf der Radschnellroute ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Wiederherstellung des historischen Stadtkanals

Die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses ist abgekoppelt vom Bebauungsplanverfahren zu betrachten, hängt jedoch maßgeblich mit der Verfügbarkeit der Straßenverkehrsflächen entlang der Dortustraße, zwischen der Kiezstraße und der Havel (Abschnitt 1 und Abschnitt 2) zusammen.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (2002) wurde ein Gestaltungskonzept zur Aufwertung des Straßenraums für den Abschnitt 1 im Zuge der Wiederherstellung des Stadtkanals entwickelt. Ausgangspunkt der Machbarkeitsstudie ist der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24. Januar 2001, in dem sie sich zur Wiederherstellung des Stadtkanals bekennt.

Da die Flächen im Abschnitt 1 im städtischen Eigentum liegen, besteht auf diesem Straßenquerschnitt ausreichend Gestaltungsspielraum für das dargestellte Konzept.

Im südlichen Bereich (Abschnitt 2) des Plangebiets wird der Straßenquerschnitt durch die Bahnüberführung aktuell auf eine Fahrspur reduziert, die als Mischverkehrsfläche genutzt wird. Der Verlauf des Stadtkanals ist durch aktuelle Nutzungen (u.a. die Fernwärmeleitung und technischen Anlagen der EWP, Stellplätze, Garagenanlagen) überformt und liegt zum Teil innerhalb der Grundstücke der Deutschen Bahn AG und einem privaten Eigentümer. Auch hier ist eine Neuordnung des Straßenraums erforderlich. Anders als im Abschnitt 1 verfügt die Landeshauptstadt Potsdam jedoch nicht über die dafür erforderlichen Flächen.

Neudimensionierung der Straßenverkehrsfläche

Um die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans hinsichtlich der genannten erforderlichen Raumannsprüche zu erfüllen, wurde die Vereinbarkeit aller vorliegenden Nutzungsansprüche in Hinblick auf die aktuelle Nutzung geprüft.

Die erforderliche Breite (rd. 42 m) zur Neuordnung des Straßenraums wäre im Abschnitt 1 schon heute gegeben.

Im Abschnitt 2 des Plangebiets besteht jedoch ein Nutzungskonflikt zwischen den o. g. langfristigen Planungszielen der Landeshauptstadt Potsdam und der aktuellen Flächennutzung. Denn wesentliche Teile des Straßenraums, die sowohl zur Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses, als auch zur Sicherung der konfliktfreien Erschließung und einer entsprechenden Neuordnung des Straßenraums erforderlich sind, werden durch die EWP zur Unterbringung einer oberirdischen Fernwärmeleitung und einer Garagenanlage in Anspruch genommen. Aus diesem Grund wird die Dortustraße vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und die Hoffbauerstraße in Richtung Süden bis an den Bahndamm verlängert. Um eine ausreichende Dimensionierung der Straßenflächen zu erreichen, ist beabsichtigt die Zulässigkeitsregelungen der Grundstücke südlich der Kiezstraße in Verkehrsflächen zu ändern. Eine Verlagerung der technischen Anlagen der EWP ist innerhalb der zukünftigen Straßenverkehrsflächen angedacht. An die künftige Umverlegung der Fernwärmeleitung werden besondere bauliche Anforderungen zu stellen sein, die mit Blick auf das geschützte Bodendenkmal (Stadtkanal) bis zum Bahndamm nur auf der östlich des

Bodendenkmals gelegenen Fläche (Flurstücke 1733 und 1734) erfüllt werden können. Erst unter der Brücke können die Leitungsrohre in fachgerechter Bauweise die Flächen des ehemaligen Stadtkanals queren.

Zur Umsetzung der geplanten Straßenerweiterung ist nördlich der Bahnanlage der Grunderwerb des Flurstücks 1369 der Flur 23 und der Flurstücke 1733 und 1734 (tlw.) der Flur 25, Gemarkung Potsdam erforderlich. Zudem wird weiter südlich der Ankauf der Flurstücken 863, 865 und 1077, der Flur 23, der Gemarkung Potsdam erforderlich.

Da die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht gleichzeitig die straßenrechtlichen Eigenschaften einer öffentlichen Straße sichert, ist zusätzlich eine Widmung gemäß § 6 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) der Flächen erforderlich, die zum Teil im Eigentum des Landes Brandenburg, der Landeshauptstadt Potsdam und auch im privaten Eigentum liegen. Folgende Flächen werden in die künftige Straßenverkehrsfläche einbezogen:

Tabelle 3 - Flächeneigentümer – Umwidmung

Eigentümer / Flurstücke	Fläche in m²
Land Brandenburg - Ministerium für Finanzen (Flurstücke 1734 (tlw.), Flur 25, Gemarkung Potsdam)	548
privates Grundstück (Flurstück 1369, Flur 23 und 1733, der Flur 25 Gemarkung Potsdam)	884
Landeshauptstadt Potsdam (Flurstück 1148 und 1089, Flur 23, Gemarkung Potsdam)	220
Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) (Flurstücke 863 (tlw.) und 865 (tlw.), Flur 23 Gemarkung Potsdam)	124
Deutsche Bahn AG (Flurstück 1077, Flur 23, Gemarkung Potsdam)	39

Insgesamt ist für die Neudimensionierung des Straßenraums eine Nutzungsänderung von ca. 1.815 m² Fläche erforderlich.

Die Zugänglichkeit der Flächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (Flurstücke 863 (tlw.) und 865 (tlw.), Flur 23, der Gemarkung Potsdam) für die Öffentlichkeit wird bis zum Verkauf der Flächen an die Landeshauptstadt Potsdam über einen Nutzungsvertrag geregelt.

Auch ein geringer Teil des städtischen Eigentums (Flurstück 1148, Flur 23, Gemarkung Potsdam) soll zur Bereitstellung des erforderlichen Straßenquerschnitts als öffentliche Straßenverkehrsfläche umgewidmet werden. Der neue Zuschnitt der Straßenverkehrsfläche orientiert sich an der Grundstücksgrenze der Deutschen Bahn AG (Flurstück

1077 (tlw.), Flur 23, Gemarkung Potsdam), sodass Versprünge innerhalb der zukünftigen Straßenverkehrsfläche vermieden werden. Eine Vergrößerung der Straßenverkehrsfläche in westlicher Richtung hätte eine Reduzierung der Gemeinbedarfsfläche um ca. 100 m² zur Folge. Demzufolge würde sich die Zaunanlage im Westen der Gemeinbedarfsfläche um ca. 1,5 m in Richtung Westen verschieben.

Eine Umwidmung der Flächen der Deutschen Bahn AG ist erst nach der Befreiung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 der Bahn Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) möglich. Dem wurde für das Flurstück 1077, Flur 23, Gemarkung Potsdam im Schreiben vom 23.08.2016 zugestimmt. Um die Zugänglichkeit der Fläche der Deutschen Bahn AG sicherzustellen, wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geregelt.

Grundsätzlich ist die Unterteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sondern wird im Zuge einer gesonderten Planung geregelt. Dabei sind die Zu- und Ausfahrt, die von der Polizei und der Müllentsorgung der Liegenschaft genutzt werden, auf den östlich angrenzenden Ministerienstandort (Flurstück 1734, Flur 25, Gemarkung Potsdam) zu berücksichtigen.

Bei den weiteren Planungen sind die Grenzabstände zu den Bahnanlagen einschließlich der Richtlinie „Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes an Planung, Bau und Betrieb von Schienenwegen nach AEG“ zu beachten.

Wendehammer

Durch eine Erweiterung der Betreuungsplätze um ca. 50 Kinder auf insgesamt 280 Betreuungsplätze würde sich auch der Hol- und Bringverkehr von KFZ erhöhen. Im Rahmen von Verkehrsermittlungen⁷ wird von einer Wegehäufigkeit von 4 Wegen pro Kind ausgegangen. Der Anteil motorisierter Wege liegt in der Regel zwischen 30% und 50 %. Angenommen, es werden zukünftig also 50 % der insg. 280 Kinder mit dem KFZ gebracht, ist mit 560 Fahrbewegungen pro Tag zu rechnen. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist jedoch von einem geringeren Verkehrsaufkommen auszugehen. Dieses Verkehrsaufkommen kann durch den neuen Wendehammer aufgenommen werden (siehe Anlage 3 „Neuordnung Straßenverkehrsfläche“).

Im Zusammenhang mit den Planungszielen wird auf das Erfordernis einer zweiten Feuerwehrezufahrt für den Kindergarten- und Hortstandort eingegangen. In der Abbildung 3 wird ein Flächennachweis erbracht, der die Unterbringung eines Wendehammers für ein achslastiges Fahrzeug nachweist.

Technische Infrastruktur

Im Kanalbett des ehemaligen Stadtkanals befinden sich Mischwassergefälleleitungen, Trinkwasser-, Fernwärm-, Erdgas- und Stromleitungen. Auf den Flurstücken 1734 und 1369, der Flur 25, Gemarkung Potsdam befinden sich laut Stellungnahme des Brandenburgischen Landesbetriebs für Liegenschaften und Bauen vom 20.09.2016 folgende Anlagen:

- Müllsammelplatz I Müllpresse der Liegenschaft;
- ein Lagergebäude;
- Gebäude zur Unterbringung der Fernwärmeübergabestation (Wirtschaftsgebäude und Haus D).

7 Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (FGSV, 2006)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist lediglich die Bereitstellung der erforderlichen Flächen zur Unterbringung der technischen Anlagen der EWP auf dem östlich angrenzenden Grundstück des Landes Brandenburg (Flurstücke 1733 und 1734 (tlw.), Flur 25, Gemarkung Potsdam) vorgesehen. Für bereits bestehende Gebäude auf den Flurstücken des Landes Brandenburg und des privaten Eigentümers (Flurstück 1369, Flur 23, Gemarkung Potsdam) besteht ein Bestandsschutz. Die Verlagerung der technischen Infrastruktur und der dazugehörigen baulichen Anlagen (u.a. Fernwärmeübergabestation, Müllsammelplatz, Müllpresse) ist im Rahmen der Wiederherstellung des Stadtkanals mitzudenken. Für die Verlagerung der Müllsammelanlage der Liegenschaft des Brandenburgischen Landesbetriebs für Liegenschaften und Bauen wäre eine gesonderte Gründung notwendig.

In den Flurstücken 863 und 1147 der Flur 23, Gemarkung Potsdam liegen Kabel der Vodafone GmbH.

2.2.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Ein wesentlicher Teil des Bebauungsplans geht mit der Frage um, wie die zukünftige Nutzung des Raums im Übergang von der Innenstadt zum Naturraum der Havel aussehen soll.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Randbereich der 2. Barocken Stadterweiterung bricht die Baustruktur im Süden auf und öffnet sich zur Freifläche der ehemaligen Stadtbefestigung. Diese aufgelockerte Bebauungsstruktur und die Grünflächen der ehemaligen Stadtbefestigung tragen schon heute zum Erleben des historischen Stadtraums bei. Da die Wiederherstellung des historischen Stadtraums ein wesentliches Planungsziel der Landeshauptstadt Potsdam ist, werden diese vorhandenen Nutzungen und Baustrukturen bauplanungsrechtlich gesichert. Dazu zählen die Wohnbebauung in der Dortustraße 45 A und der Kindergarten- und Hortstandort im Wall am Kiez. Eine maßgebliche Erweiterung der Baukörper und damit die Änderung der vorhandenen Baustruktur sind nicht vorgesehen.

Flächeninanspruchnahme Straßenverkehrsfläche

Da die langfristigen Planungsziele eine Neuordnung des Straßenraums vorsehen, ist die Einbeziehung angrenzender Flächen erforderlich. Dazu zählen u.a. private Grundstücke (Flurstücke 1369 und 1733) im Kreuzungsbereich der Dortustraße/ Lustgartenwall und eine angrenzende Teilfläche des Brandenburgischen Landesbetriebs für Liegenschaften und Bauen (Flurstück 1734). Zusätzlich ist im Südosten der Bahntrasse die Änderung der Zulässigkeitsregelung vorgesehen.

Flächeninanspruchnahme Wohnbaufläche

In den Geltungsbereich, westlich der Straßenverkehrsfläche ist außerdem ein an die Gemeinbedarfsflächen angrenzendes Privatgrundstück (Flurstück 1090, Flur 23, Gemarkung Potsdam) einbezogen. Zur Festsetzung der Wohnbaufläche sollen rd. 220 m² der Gemeinbedarfsflächen (Flurstück 1089, Flur 23, Gemarkung Potsdam) für die Vergrößerung des Baugebiets in Anspruch genommen werden. Auf den zusätzlichen Flächen sollen Stellplatzanlagen für 24 Fahrräder, Freiflächen für Spielanlagen und ein ausreichend dimensionierter Müllstandort entstehen.

Flächeninanspruchnahme Wendehammer

Um diesen verkehrlichen Anforderungen gerecht zu werden, sollen weitere Teilflächen der Gemeinbedarfsfläche (Flurstück 1089, Flur 23, Gemarkung Potsdam) für die Aufweitung der Straße „Wall am Kiez“ in Anspruch genommen werden. Der enge Straßenraum wird den vielfältigen Nutzungen (Verkehr durch Kindergarten- und Hortnutzung, Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug) derzeit nicht gerecht. Durch die Hinzunahme von 110 m² der Gemeinbedarfsfläche zur Straßenverkehrsfläche im „Wall am Kiez“ soll ein ausreichend dimensionierter Wendehammer entstehen.

Mit der Straßenerweiterung sind die Verlagerung von 10 Fahrradstellplätzen und die Erweiterung um 5 weitere Fahrradstellplätze erforderlich. Im Falle einer Aufstockung des Kindergarten- und Hortstandorts sind für zwei zusätzliche Stellplätze ca. 25 m² KFZ-Stellplatzfläche zu schaffen und der bestehende Müllstandort (ca. 7 m²) möglichst ortsnah zu verlagern (siehe Anlage 3).

Für die zweite Feuerwehrezufahrt im Südwesten der Gemeinbedarfsfläche stehen ausreichend Flächen aus dem städtischen Eigentum der Landeshauptstadt innerhalb der Gemeinbedarfsflächen (Flurstücke 1089 und 1148, Flur 23, Gemarkung Potsdam) zur Verfügung. Dafür eignet sich die bereits vorhandene Toreinfahrt (s. Grafik), die entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ vom März 2002 (ABl.S.466, 1015) anzupassen wäre.

Die Vorgaben der selbigen Richtlinie zur Befestigung und Tragfähigkeit der Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sind auch bei der Herstellung der zweiten Feuerwehrezufahrt zu beachten. Aufgrund von Überformungen der bestehenden Verkehrsflächen entlang der Dortustraße/Hoffbauerstraße durch Nebenanlagen, wie Fernwärmeleitungen und Garagenbebauung ist die Erlebbarkeit des historischen Stadtraums jedoch eingeschränkt. Aus diesem Grund wird ausschließlich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für den Straßenraum durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche geregelt. Aufgrund der Komplexität zukünftiger Nutzungsansprüche und asynchroner Umsetzungszeiträume mit hohen Abstimmungsbedarfen wird im Bebauungsplan ausschließlich die Dimension des Straßenraums geregelt. Der geringe Umfang der Regelungen der Straßenverkehrsfläche wurde bewusst gewählt, um Gestaltungsspielräume für eine konfliktfreie Überlagerung zukünftiger Nutzungsansprüche (Uferweg, Radschnellroute, Wiederherstellung Stadtkanal) zu schaffen.

Die Rekonstruktion des Stadtkanals, die Verlagerung der oberirdischen Fernwärmeleitung, inkl. Nebenanlagen und die Gestaltung des Straßenraums erfolgen auf der Grundlage eines separaten Genehmigungsverfahrens. Der Bebauungsplan umfasst nur einen Hinweis auf dieses Planungsverfahren.

2.2.3 Landschaftsplanerisches Konzept

Entsprechend den Zielen des Landschaftsplans setzt sich der Bebauungsplan mit den Defiziten und Potentialen der aktuellen Freiraumausstattung im Geltungsbereich auseinander.

Der Bebauungsplan dient der gesteuerten Nachverdichtung der Innenbereichsflächen innerhalb des Gebäudebestands. Dadurch sollen die verbleibenden Freiräume der 2. Barocken Stadterweiterung geschützt werden.

Der Straßenraum im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist schon heute durch einen großzügigen Straßenquerschnitt (ca. 40 m) mit einer Baumallee im Abstand von ca. 12

m geprägt. Die vorhandene Baumallee kennzeichnet den Verlauf des Stadtkanals im Plangebiet und darüber hinaus. Die strenge lineare Anordnung der Baumreihen gliedert und prägt den Freiraum der Zweiten Barocken Stadterweiterung und wird so zu einem Gestaltungselement, das auch eigenständig, ohne den rekonstruierten Stadtkanal existieren könnte.

Südlich der Kiezstraße ist der Verlauf der Baumallee jedoch durch Einfriedungen, oberirdische Fernwärmeleitung und die dazugehörigen Nebenanlagen stark überformt. Dadurch ist auch die Wahrnehmung des Stadtraums in seiner Dimension stark eingeschränkt.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (2002) zur Wiederherstellung des Stadtkanals wird die Baumallee als übergeordnetes landschaftsplanerisches Element verstanden, das eine Vernetzung der angrenzenden, innerstädtischen Quartiere mit dem Naturraum der Havel ermöglichen soll. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beabsichtigte Sicherung und Aufweitung des historischen Straßenraums entlang der Dortustraße/Hoffbauerstraße soll die Voraussetzungen für eine grünordnerische Qualifizierung des Straßenraums schaffen, sodass zukünftig die Nutzbarkeit und Erlebbarkeit des innenstadtnahen Naturraums verbessert wird. Unter anderem knüpft dieses Planungsziel an das Uferwegekonzept der Landeshauptstadt Potsdam an. Die langfristige Sicherung des Straßenraums im Süden des Plangebiets ermöglicht langfristig die Zugänglichkeit der Uferbereiche für die Öffentlichkeit.

Um den ortsbildprägenden Baumbestand im Osten und Süden der Gemeinbedarfsfläche, als ein Element des historischen Stadtraums zu sichern, sollen die bestehenden Freiflächen im Bereich der Zaunanlage (Abstand von 7 m) der Gemeinbedarfsfläche von Nebenanlagen freigehalten werden.

Darüber ermöglicht die Neuordnung des Allgemeinen Wohngebiets, die Freihaltung der Straßenverkehrsfläche von Nebenanlagen, wie Fahrräder und Abfallbehälter.

in diesem Bereich den Lückenschluss eines öffentlichen Grünzugs zwischen dem Potsdamer Lustgarten und dem Stadtteil Potsdam West vor. Die Festsetzung des Bebauungsplans ermöglicht die Umsetzung einer solchen Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr. Zudem ist der Lückenschluss des Uferwegekonzepts durch die planungsrechtliche Sicherung und geringfügige Aufweitung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

Um die Erlebbarkeit des historischen Grünzugs auch in Zukunft zu sichern, soll die Bebaubarkeit der Grünfläche durch Nebenanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche geregelt werden. Durch die Festsetzung einer Freihaltefläche (ca. 700 m²) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird die Zergliederung der historischen Freiflächen verhindert.

2.3 Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans regeln Art und Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung, die überbaubare Grundstücksfläche, sowie Gestaltungsfestsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 87 BbgBO.

Der räumliche Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt 17.070 m² (vgl. Kap.: 1.2.2 „Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse“).

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Kreuzungsbereich der Dortu- und der Kiezstraße wird ein bestehendes Wohngebäude (Dortustraße 45 A) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet grenzt an die Freiflächen des Kinder- und Hortstandorts im Süden der Potsdamer Innenstadt an. Die Grundstücksfläche ist durch eine dreigeschossige Bebauung geprägt, die die Grundstücksfläche zu 100% ausschöpft. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets kann den Grundstückseigentümern die Möglichkeit eingeräumt werden, die Grundstücksfläche von 190 m² auf 420 m² zu vergrößern.

Zulässige Nutzungen

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). In Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Anlagen allgemein zulässig:

- *Wohngebäude, einschließlich der dazu gehörenden Nebenanlagen und Stellplätze,*
- *die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Unzulässige Nutzungen

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 1.1), da sich diese Nutzung in der vorliegenden städtebaulich hochsensiblen Lage nicht mit den Entwicklungszielen des Bebauungsplans vereinbaren lässt. Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet stellen aufgrund der unzumutbaren Belastung für die Anwohner (verkehrsanziehende Wirkung) eine unverträgliche Nutzung dar. Sie fügen sich durch ihre bauliche Gestalt und den großen Flächenverbrauch

auch nicht in die sensible Kulturlandschaft der Umgebung ein und können über die Mischverkehrsfläche nicht entsprechend erschlossen werden. (Die Versorgung mit Treibstoffen ist durch diese Festsetzung nicht gefährdet, da Tankstellen in der Umgebung des Geltungsbereiches vorhanden sind.)

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 1.1), da diese Nutzung große Flächen in Anspruch nimmt und damit nicht mit den Zielen des Bebauungsplans in Einklang ist. Die Errichtung eines Gartenbaubetriebs würde im Geltungsbereich zusätzlichen Verkehr verursachen.

Die Unzulässigkeit der Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet wird für den vorliegenden Bebauungsplan wie folgt geregelt:

TF 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Gartenbaubetriebe und

- Tankstellen

nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

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

Gegenstand der Festsetzung ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dienen. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und auf der Grundlage des Potsdamer Einzelhandelskonzeptes.

Demzufolge ist im Allgemeinen Wohngebiet nur der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ allgemein zulässig. Die Entwicklungsmöglichkeiten, die sich aus einer Zulässigkeit von Betriebsgrößen über 400 m² ergeben würden (verbunden mit entsprechender verkehrlicher Belastung, Lärmemissionen), entsprechen nicht dem beabsichtigten Gebietscharakter. Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“, auch „Convenience-Store“ genannt, handelt es sich hingegen um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, der sog. ehemalige „Tante-Emma-Laden“. Es dient also als „kleiner 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 Drogerieartikel)

- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Sortimente in Nachbarschaftsläden im Allgemeinen Wohngebiet soll für den vorliegenden Bebauungsplan wie folgt geregelt werden:

TF 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Läden sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.

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 Drogerieartikel)*
- *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. 4 Nr. 2 BauNVO)

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Flächen werden keine Ausnahmeregelungen für Betriebe mit mehr als 400 m² in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Ausnahmsweise können jedoch 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).

Einschränkung der Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschossflächen des Allgemeinen Wohngebiets

Das allgemeine Wohngebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. "Wohnend" bedeutet, dass ein Vorherrschen der Wohnnutzung erkennbar sein muss. Dem Wohnen sind Nutzungen zugeordnet, die der Versorgung des Gebietes, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Der Wohncharakter des Gebietes muss insgesamt jedoch eindeutig erkennbar sein, was zwangsläufig ein zahlenmäßiges Vorwiegen der Gebäude mit Wohnungen einschließt. Bei voller Ausnutzung der Geschossfläche, würde der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets jedoch „kippen“. Um auch zukünftig eine überwiegende Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet zu sichern, sind Einzelhandelsflächen aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen nur im Erdgeschoss vorgesehen.

Diese Regelung stellt zudem sicher, dass es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaukommens kommt und damit ein erhöhter Stellplatzbedarf entsteht. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde diese Annahme (S. 10) bestätigt.

Die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung auf Erdgeschossflächen im Allgemeinen Wohngebiet soll für den vorliegenden Bebauungsplan wie folgt geregelt werden.

TF 1.3: Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Unterbringung von Einzelhandel nach § 1 Abs. 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur im Erdgeschoss zulässig. (Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch in der Gemeinbedarfsfläche über die zeichnerische Festsetzung zu der maximal überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt. Zudem werden im Allgemeinen Wohngebiet Mindest- und Höchstmaß der Geschossigkeit, die Grundfläche (GR) und die Höhe der baulichen Anlage (zwingende Traufhöhe und Firsthöhe) geregelt. Die Festsetzung erfolgt im Allgemeinen Wohngebiet bestandsorientiert. Auch auf der Gemeinbedarfsfläche erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bestandsorientiert, die Regelung der Geschossigkeit betreffend wird jedoch ein zusätzliches Vollgeschoss eingeräumt.

Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet

Baugebiet Allgemeines Wohngebiet (WA)	Grundfläche 190 m ²
Geschossigkeit als Mindest- und Höchstmaß III – IV	Abweichende Bauweise a
Traufhöhe (zwingend) TH 41 m	Firsthöhe (zwingend) FH 45 m

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche, sowie von Baugrenzen und Gebäudehöhen wird das quantitative Volumen des Baukörpers begrenzt. Alle städtebaulich relevanten Kriterien sind damit hinreichend festgelegt und können zugleich sicher beurteilt werden.

Festsetzung einer Grundfläche (GR) im Allgemeinen Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzung der Grundfläche wurde hier gewählt, da eine Überbauung von ca. 40 %, bezogen auf das Baugrundstück, zugelassen werden soll.

Die Grundfläche kann zu wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Grundstücks nach § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung durch Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Eine darüber hinausgehende Überschreitung der Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO beschriebenen Anlagen ist nicht zulässig. Die Unterschreitung der nach § 17 Abs. 1 der BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,8 ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der Siedlungsrandlage erforderlich. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an die gestalterische Ausstrahlung des Baugebiets.

Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet.

Das Bestandsgebäude Dortustraße 45 A im allgemeinen Wohngebiet ist durch ein sehr kleines Grundstück gefasst. Das Grundstück ist beinahe zu 100 % bebaut. Die geringe Grundstücksgröße von 190 m² schränkt die Nutzung von Freiflächen des Wohnhauses stark ein. Dies führt dazu, dass die der Straße zugewandte Seite zum Abstellen von Mülltonnen und Fahrradstellplätzen genutzt wird. Der Bebauungsplan soll eine nutzungsbezogene Modifizierung der Wohnbebauung ermöglichen. Aus diesem Grund soll für den Grundstückseigentümer die Möglichkeit eingeräumt werden, die Fläche des allgemeinen Wohngebiets um ca. 220 m² auf insg. 410 m² zu vergrößern. Dafür ist die Veräußerung von Gemeinbedarfsflächen (Flurstück 1090, Flur 23, Gemarkung Potsdam) im Osten des Kindergarten- und Hortstandorts vorgesehen. Die Erweiterungsfläche hat sich in Bezug auf die West- und Südausdehnung aus den Flächenbedarfen für Nebenanlagen für das Allgemeine Wohngebiet und den Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 der BbgBO der benachbarten Gebäude entwickelt.

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind die Fläche des allgemeinen Wohngebiets und die max. überbaubare Grundstücksfläche maßgebend. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche beläuft sich im allgemeinen Wohngebiet auf 190 m². Bei einer Gesamtfläche des Allgemeinen Wohngebiets von insg. 420 m² wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,46 überschritten.

Aufgrund der Grundfläche von 190 m² und der max. Zulässigkeit von vier Geschossen wird auch die Obergrenze der erreichbaren Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,85 (statt 1,2) nach § 17 BauNVO erheblich überschritten.

Städtebauliche Gründe für die Überschreitungen der Obergrenzen § 17 Abs. 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet

Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen der Nutzungsmaße ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO dann zulässig, wenn städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern, 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 werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Der für eine Überschreitung der Obergrenzen erforderliche besondere Charakter des Plangebiets und die besonderen Umstände der Gebietsentwicklung ergeben sich aus dessen Lage in der historischen Innenstadt von Potsdam und der lagebedingten Notwendigkeit, den historischen Kontext angemessen zu berücksichtigen.

Im Jahre 1990 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss und –aufriss; 1999 wurde das Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" förmlich festgesetzt. Damit wurde die Umsetzung der Planungsziele zur Wiedergewinnung der historischen Stadtmitte eingeleitet und seither konsequent weiterverfolgt.

Im Plangebiet bildet das im nördlichen Bereich weitgehend erhaltene bzw. bereits wiederhergestellte historische Raumgefüge mit kleinteiliger bis zu viergeschossiger Blockrandbebauung eine zentrale Rolle im Prozess der behutsamen Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss der Landeshauptstadt Potsdam. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung leiten sich aus der umgebenden Bebauung ab. Eine durchgehende Blockrandbebauung nach historischem Vorbild ist im Rahmen der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Nutzungsmaße kaum realisierbar, da eine aufgrund der historischen Dimension der drei - bis viergeschossigen Bebauung mit einer Bautiefe von 10 m erforderlich ist. Bei der Regelung der Bebauungsdichte wurden die Fluchten der angrenzenden Bebauung und die maximal geforderte Bebauungsdichte betrachtet. Die Baugrenze orientiert sich im Osten und Westen an den Gebäudekanten des nördlich angrenzenden Baubestands der Dortustraße 45 A. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet sollen insgesamt ermöglichen, dass sich die Bebauung auch zukünftig in den Bestand einfügt. Die Überschreitungen sind somit städtebaulich erforderlich, um die Bebauung in die angrenzende historische Bebauung zu integrieren und damit eine Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss und –aufriss im Plangebiet umsetzen zu können.

Aufgrund der herausgehobenen Innenstadtlage und der besonderen Erschließungsgunst (Anschluss an das übergeordnete Straßennetz, gute innerstädtische ÖPNV-Anbindung und Nähe zum Hauptbahnhof) ist darüber hinaus auch 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 den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplans, die dem Vorrang der Innenentwicklung und dem Flächenrecycling eine hohe Bedeutung beimessen, um die Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen im städtischen Außenraum zu minimieren.

Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO ist durch eine städtebauliche Situation begründbar, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen ist. Es handelt sich somit um eine städtebauliche Ausnahmesituation. Die Über-

schreitung ist mit dem besonderen Charakter des Gebiets begründbar. Damit sind die Voraussetzungen einer Abweichung der laut BauNVO erstellten Obergrenzen erfüllt.

Maß der baulichen Nutzung in der Gemeinbedarfsfläche

Die Baunutzungsverordnung sieht für Gemeinbedarfsflächen keine Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO vor. Um die Dichte der Bebauung besser bewerten zu können, werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl dennoch berechnet. Das Maß der Bebauung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ergibt sich auch hier aus der Fläche der Gemeinbedarfsfläche und der max. überbaubaren Grundstücksfläche.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der tatsächlichen Nutzung (Gebäude und angrenzende Terrassen) und umfasst insgesamt 1.150 m². Bei einer Gemeinbedarfsfläche von insgesamt 4.550 m² ergibt sich damit eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,26. Damit liegt die Grundflächenzahl unterhalb des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Begründung der möglichen Aufstockung

Der Kindergarten - und Hortstandort Wall am Kiez 5 und 6 hat seine räumliche Kapazitätsgrenze erreicht, sodass ein Aufstockungsbedarf besteht⁸.

Aufgrund der wachsenden Einwohnerzahl der Landeshauptstadt Potsdam und der steigenden Geburtenzahl⁹ besteht zukünftig das Erfordernis die Raumkapazitäten in den vorhandenen Kitas zu erhöhen.

Laut Aussage des Fachbereichs Kinder, Jugend und Familie wurden zudem die für 2020/21 prognostizierten Hortbedarfszahlen schon am 01.06.2016 erreicht, sodass auch der Hortplatzbedarf voraussichtlich steigen wird.¹⁰

Tabelle 4 - Belegungsplan der Kindergarten- und Horteinrichtung (Belegung ab 01.09.2015)

Adresse	Krippe	Kindergarten	Hort	Gesamtkapazität
Wall am Kiez 5	0	0	181	181
Wall am Kiez 6	8	40	0	48
				229

Aus diesem Grund wird auf der Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich die Möglichkeit einer Aufstockung des Kindergarten- und Hortstandorts um ein Vollgeschoss eingeräumt.

Ein weiteres Ziel der Aufstockung ist die Verbesserung der derzeitigen Raumqualität des Kindergarten- und Hortstandorts. Im Zuge der Inklusion werden in den Regeleinrichtungen in den nächsten Jahren zunehmend mehr Kinder mit Behinderungen aufgenommen. Dies gilt nicht nur für die Schulen sondern auch für die Kitas. Die Behindertenrechtskonventionen müssen auch in der Landeshauptstadt Potsdam umgesetzt werden, sodass dafür die baulichen Bedingungen geschaffen werden müssen. Dazu gehören u.a. größere Räume (Rollstuhlfahrer) oder auch mehrere kleine Räume (für Therapien oder Ruhephasen). Insgesamt muss also die Raumkapazität einer Kita erweitert werden, ohne dass es zu einer steigenden Platzkapazität kommen muss. Un-

8 Stellungnahme vom Bereich Jugend und Soziales vom 03.03.2016 und 26.07.2016

9 Landeshauptstadt Potsdam, Bevölkerungsprognose 2014 - 2035, Seite 5

10 Aussage vom Bereich Jugend und Soziales vom 28.07.2016

abhängig davon wird im Land Brandenburg um einen besseren Personalschlüssel gekämpft. Sollte sich das Land Brandenburg hier zu einer besseren Qualität bekennen (wie schon ansatzweise erfolgt), werden bei gleicher Kinderzahl mehr Gruppenräume benötigt, da sich die Gruppengrößen verkleinern werden. Aufgrund der steigenden Anforderungen an das Angebot der Betreuungseinrichtungen wird der Raumbedarf kurz- und mittelfristig steigen.

Flächennachweis Freiflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

Laut dem Ministerium für Bildung, Jugend und Sport (MBJS) sind pro Kind 10 m² Freifläche vorzusehen. Durch die Neudimensionierung des Straßenraums in der Dortustraße und der Straße Wall am Kiez und die Bereitstellung von Flächen für Freiflächen des Wohngebäudes der Dortustraße 45 A verbleiben insgesamt 4.550 m² Grundstücksfläche für den Kindergarten- und Hortstandort. Folgende Anpassungen der Gemeinbedarfsfläche wurden vorgenommen:

Tabelle 5 - Anpassung Größe der Gemeinbedarfsfläche

	Fläche in m ²
Grundstücksgröße Gemeinbedarfsfläche	4.890
- abzüglich Neudimensionierung Dortustraße	-100
- abzüglich Wendehammer Straße „Wall am Kiez“- abzügl. Wendehammer Straße „Wall am Kiez“	-110
- abzüglich Freiflächenbedarf für das Wohngebäude Dortustraße 45 A	-220
verbleibende Grundstücksgröße	4.550

Abzüglich der maximal zulässigen Grundfläche des Kindergartengebäudes von 1.100 m² und der 575 m² Flächen für Nebenanlagen (50 % der überbaubaren Grundstücksgrenze) verbleiben insg. 2.800 m² Freiflächen. Bezugnehmend auf den Freiflächenschlüssel des Landes Brandenburg könnten bei einer derzeitigen Auslastung von 232 Kindergarten - und Hortplätzen durch eine Aufstockung demzufolge rund 50 zusätzliche Plätze geschaffen werden.

Tabelle 6 - Ermittlung Freifläche auf Gemeinbedarfsfläche

	in m ²
Grundstücksgröße	4.550
überbaubare Grundstücksfläche der Kindertagesstätte	1.150
max. zulässige Nebenanlagen (50% der GR)	575
Freifläche	2.800

Die Aufstockung des Kindergartengebäudes räumt die Erweiterung des Kindergarten- und Hortstandorts ein. Aufgrund der zur Verfügung stehenden 2.800 m² Freiflächen und zusätzlichen 1.150 m² Bruttogeschossfläche könnten, bei einem Spielflächenbedarf von 3,5 m² pro Kind, langfristig 50 zusätzliche Kindergarten - bzw. Hortplätze durch die Aufstockung bereitgestellt werden.

Um die Versiegelung der angrenzenden Freiflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zu vermeiden, wurde von einer Vergrößerung der bereits bebauten Grundfläche abgesehen. Stattdessen soll durch den Bebauungsplan die Möglichkeit eingeräumt werden, die Bebauung durch eine Aufstockung zu erweitern.

Aufgrund der möglichen Aufstockung von zwei auf drei Geschosse ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,76.

Abstandsflächen im Allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Grundstück zurzeit zu 100 % bebaut (Flurstück 1090, Flur 23, Gemarkung Potsdam). Im Rahmen der Neuordnung der Grundstückszuschnitte durch den Bebauungsplan wird die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets um zusätzlich 220 m² eingeräumt, sodass die Abstandsflächen des Wohngebäudes und des Kindergartengebäudes gemäß § 6 Abs. 5 S. 1 BbgBO bei voller Ausnutzung der festsetzten Baufeldtiefe der Gebäude jeweils auf den eigenen Grundstücksflächen liegen. Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 der BbgBO liegt die Tiefe der Abstandsflächen in Allgemeinen Wohngebieten und der Gemeinbedarfsfläche bei 0,4 H.

2.3.3 Zahl der Geschosse

Zahl der Geschosse im Allgemeinen Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich die Zahl der Geschosse am Bestandsgebäude, wobei auch die angrenzenden Gebäude entlang der Dortustraße über zwei bis drei Geschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss verfügen.

Dementsprechend werden mindestens drei und höchstens vier Geschosse festgesetzt. Das oberste Geschoss ist als Dach auszubilden. Bei einer maximalen Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad wird die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Nutzung des Dachgeschosses eingeräumt.

Die Festsetzung einer Firsthöhe von 45 m und die festgesetzte Traufhöhe von 41 m orientieren sich an der historischen Kubatur der 2. Barocken Stadterweiterung. Die Höhen baulicher Anlagen werden als absolute Höhen über Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016) festgesetzt. Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt im Mittel bei 31,16 m.

Gemäß § 2 Abs. 6 BbgBO sind Geschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberkante hinaus ragen. Zu den Geschossen zählen auch alle Dachräume, in denen Aufenthaltsräume möglich sind.

Zahl der Vollgeschosse auf der Gemeinbedarfsfläche

Um dem zunehmenden Bedarf zusätzlicher Hortplätze gerecht zu werden, ist im Bebauungsplan eine Erweiterung des Bestandsgebäudes vorgesehen. Zusätzlich zu den zwei vorhandenen Geschossen des Bestandsgebäudes wird ein weiteres Geschoss zugelassen. Ziel dieser Regelung ist die Verbesserung der derzeitigen Raumqualität, indem zusätzliche Aufenthaltsräume (z.B. Snoozleräume) geschaffen werden können. Mittel- und langfristig besteht auch die Möglichkeit eines Neubaus, sodass zukünftig weitere benötigte Kindergarten bzw. Hortplätze zur Verfügung gestellt werden könnten.

Die aktuelle Traufhöhe des Kindergarten- und Hortgebäudes auf der Gemeinbedarfsfläche beträgt 39,8 m. Bei einer Aufstockung um 3 m wird die Firsthöhe der angrenzenden Bebauung der 2. Barocken Stadterweiterung weiterhin unterschritten werden.

Diese liegt bei 44,7 m - 46,4 m NHN. Eine Erhöhung des Kindergarten- und Hortgebäudes würde demzufolge weiterhin unter der Firsthöhe der umgebenden Bebauung liegen. Die erforderlichen Abstandsflächen könnten bei voller Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche weiterhin eingehalten werden.

2.3.4 Bauweise

Das Baugebiet ist im Kontext zu dem historischen Straßenraum zu betrachten. Das Straßenbild ist einheitlich und geschlossen gestaltet. Im Allgemeinen Wohngebiet bricht jedoch die geschlossene Baustruktur in Richtung Süden auf, sodass zur Bestandssicherung eine Regelung für eine halboffene Bauweise getroffen wird. Damit sich die Bebauung gut in das Ortsbild einfügt, ist somit eine abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO vorgesehen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ermöglicht im Norden des Allgemeinen Wohngebiets einen lückenlosen Anschluss an das nördlich angrenzende Gebäude, im Sinne einer geschlossenen Bauweise und im Süden die Bebauung mit Abstandsflächen, im Sinne einer offenen Bauweise.

*TF 2.1. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)*

2.3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet ist im Kontext des historischen Straßenraums zu betrachten. Das Straßenbild ist einheitlich und geschlossen gestaltet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine enge Baukörperausweisung mit einer zeichnerisch dargestellten Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) und Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmt.

Damit sich die Bebauung gut in das Ortsbild einfügt, ist eine Baulinie festgesetzt. Durch die Baulinie wird vorgegeben, dass nur auf dieser Linie gebaut werden darf und damit störende Vor- und Rücksprünge des Gebäudekörpers verhindert werden. Das Allgemeine Wohngebiet liegt im Bereich der Zweiten Barocken Stadterweiterung und grenzt an die Baudenkmale der Kiezstraße und Dortustraße an. Durch die Baulinie wird die Fortführung der gebietstypischen, klaren Raumkante entlang der Dortustraße sichergestellt. Die Wahl der Gebäudetiefe wird hingegen freier gestaltet. Durch die Baugrenze wird eine maximale Gebäudetiefe von 10 m festgesetzt. Da es sich hierbei um den rückwärtigen, also nicht raumprägenden Teil des Gebäudes handelt, sollen durch die Flexibilität der Gebäudetiefe mehr Gestaltungsspielräume eingeräumt werden.

Gemeinbedarfsfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche auf der Gemeinbedarfsfläche orientiert sich an der tatsächlichen Nutzung (Gebäude und angrenzende Terrassen) und wird durch eine Baugrenze geregelt. Dadurch ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von 1.100 m².

*TF 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)*

2.3.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Als Nebenanlagen gelten untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. des Baugebiets selbst dienen, sowie technische Anlagen, wie z.B. Kellerersatzschuppen, Fahrrad- und Geräteschuppen, Gewächshäuser, Spielgeräte und Standplätze für Müllbehälter.

Gemeinschaftsaufstellflächen für Abfall- und Werkstoffbehälter im Allgemeinen Wohngebiet

Da an das Wohngebiet sowohl eine Gemeinbedarfsfläche, als auch der öffentliche Straßenraum der Dortustraße angrenzt, ist eine Unterbringung der Mülltonnen mit möglichst geringer Beeinträchtigung des Umfelds erforderlich.

Für die Ermittlung der erforderlichen Flächen für Müllanlagen wurde von bis zu 35 - 40 Bewohnern ausgegangen:

Tabelle 7 - Anzahl Werkstoffbehälter im Allgemeinen Wohngebiet

	660 l	1.100 l
Restabfall		1
Papier		1
Leichtverpackung		1
Bioabfall etc.	1	
Insg.	1	3

Von den folgenden Maßen (in cm) für die Müllanlagen wird ausgegangen:

Tabelle 8 - Flächenbedarf Müllanlagen

Abfallbehälter	660 l	1.100 l
Größe in cm	137,5 x 78,0	137,3 x 107,3

Da es sich lediglich um eine Hausgemeinschaft handelt, wird eine Lösung mit gemeinschaftlich genutzten Tonnen befürwortet und in der Flächenermittlung berücksichtigt. Demzufolge ist eine Fläche von ca. 6,0 x 2,0 m erforderlich, die eine Unterbringung von drei 1.100 l Abfallbehältern und einem 660 l Abfallbehälter ermöglicht.

Die Verortung des Müllstandorts wird durch die Gestaltungsempfehlungen der Abfallbehörden¹¹ und durch städtebauliche Aspekte bestimmt. So sollten die Müllstandorte gemäß Gestaltungsempfehlungen mind. 5 m zu Aufenthaltsräumen und 2 m zu Grundstücksgrenzen aufweisen. Da der Straßenraum der Dortustraße innerhalb mehrerer übereinander gelagerter Denkmalsbereiche liegt und auch die Freiraumqualität der neu dazukommenden Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet gesichert werden soll, wird die nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässige Nebenanlage für die Gemeinschaftsstellplatzfläche für Abfall- und Werkstoffbehälter nur auf der zeichnerisch fest-

11 Eigenbetrieb für kommunale Aufgaben und Dienstleistungen, Gestaltungsempfehlungen, https://ead.darmstadt.de/ead/gewerbliche_leistungen/pdf/ead-Abfallbehaelter-Standplaetze2011.pdf, S. 5, abgerufen am 21.07.2016)

gesetzten Fläche zugelassen (vgl. Kapitel 4). Dabei handelt es sich um den Gemeinschaftsstellplatz (GSt) südlich und westl. des Wohngebäudes in der Dortustraße 45 A.

Kraftfahrzeug - und Fahrradstellplätze

Die Stellplatzsatzung wird aufgrund der rein bestandsorientierten Sicherung des Allgemeinen Wohngebiets auf die KFZ Stellplätze nicht angewendet. Denn gemäß § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung gilt, dass lediglich bei Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, der durch diese Nutzungsänderung bedingte zusätzliche Stellplatzbedarf in Ansatz gebracht wird.

Das allgemeine Wohngebiet liegt zudem in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums und ist somit gut durch den Fuß- und Radverkehr erreichbar. Die Dortustraße 45 A wird zudem derzeit als Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber genutzt, die der Unterbringung von ca. 35 Menschen dient. Aus diesen Gründen wird von der Stellplatzsatzung abgewichen. Anstatt die Kennzahlen für Fahrradstellplätze im „Allgemeinen Wohngebiets“ anzuwenden, wird entsprechend der Kennzahlen für „Wohnheime“ von einem erhöhten Bedarf von 24 Fahrradstellplätzen ausgegangen. Die ermittelten Fahrradstellplätze haben einen Flächenbedarf von 60 m². Um den Grundstückseigentümern möglichst große Gestaltungsspielräume zu lassen, wird auf eine zeichnerische Festsetzung der Fahrradstellplätze jedoch verzichtet. Zusammen mit den Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) ergibt sich ein Flächenbedarf von insg. 115 m².

Eine Aufteilung des Straßenraums ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. In der Anlage 3 „Neuordnung Straßenverkehrsfläche, Wohnbaufläche und Wendehammer“ wird die Verfügbarkeit der Flächen für die Nebenanlagen im „Neuordnung Straßenverkehrsfläche, Wohnbaufläche und Wendehammer“ nachgewiesen.

Der zusätzlich erforderliche Flächenbedarf zur Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets wurde auf der Grundlage der „Merkblatt zu Fahrradabstellanlagen“ und der Anforderungskatalog der Abfallbehörde ermittelt. Zudem wurden die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 der BbgBO berücksichtigt, die bei maximaler Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich sind, um diese innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets unterzubringen. Der Flächenbedarf schlüsselt sich wie folgt auf:

Tabelle 9 – Flächenbedarf Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet

Nutzung	Flächenbedarf in m ²
Stellplatzanlagen	
- Gemeinschaftsaufstellfläche für Mülltonnen (4 Abfallbehälter)	rd. 35
- z.B. Fahrradstellplätze (24 Stellplätze) und Wegeflächen	rd. 80
Insg.	115

Aufgrund der gering zur Verfügung stehenden Freiflächen im Allgemeinen Wohngebiet wird abweichend von der Baunutzungsverordnung eine Überschreitung der Grundfläche um bis zu 70 vom Hundert zugelassen. Dies entspricht zusätzlichen 133 m² der Wohngebietsfläche, die durch Nebenanlagen (s. Tabelle 9) überbaut werden könnte.

TF 2.3 Die zulässige Grundfläche (GR) darf im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Abs. 1 um bis zu

*70 v.H. überschritten werden. Eine darüber hinausgehende Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)*

Nebenanlagen auf der Gemeinbedarfsfläche

Da Gemeinbedarfsflächen nicht zu den Baugebieten im Sinne der BauNVO zählen, findet der § 14 der BauNVO hier keine Anwendung. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen. Davon ausgeschlossen ist die in der Planzeichnung gekennzeichnete „Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“. Dies wird einerseits mit den wertvollen Grünstrukturen, als auch mit dem historisch bedeutsamen Orts- und Landschaftsbild begründet.

Durch die Unterbringung eines Wendehammers werden teilweise Nebenanlagen der Gemeinbedarfsfläche entfallen, die jedoch ortsnah wieder hergestellt werden können (s. Anlage 3 „Neuordnung Straßenverkehrsfläche, Wohnbaufläche und Wendehammer“). Für die Verlegung des Müllstandorts und von 10 Fahrradstellplätzen stehen im Norden der Gemeinbedarfsfläche ausreichend Flächen zur Verfügung. Außerdem können zwei Parkplätze für Angestellte oder Kurzparker westlich des Wendehammers untergebracht werden.

Insgesamt entsteht durch den Wendehammer nördlich der Gemeinbedarfsfläche ein Flächenbedarf von rund 70 m² für die Unterbringung der. Der Flächenbedarf für die Nebenanlagen kann auf den angrenzenden Gemeinbedarfsflächen gedeckt werden.

Tabelle 10 - Flächenbedarf Nebenanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

Nutzung	Flächenbedarf in m ²
Stellplatzanlagen	
- Aufstellfläche für Mülltonnen (3 Abfallbehälter)	rd. 10
- Fahrradstellplätze (16 Stellplätze)	rd. 25
- KFZ Stellplätze (2 Stellplätze)	rd. 35
Insgesamt	rd. 70

Durch die Hinzunahme der Flächen im Südwesten des Kindergarten- und Hortstandorts, abzüglich der Flächen für den Wendehammer mit ca. 110 m², der 100 m² für die Aufweitung des Straßenraums zur Sicherung der zweiten Feuerwehrezufahrt und abzüglich der Freifläche für das Allgemeine Wohngebiet umfasst die Gesamtfläche des Kindergarten- und Hortstandorts insgesamt 4.550 m².

Tabelle 11 - Freiflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

	in m ²
Gesamt	4.550
davon maximal zulässige Grundfläche der Bebauung	1.150
davon 50% Nebenanlagen	575
verbleibende Freifläche	2.825

Bei einem Freiflächenbedarf von 10 m² pro Kind, wären Freiflächen für 282 Kinder verfügbar. Zurzeit werden 232 Kinder- und Hortplätze im Gebäude untergebracht. Somit wäre bei einem Neubau oder einer Aufstockung des Kindergarten- und Hortstandorts ausreichend Flächen für knapp 50 weitere Betreuungsplätze verfügbar.

Fläche zur Freihaltung von Nebenanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

Um Störungen des Ortsbildes zu vermeiden ist die gekennzeichnete Fläche 1 – 6 von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO freizuhalten. Dabei handelt es sich um eine 7 m tiefe Fläche, die eine hohe Qualität mit einer gebietstypische Vegetation aufweist und im Sinne des landschaftsplanerischen Konzepts die historischen Freiräume der ehemaligen Stadtgrenze schützen soll. Gleichzeitig wird damit die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf der Gemeinbedarfsfläche ermöglicht.

TF 2.4 Innerhalb der Fläche 1-6 ist die Gemeinbedarfsfläche von Nebenanlagen freizuhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet

Das Plangebiet grenzt im Osten jedoch an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und im Süden und Westen an eine Gemeinbedarfsfläche an. Das allgemeine Wohngebiet befindet sich in einem historisch bedeutsamen Stadtraum der Zweiten Barocken Stadterweiterung. Ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans ist auch die Qualität des öffentlichen Straßenraums zurückzugewinnen. Durch die Vergrößerung des Grundstücks im Allgemeinen Wohngebiet besteht die Möglichkeit Nebenanlagen für Kraftfahrzeuge, Fahrräder, Abfallbehälter etc. auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets soll die Möglichkeit für den Grundstückseigentümer der Dortustraße 45 A (Flur 23, Flurstück 1090, Gemarkung Potsdam) einräumen Nebenanlagen für KFZ-, Fahrrad - und Müllstellplätze auf dem eigenen Grundstück, also außerhalb des öffentlichen Straßenraums unterzubringen.

Gemäß Anlage 2 der Potsdamer Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.03.2012 wären 0,5 KFZ Stellplätze pro Wohneinheit, also 3-4 Stellplätze herzustellen. Bezugnehmend auf den § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam kommt die Richtzahlenliste erst bei Nutzungsänderungen zur Anwendung. Der Bebauungsplan sichert jedoch lediglich die bestehende Nutzung. Ein Stellplatznachweis für Kraftfahrzeuge wird somit nicht geführt.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und soll zukünftig von dem Ausbau der Radwegeverbindungen in der Landeshauptstadt profitieren. Zudem wird das Gebäude zurzeit als Gemeinschaftsunterkunft mit 35 Plätzen genutzt mit einem sichtbar hohen Platzbedarf für Fahrräder. Somit sollte dem Eigentümer des Grundstücks die Möglichkeit eingeräumt werden, die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Ist dies nicht möglich wäre bei Neubau bzw. Nutzungsänderung gemäß § 4 der Stellplatzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam eine Ablöse zu zahlen. Die Anzahl der Fahrradstellplätze aus den genannten Gründen auf der Grundlage der Richtzahlenliste für Wohnheimplätze angewendet, sodass 24 Fahrradstellplätze einkalkuliert werden (s. Anlage 3 „Neuordnung Straßenverkehrsfläche, Wohnbaufläche, Wendehammer).

Um den Entsorgung des Abfalls (bei geringer Entfernungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche) sicherzustellen, wird in durch den Bebauungsplan vorgegeben, dass die Stellplätze für Gemeinschaftsaustellflächen für Abfall (GSt) ausschließlich innerhalb der festgesetzten, von der Straße abgewandten Seite unterzubringen sind.

Gemeinschaftsaustellfläche für Abfallbehälter

TF 2.5 Gemeinschaftsaustellflächen für Abfallbehälter im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich innerhalb der gekennzeichneten Flächen (GSt) zugelassen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

Der Bebauungsplan räumt die Zulässigkeit eines Nachbarschaftsladens im Erdgeschoss ein. Aufgrund der innenstadtnahen Lage wird die Stellplatzverordnung hier nicht angewendet.

Stellplätze auf der Gemeinbedarfsfläche

Das Kindergarten- und Hortgebäude wird im Wesentlichen im Bestand gesichert. Es ist also davon auszugehen, dass die erforderlichen KFZ- und Fahrradstellplätze bereits hergestellt sind.

Für die Kindertagseinrichtungen gilt gemäß Anlage 2 der Stellplatzsatzung, dass pro 30 Betreuungsplätzen ein Kfz-Stellplatz und drei Fahrradstellplätze nachzuweisen sind.

Der § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung regelt die Anwendung der Richtzahlenliste der Stellplatzsatzung für den Gebäudebestand wie folgt: Lediglich Bedarfe, die durch Nutzungsänderungen entstehen, werden in Ansatz gebracht. Bei 50 zusätzlichen Betreuungsplätzen wären demzufolge 2 KFZ-Stellplätze und 5 Fahrradstellplätze erforderlich.

Für die Unterbringung des Wendehammers müssen zudem Ersatzflächen für die bestehenden 10 Fahrradstellplätze geschaffen werden. Dazu wurden die verbleibenden Flächen für die Unterbringung der insgesamt 15 Fahrradstellplätze geprüft (siehe Anlage 3). Daraus geht hervor, dass ortsnah ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

Für den Flächennachweis wurde das „Merkblatt für Fahrradabstellanlagen“ vom 07.03.2012 angewendet.

2.3.7 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zur Gewährleistung der Verkehrserschließung im Plangebiet wird die vorhandene Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan - teilweise in neuer Abgrenzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen - festgesetzt. Die Einteilung der festgesetzten Verkehrsflächen soll nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sein, sondern erst im Zuge der konkreten Ausbauplanungen festgelegt werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind jedoch so dimensioniert, dass ein Ausbau entsprechend möglich ist (vgl. Kap.2.2.1 „Verkehrskonzept“).

TF 3.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Die der allgemeinen Erschließung dienenden Straßenverkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt. Wo die Straßenbegrenzungslinien mit der Grenze des Geltungsbereichs zusammenfallen, ist zur Planklarheit die textliche Festsetzung Nr. 3.2 erforderlich. Dies betrifft die östliche und westliche Geltungsbereichsgrenze entlang der Dortustraße und Hoffbauerstraße. Die entsprechenden Abschnitte sind in der Planzeichnung durch die Kennzeichnung mit Buchstaben eindeutig verortet.

TF 3.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A - B, C - D, E - F, G - H, I - J, J - K, K - L, M - N ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Neuabgrenzung der Dortustraße erfolgt weitgehend parallel zur bestehenden westlichen Bauflucht in einer Gesamtbreite von gut 41,0 m. Die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ermöglicht neben der Anordnung von durchgängig jeweils einem Richtungsfahstreifen sowie ergänzenden Gehwegflächen mit beidseitigen Alleebaumpflanzungen auch die Einordnung des rekonstruierten Stadtkanals in der Straßenmitte. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Wiederherstellung des Stadtkanals werden nicht durch den Bebauungsplan geschaffen, sondern im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens. Die Planzeichnung enthält daher lediglich einen Hinweis auf die in Anspruch zu nehmende Fläche für den Stadtkanal.

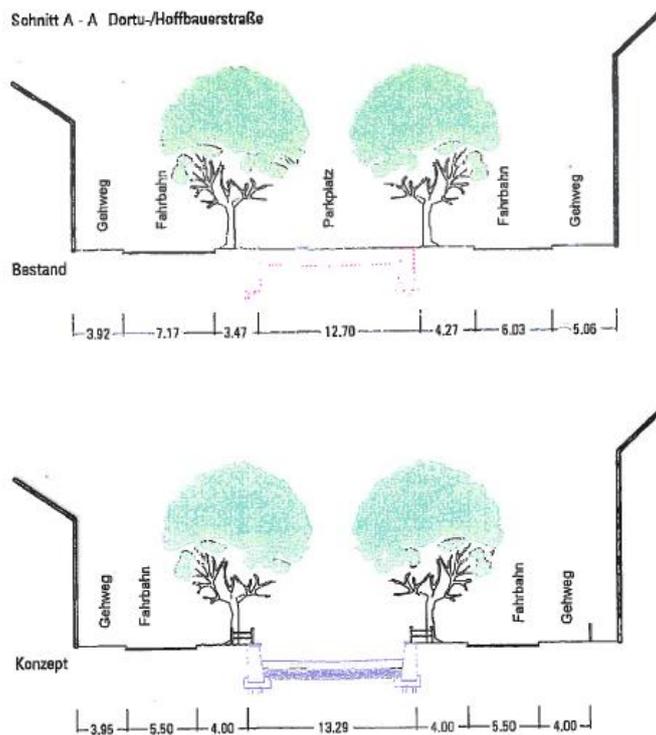


Abbildung 5 – Mögliche Aufteilung des Straßenraums

Sicherung der Straßenverkehrsflächen

Die Aufweitung des südlichen Plangebiets berücksichtigt die künftige Einordnung des Stadtkanals. Dieses Planungsziel deckt sich mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam, die sich mit Beschluss vom 24. Januar 2001 zur Sichtbarmachung des historischen Stadtkanals bekannte. Die Betonung der historischen Stadtstruktur durch die Neuabgrenzung des Straßenraums spielt eine zentrale Rolle im Prozess der behutsamen Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss Potsdams. Von der Zulässigkeit sind folgende Flurstücke betroffen:

- nördlich der Bahntrasse: die Fläche des Brandenburgischen Landesbetriebs (BLB) – Flurstück 1734; Flur 25; Gemarkung Potsdam;
- die privaten Flurstücke 1369 und 1733, der Flur 23, Gemarkung Potsdam zwischen der heutigen Straßenverkehrsfläche und dem Grundstück des Landes Brandenburg.

Im Süden des Plangebiets befinden sich gewidmete Flächen der Bundeswasserstraße und eisenbahnrechtlich gewidmete Flächen. Um die Aufweitung der Straßenverkehrsfläche sicher zu stellen, wurde die Einbeziehung der Flächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) und der Deutschen Bahn AG in den Geltungsbereich als Verkehrsfläche geprüft. Im Ergebnis konnten folgende Flächen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

- Flächen der Deutschen Bahn AG: Flurstück 1077, Flur 25, Gemarkung Potsdam
- Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung: Flurstücke 863 und 865, Flur 23, Gemarkung Potsdam

Sicherung der Flächen der Deutschen Bahn AG

Eine Nutzung der Flächen als öffentlicher Weg wird von der Deutschen Bahn AG befürwortet. Es bestehen lediglich Bedenken gegen eine Widmung als Straßenverkehrsflächen. Zur Vermeidung unzulässiger Doppelwidmungen können die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 festzusetzenden Verkehrsflächen auf dieser Fläche (Flurstück 1077, Flur 23 der Gemarkung Potsdam) nicht als öffentliche Straße gemäß § 2 Abs. 1 BbgStrG gewidmet werden. Entsprechend der Widmung Flächen der Deutschen Bahn AG wird das Flurstück 1077; Flur 23, Gemarkung Potsdam nachrichtlich in den Bebauungsplan (TF 3.3) übernommen.

Auf den Flächen der DB Netz AG befinden sich teilweise Bahnbetriebsanlagen, die bahnbetriebsnotwendig sind. Somit unterliegen diese Flächen dem Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i.V.m. § 18 AEG). Die Planungshoheit liegt damit weiterhin beim Eisenbahn-Bundesamt. Erst mit Vorlage einer entsprechenden Planung als Bauantrag Dritter bei der DB Immobilien kann eine Freistellung der Fläche von den Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. 1993 I S. 2378, 2396, 1994 I S. 2439), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3191) genehmigt werden.

Im Schreiben vom 23.08.2016 wurde durch die Deutsche Bahn AG darauf hingewiesen, dass eine Freistellung des Flurstücks 1077, Flur 23, Gemarkung Potsdam von den Betriebszwecken in Aussicht gestellt werden kann.

Mit der Inaussichtstellung liegt eine konkrete und verlässliche Erkenntnis zur Freistellungsfähigkeit des Flurstücks 1077, Flur 23, Gemarkung Potsdam vor. Damit sind die Voraussetzungen für eine bedingte Festsetzung erfüllt. Im Bebauungsplan kann gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die „aufschiebende Wirkung“ (TF 3.3) wird für das Flurstück 1077, Flur 23, Gemarkung Potsdam in den Bebauungsplan aufgenommen. „Aufschiebend“ bedeutet in diesem Fall, dass erst dann die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche Bestand hat, wenn eine Freistellung der Flächen nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) von den Bahnbetriebszwecken erfolgt.

Die Begehrbarkeit durch die Öffentlichkeit und die damit verbundene Anwendung der StVO wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

TF 3.3: Die orange gekennzeichnete Fläche ist zurzeit für Bahnanlagen gewidmet. Die festgesetzte Nutzung (hier: öffentliche Verkehrsfläche) wird erst am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheids gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 2.AH., S.2 BauGB)

Sicherung der Flächen der Wasserstraßen – und Schifffahrtsverwaltung (WSV)

Ähnlich verhält es sich bei den Flächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV). Im Schreiben vom 06.12.2016 wird der Verkauf der Flurstücke 863 (tlw.) und 865 (tlw.), Flur 23, Gemarkung Potsdam durch die WSV in Aussicht gestellt. Eine Nutzung der Flächen als öffentlicher Weg wird von der WSV grundsätzlich befürwortet. Dies setzt jedoch die Entwidmung der Flächen der WSV voraus.

Auch bei den Flächen der WSV bestehen derzeit Bedenken gegen eine Widmung als öffentliche Straßenverkehrsflächen, da diese bereits als Flächen der Bundeswasserstraße gewidmet sind. Zur Vermeidung unzulässiger Doppelwidmungen können die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzenden Verkehrsflächen auf diesen Flächen (Flurstücke 863 (tlw.), 865 (tlw.), Flur 23) nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 2 Abs. 1 BbgStrG gewidmet werden. Entsprechend der Widmung als Bundeswasserstraße werden die Flurstücke (863 (tlw.) und 865 (tlw.), Flur 23, Gemarkung Potsdam) als Flächen der WSV nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist jedoch möglich, wenn die Flurstücke (863 und 865, der Flur 23, Gemarkung Potsdam) an die der Landeshauptstadt Potsdam verkauft wurden. Aus diesem Grund wird hierfür eine aufschiebende Bedingung in den Bebauungsplan aufgenommen (TF 3.4).

*TF 3.4 Die gelb gekennzeichneten Flächen sind zurzeit dem Schiffsverkehr gewidmet. Die festgesetzte Nutzung (hier: öffentliche Verkehrsfläche) wird erst am Tag nach Verkauf der Flächen als öffentliche Verkehrsfläche wirksam.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 2.AH., S.2 BauGB)*

Sicherung der öffentlichen Nutzung auf den Flächen der Wasserstraßen – und Schifffahrtsverwaltung (WSV) und der Deutschen Bahn AG

Die Sicherung der öffentlichen Nutzung soll bis zum Verkauf der Flächen zwischen der WSV und der Landeshauptstadt Potsdam über einen Nutzungsvertrag geregelt werden.

Auf der Fläche der Deutschen Bahn AG wird die Sicherung des öffentlichen Verkehrszwecks über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgen. Hiergegen bestehen weder straßen- noch straßenverkehrsrechtliche Bedenken. Insbesondere wird damit die für die Benutzer des Weges bedeutsame Anwendbarkeit der StVO auf den nicht öffentlich gewidmeten, aber dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellten Flächen gegeben sein.

*TF 3.5: Das Flurstück 1077, Flur 23, der Gemarkung Potsdam der Deutschen Bahn AG ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

2.3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Wege und Zufahrten im Allgemeinen Wohngebiet

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten wird die Befestigung der Wege und Zufahrten im Allgemeinen Wohngebiet geregelt. Im Sinne einer möglichst geringfügigen Versiegelung des Bodens wird die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaus vorgegeben.

TF 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

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

Erhaltungsbindung (Zeichnerische Festsetzung)

Im Bereich der Dortustraße und der Kiezstraße befinden sich zwei Platanen, die trotz der Vorschäden als besonders schützenswert hervorzuheben sind. Die beiden Allee-bäume kennzeichnen den Verlauf aufgrund der exponierten Lage im Kreuzungsbereich der Dortustraße. Aufgrund der besonderen Lage im Kreuzungsbereich der Dortustraße/Kiezstraße der im Stadtbild besonders auffälligen Bäume großen Stammumfangs (Nr. 27: 3,6 m / Nr. 28: 3,0 m) und des Habitus sollten die beiden Platanen erhalten bleiben.

*TF 4.2 Der Erhalt der Bäume mit Erhaltungsbindung ist zu sichern. Bei Abgang der zu erhaltenden Bäume ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)*

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Zeichnerische Festsetzung)

Zur Abschirmung des Gemeinschaftsstellplatzes für Abfallbehälter (GSt) vom öffentlichen Straßenraum soll auf der Fläche „H“ (1,7 x 2,0 m) eine Strauchpflanzung angelegt werden. Insgesamt sind somit 3 Sträucher zu pflanzen.

*TF 4.3 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche H) ist eine Strauchpflanzung anzulegen. Je 1 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

2.3.9 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zur Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben ⁽¹²⁾. Das Gutachten nimmt Bezug auf die Grenzwerte der 16. BImSchV und der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau). In der DIN 18005-1 sind als Zielvorstellungen für die städtebaulichen Planungen Orientierungswerte (OW) angegeben.

Dessen Ergebnisse gehen in die Planung mit ein, die erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Vereinbarkeit der Planung mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen festgesetzt werden. Zum Schutz vor Lärm sollen in den überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche und innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen zum Luftschalldämm-Maß der Außenbauteile und der Grundrissgestaltung getroffen werden.

Auswirkungen der Planung auf die Lärmsituation innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Die Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet, wie die Aufstockung des Kindergarten- und Hortstandorts und die Sicherung des Allgemeinen Wohngebiets wird laut Lärmschutzgutachten (S. 10 „Auswirkungen der Planung auf die Lärmsituation“) als unwesentlich angesehen.

Auswirkungen durch Straßenverkehr

Die teilweise erheblichen Überschreitungen der Geräuschimmissionen der Breiten Straße haben keine direkten Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet. Auch die Auswirkung der Planung auf die Lärmsituation wird aus akustischer Sicht als gering eingeschätzt, da durch die vorrangig bestandsorientierte Planung keine geräuschrelevanten Zunahmen oder Abnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu erwarten sind.

Auswirkungen durch Schienenverkehr

Die Gesamtgeräuschsituation wird laut schalltechnischem Gutachten sowohl auf der Gemeinbedarfsfläche, als auch im Allgemeinen Wohngebiet vordergründig durch den Schienenverkehr bestimmt (vgl. Anlage 7 „Schalltechnische Untersuchung“ S. 9). Aufgrund der erhöhten Lage der Schienenwege wird die Ausbreitung dieser Immissionen begünstigt und es kann punktuell und insbesondere in den Freianlagen des Kindergarten- und Hortstandorts zu Überschreitungen des Tagesorientierungswerts kommen. Sowohl an den Außenfassaden im Allgemeinen Wohngebiet, als auch der Gemeinbedarfsfläche und der dazugehörigen Freifläche wurden Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 – 1 gemessen.

Im Rahmen der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 24.11.2016 wird, abweichend von den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung, welche für die Kita-Nutzung von einem Schutzanspruch für Allgemeine Wohngebiete mit Orientierungswerten von tags 55 db(A) ausgeht, die Vereinbarkeit einer Kita-Nutzung mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes mit Orientierungswerten von tags 60 db(A) eingeräumt. Beurteilungspegel für die Nacht haben für die Kita keine Relevanz, da hier von keiner nächtlichen Nutzung auszugehen ist.

12 KSZ Ingenieurbüro GmbH, Schalltechnische Untersuchung B-PlanNr. 144 „Dortustraße/ Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“ in der Landeshauptstadt Potsdam, Berlin 2016, Stand 06.07.2016

In der nachfolgenden Tabelle werden die Maximalpegel des Gesamtverkehrs, inkl. der Überschreitungen der Orientierungswerte, die Lärmpegelbereiche gemäß schalltechnischer Untersuchung mit den dazugehörigen Außenlärmpegeln aufgeführt. Die tabellarische Darstellung fasst den Bahn- und Straßenlärm mit „Verkehr gesamt“ zusammen. Zum besseren Verständnis wurde der Schienenverkehr in die Tabelle mit aufgenommen.

Die Pegelwerte wurden für alle Geschosse aufgenommen. Da sich die Festsetzungen an den Maximalwerten orientierten, wurden auch nur diese in die Tabelle mit aufgenommen. (Aufschlüsselung der Geschosse siehe s. „Schalltechnische Untersuchung“

Auswirkungen auf die Gemeinbedarfsfläche

Tabelle 12 - Zusammenfassung Lärmschutzgutachten – Immissionen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

Immission-sort (nur innerhalb des Geltungs-bereichs)	Pegel Verkehr ge-samt		OW-Überschreitung gesamt für Mischgebiete		OW Überschrei-tungen (davon Schiene)		Außen-lärmpegel	Lärm-pegel-bereich
	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)		
I0 – Ge-mein - 1	62	59	2	9	1,7	8,5	72	V
I0 – Ge-mein - 2	63	60	3	-	2,6	9,4	73	V
I0 – Ge-mein - 3	63	59	3	9	2,1	8,9	72	V
I0 – Ge-mein - 4	63	60	3	10	2,3	5,1	73	V
I0 – Ge-mein - 5	62	59	2	9	2	8,8	72	V
I0 – Ge-mein - 6	61	58	1	8	0,4	7,2	71	V
I0 – Ge-mein - 7	61	58	1	8	0,6	7,4	71	V

Die im Gutachten für den Gesamtverkehr ermittelten Beurteilungspegel liegen somit an der dem Schienenlärm zugewandten Gebäudeseite am Tag im Bereich von 61 dB(A) im Erdgeschoss und 63 dB(A) im 2. OG, auf der dem Schienenlärm abgewandten Gebäudeseite im Bereich von 60 dB(A) im Erdgeschoss und 61 dB(A) im 2. OG. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – 1 Beiblatt 1 für Mischgebiete an den

Außenfassaden des KITA- Gebäudes im Tageszeitraum um 1-3 dB(A) überschritten. Mit Schreiben vom 24.11.2016 teilte das für Immissionsschutz zuständige Landesamt für Umwelt (LfU) mit, dass aufgrund dessen, dass Kitas auch in Mischgebietsflächen zulässig sind, es sich um Bestandsgebäude handelt und nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebietsflächen vorliegen, einer Erweiterung/ Aufstockung des Kita-Gebäudes zugestimmt wird.

Auf den Freiflächen der Kita, die bereits im Bestand sind, liegen die Beurteilungspegel zwischen 70 und 73 dB(A), da sie näher an die Bahn heranrücken.

Auswirkungen auf das allgemeine Wohngebiet

Tabelle 13 Zusammenfassung Lärmschutzgutachten – Immissionen im Allgemeinen Wohngebiet

Immissionsort (nur innerhalb des Geltungsbereichs)	Pegel Verkehr gesamt		OW-Überschreitung für Allgemeine Wohngebiete		OW Überschreitungen (Schiene)		Lärmpegelbereich
	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)	
I0 – WA - 1	63	60	8	15	7,1	13,9	V
I0 – WA - 2	64	60	9	15	7,9	14,7	V
I0 – WA - 3	64	61	13	16	8,4	15,2	V
I0 – WA - 4	63	60	8	15	7,9	14,7	V
I0 – WA - 5	62	59	7	14	6,7	13,5	V

Die im Gutachten ermittelten Beurteilungspegel des Allgemeinen Wohngebiets liegen am Tag im Bereich von 59,4 dB(A) – im EG auf der dem Schienenlärm abgewandten Gebäudeseite, bis 63,4 dB(A) im 3. OG auf der dem Lärm zugewandten Gebäudeseite. Damit überschreiten sie an den Außenfassaden des allgemeinen Wohngebiets ermittelten Beurteilungspegel, die Orientierungswerte der DIN 18005 – 1 Beiblatt für den Tages- und Nachtzeitraum um 4,4 dB(A) bis 15,2 dB(A).

Aufgrund der Überschreitungen der Beurteilungspegel, sowohl an den Außenfassaden des Allgemeinen Wohngebiets, als auch der Gemeinbedarfsfläche und den dazugehörigen Freiflächen wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Zusätzlicher Aufwand für den Schallschutz ist ab dem Lärmpegelbereich III erforderlich. Im Lärmpegelbereich liegen die Lärmpegel IV (in den unteren Geschossen) und V vor. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich IV ist somit ein erforderliches Bauschalldämm-Maß von 40 dB (A) und für den Lärmpegelbereich V ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von 45 dB (A) zu gewährleisten. Dies soll innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und des Allgemeinen Wohngebiets durch technische Festsetzungen zum Luftschalldämm-Maß für

Außenbauteile, einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen erreicht werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen des Schallschutzgutachtens wird bei Neubau des Kindergarten- und Hortstandorts eine Verlagerung eines erweiterten Neubaus in den Süden der Gemeinbedarfsfläche empfohlen, um somit vom nördlich entstehenden „Schallschatten“ zu profitieren.

Auch von einer Verlagerung des Kindergarten- und Hortstandorts in den Süden der Gemeinbedarfsfläche als aktive Schallschutzmaßnahme wird abgesehen. Die Aufstockung des Kindergarten- und Hortstandorts entspricht der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 1a BauGB im Sinne einer Nachverdichtung, indem die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden soll.

Zudem sind die bestehenden Freiflächen, die für eine Verlagerung in Anspruch genommen werden müssten von hoher Qualität und für die Sicherstellung der Aufenthaltsqualität bedeutsam. Aus diesem Grund sollen die Freiflächen entlang der Zaunanlage (7 m Tiefe) von jeglichen Bebauungen, inkl. Nebenanlagen freigehalten werden.

Um die Aufenthaltsqualität des Kindergarten- und Hortstandorts zu erhöhen, wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zudem die Errichtung einer Lärmschutzwand auf dem Grundstück der Gemeinbedarfsfläche mit einer Höhe von 3 m angeregt.

Die Effizienz der Lärmschutzmaßnahme wird aufgrund der Lage der Bahntrasse auf einem Bahndamm in Frage gestellt. Zwischen der Bahntrasse und den Freiflächen des Kindergarten- und Hortstandorts liegt nämlich ein starkes Gefälle von ca. 3 m vor. (34.60 m - 31.50 m). Bei einer derartig erhöhten Lage der Lärmquelle, braucht es mindestens eine 3 m hohe Lärmschutzwand, um die Ausbreitung des Lärms auf die Grenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet einzuhalten. Zu diesem Ergebnis kommt die schalltechnische Untersuchung laut Darstellung der „Variante 1 – Lärmschutzwand Höhe 2 m“ und „Variante 2 – Lärmschutzwand Höhe 3 m“. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Berechnungen sehr theoretischer Natur sind und die Schallausbreitung durch den Bahndamm eine 3 m hohe Lärmschutzwand tatsächlich „überspringt“. Der Aufwand zur Errichtung einer ca. 185 m langen Lärmschutzwand wird in Anbetracht der Tatsache, dass es sich um eine vorrangige bestandssichernde Entwicklung eines Kindergarten- und Hortstandorts handelt, die im Sinne der Innenentwicklung und der Stadt der kurzen Wege ist, als unverhältnismäßig eingeschätzt.

Zudem befindet sich das Plangebiet in einem historisch geprägten Stadtraum, der sich durch eine hohe Freiraumqualität auszeichnet. Die Unterbringung einer Lärmschutzwand bzw. die Verlagerung des Kindergarten- und Hortgebäudes läuft den Schutzzwecken des bestehenden Denkmalschutzes (Umgebungsschutz und Denkmalbereich „Stadtkern Potsdam“) zuwider. Gegen die Errichtung einer Lärmschutzwand bestehen zudem städtebauliche Einwände, da eine 3 m hohe Lärmschutzwand beidseitig zu einer Verschattung sowie erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führt. Die Festsetzung einer Lärmschutzwand steht dem Planungsziel der Aufwertung eines historisch bedeutsamen Stadtraums entgegen.

Im Schreiben vom 24.11.2016 hat das Landesamt für Umwelt (LfU) die passiven Schallschutzmaßnahmen als ausreichend bewertet. Das LfU stützt sich in seiner Begründung auf die vorrangige Bestandssicherung des Kindergarten- und Hortstandortes.

Orientierungswerte für Mischgebiete 18005-1 (Schallschutz im Städtebau). Dadurch kommt es auf den Freiflächen des Kindergarten- und Hortstandorts lediglich zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete von 5 - 10 dB(A).

Stattdessen werden für die Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet passive Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die immissionsrechtlichen Festsetzungen durch passive Schallschutzmaßnahmen werden durch das Landesamt für Umwelt als ausreichend betrachtet (Stellungnahme vom 24.11.2016).

Folgende passive Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

Passive Schallschutzmaßnahmen

TF 5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und ggf. andere Außenbauteile) von Gebäuden mit lärmempfindlichen Nutzungen (wie z.B. Wohnungen, Kitanutzungen, Büronutzungen) ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Juli 2016) aufweisen, und zwar:

- Für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB (Büroräume 35 dB)
- Für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB (Büroräume 40 dB).

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

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

Das Schlafen bei offenem Fenster kann auch durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht gewährleistet werden. Um die bestandsorientierte Nachverdichtung dieses fußläufig sehr gut erreichbaren, innenstadtnahen Kindergarten- und Hortstandorts sicherzustellen, werden technische Regelungen (z.B. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen) getroffen, die das ruhige Schlafen, ohne dass die Fenster geöffnet werden müssen, möglich macht. Die Ausnahmeregelung kann ggf. im Zuge von späteren Genehmigungsverfahren dann geltend gemacht werden, wenn sich die äußeren Bedingungen ändern (z.B. geringere Lärmquelle der Bahn durch bauliche Maßnahmen an der Strecke bzw. den Fahrzeugen). Dies ist vor dem Hintergrund zu verstehen, dass die Bahn mittel- bis langfristig Lärminderungsmaßnahmen auf der Bahnstrecke Berlin-Magdeburg beabsichtigt (Lärmaktionsplan der Bahn ist derzeit in Erarbeitung).

TF 5.2 Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden, deren Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV und V liegen und die zu den Schienenwegen gerichtet sind, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen und Gebäuden von diesen abgewandt sein. Bei Wohnungen und Gebäuden mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mind. zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von dieser Straße abgewandt sein. Ist diese Grundorientierung nicht

*umsetzbar, so muss der erforderliche Lärmschutz für diese Aufenthaltsräume mit den Fenstern an Neubauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten durch zusätzliche passive Maßnahmen erbracht werden. Diese müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen (z.B. Doppelfassaden, besondere Fensterkonstruktionen, oder andere schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes garantiert wird.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

In der Planzeichnung werden die entsprechenden Lärmpegelbereiche zeichnerisch festgesetzt. In Verbindung damit gilt die textliche Festsetzung TF Nr. 5.3.

*TF 5.3 Hinsichtlich der Anforderungen an die resultierende Lärmschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

2.3.10 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage von § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO in Verbindung mit Abs. 9 Nr. 1 BbgBO und § 9 Abs. 4 BauGB werden Regelungen zur Gestaltung des Hauptgebäudes im Allgemeinen Wohngebiet als örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan getroffen.

Es besteht gestaltungsbezogener Regelungsbedarf vor allem hinsichtlich der Ausgestaltung der Dachzonen sowie hinsichtlich der Fassadengliederung und -gestaltung entlang der Dortustraße. Um einen historischen Bezug zu der umgebenden Bebauung in der Kiezstraße herzustellen ist die Fassade zweifarbig zu gestalten.

Fassadengestaltung des Allgemeinen Wohngebiets

TF 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gelten für die Hauptgebäude folgende Gestaltungsvorschriften:

Die Außenwandflächen sind mit Putz zu versehen.

Die Farbgebung der Außenwandflächen ist in folgendem Farbspektrum auszuführen:

Der Sockel ist in den folgenden Farben auszuführen:

S3005 – Y 20 R

Die verbleibenden Flächen sind in den folgenden Farben auszuführen:

S2005 – Y 20 R

S20005 – G 70 Y

Die Fenster sind in dem folgenden Farben auszuführen:

S0500 – N

Die Türen sind in den folgenden Farben auszuführen:

S 5010 – G50Y

Die Geländer sind in den folgenden Farben mit Glimmeranteil auszuführen:

DB 602, 601, 603

Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BgbBO)

Die textliche Festsetzung gilt lediglich für die Hauptgebäude, so dass untergeordnete Nebenanlagen auch in abweichenden Farben und Materialien errichtet werden können.

Die in der textlichen Festsetzung TF Nr. 6.1 benannten Farben beziehen sich auf das Farbspektrum NCS NATURAL COLOR SYSTEM index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden 1999.

Die Farbe der Geländer im Allgemeinen Wohngebiet bezieht sich auf das Farbspektrum für Pulverlacke auf Basis von Polyester Eigenschaften.

Gestaltungsbindung des obersten Geschosses

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Dachlandschaft für das städtebauliche Erscheinungsbild wird auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (Festsetzung in der Planzeichnung mit dem Zusatz „WA“ im Zusammenwirken mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.2) im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes festgesetzt, dass ausschließlich Dachneigungen zwischen 30 und 45 Grad zulässig sind. Die Festsetzung orientiert sich an den für die historische Potsdamer Innenstadt typischen Walm- und Satteldächern. Die Dachneigung ermöglicht gleichzeitig eine wirtschaftliche Nutzung des Dachraums für Wohnzwecke.

TF 6.2 Auf der überbaubaren Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebiets ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Die Dachneigung des Dachgeschosses darf 30 Grad nicht unterschreiten und 45 Grad nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BgbBO)

Sofern hier in Abstimmung mit der Denkmalpflege eine vorhabenbezogene denkmalverträgliche Einzelfalllösung zur Errichtung eines Gebäudes mit höherer Dachneigung erarbeitet wird, kann hierfür ggf. eine Baugenehmigung auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

Weitere Anforderungen an die Gestaltung der Dachflächen

Neben der baulichen Ausgestaltung der Dachgeschosse werden im historisch geprägten Allgemeinen Wohngebiet ergänzende Vorgaben zur Dacheindeckung und den Außenwänden der Gebäude vorgenommen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 wird bestimmt, dass geneigte Dachflächen in diesem Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich mit matten, keramischen, naturroten bis rotbraunen bis anthrazitfarbenen Dachziegeln einzudecken sind. Da es sich dabei um die gebietstypische Dacheindeckung der Barocken Innenstadt handelt, soll mit dieser Festsetzung im Falle von Umbau- oder Neubaumaßnahmen ein harmonisches Einfügen in die bestehende Dachlandschaft sichergestellt, dem Umgebungsschutz diverser eingetragener Baudenkmale Rechnung getragen und ein vereinheitlichendes Gestaltmerkmal bei der Realisierung unterschiedlicher Einzelvorhaben erreicht werden.

TF 6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Eindeckung geneigter Dächer eines Gebäudes einheitlich auszuführen. Als Dachdeckung sind nur naturrote bis rotbraune Dachziegel mit matter Oberfläche zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BgbBO)

Um eine einheitliche Fassadengestalt entlang der Dortustraße zu bewahren, werden in der TF 6.4 sowohl die Öffnungen der Fassade, als auch der Dachüberstand und die Oberflächengestaltung durch Kratzputz vorgegeben. Eine mögliche Neubebauung soll sich in ihrem Erscheinungsbild an der für diese Zeitepoche typischen Fassadenglieder-

rung und Materialwahl orientieren und sich durch eine zurückhaltende Gestaltung den vorhandenen Baudenkmalen westlich der Dortustraße einfügen.

Durch den Ausschluss von Balkonen, Loggien und Erkern (textliche Festsetzung Nr. 6.4) werden vorkragende oder eingezogene Bauteile verhindert, die nicht gebietstypisch sind und nicht der Potsdamer Bautradition entsprechen.

TF 6.4 An den der Dortustraße zugewandten Außenwänden:

- sind Loggien, Erker und Balkone unzulässig,
- dürfen Fassadenöffnungen nicht geschossübergreifend ausgebildet werden,
- darf der Anteil der Fassadenöffnungen für Fenster, Türen und Tor insgesamt 50 % der Wandfläche nicht überschreiten,
- ist der obere Fassadenabschluss mit einem mindestens 20 cm tiefen Dachüberstand auszubilden,
- sind Wandflächen mit Glattputz und feinem Kratzputz (Körnung bis 1,5 mm) zu versehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BgbBO)

Die Begrenzung der Oberkante des Fußbodens soll die Unterbringung von Souterrainnutzungen verhindern. Ergänzende Vorgaben zur Materialwahl der Außenwände, zur Ausbildung von Fassadenöffnungen und zu ihrem flächenmäßigen Anteil an der Außenwandfläche sowie zur Ausbildung des oberen Dachabschlusses gewährleisten eine stadtbildverträgliche Einordnung der Neubebauung in den historischen Kontext und eine ausreichende Berücksichtigung des Umgebungsschutzes vorhandener Baudenkmale.

TF 6.5 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist bei den Gebäuden die Oberkante des Fertigfußbodens im 1. Geschoss maximal 0,7 m über der festgesetzten Geländeoberkante zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BgbBO)

Die mit den Gestaltungsfestsetzungen verbundenen Einschränkungen der privaten Baufreiheit sind in Abwägung mit den Belangen des Denkmal- und Stadtbildschutzes und dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des typischen Ortsbildes im historischen Innenstadtbereich auch deshalb vertretbar, weil die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke durch die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen keine wesentliche Einschränkung erfährt.

2.3.11 Nachrichtliche Übernahmen

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

2.3.11.1 Denkmalschutz

Die Kennzeichnung der folgenden Denkmale wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

TF 7.1 Denkmalbereich „Stadtkern Potsdam“ (vom 02.März 2016)

Der Straßenzug der Dortustraße/Hoffbauerstraße liegt innerhalb des eingetragenen Denkmalbereichs „Stadtkern Potsdam“ und wird daher im Bebauungsplan entsprechend (D) gekennzeichnet.

TF 7.2 Bodendenkmal 2140

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2140. Der Geltungsbereich wird daher im Bebauungsplan entsprechend (DB) gekennzeichnet. Es werden folgende Bodendenkmale aufgeführt:

- *der unterirdisch weitgehend erhaltene Stadtkanal mit allen Bauelementen und Vorgängerbauten*
- *Siedlungen der Jungsteinzeit, Bronzezeit, vorrömischen Eisenzeit, des slawischen Mittelalters, der mittelalterlich/frühneuzeitliche Kiez,*
- *Wegeverbindungen zwischen der mittelalterlichen/ frühneuzeitlichen Stadt Hospital und Kiez,*
- *ein Bestattungsplatz der Jungsteinzeit.*

TF 7.3 Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Einzeldenkmale. Einzelne Gebäude oder Bauteile von Gebäuden stehen als konstituierende Bestandteile des Einzeldenkmals unter Denkmalschutz. Der Geltungsbereich wird daher im Bebauungsplan entsprechend (D) gekennzeichnet.

- *Straßenraum im Kiez-Viertel, ursprünglich slawische Siedlung, südliche Dortustraße (ID 09156848),*
- *Einzeldenkmale der Dortustraße 38 - 45 (im Geltungsbereich des Bebauungsplans: Freitreppen).*

2.3.11.2 Bahnanlage

Eine Kombination aus zeichnerischer und textlicher Festsetzung übernimmt die zu beachtenden Anlagen der Bahn nachrichtlich in den Bebauungsplan.

TF 7.4 Bahnanlage

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich eine Bahnüberführung, die durch die Umgrenzung (7-10) gekennzeichnet ist.

2.3.12 Kennzeichnungen und 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.

Überschwemmungsgebiet (HQ 100)

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>).

Artenschutzbelange

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 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).

Alleenschutz

Alleen sind gemäß § 17 Abs. 1 des BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 des BNatSchG gesetzlich geschützt. Alleebäume dürfen laut Gesetzgebung nicht zerstört, beseitigt, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Unter dieses Verbot fallen unter anderem Baumfällungen, Bau- und Schnittmaßnahmen. Die Beseitigung von Alleen sowie alle Maßnahmen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Darüber hinausgehende Maßnahmen, die aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich sind und für die keine anderen Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit durchgeführt werden können, sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Ersatzpflanzungen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Beeinträchtigungen des geschützten Alleebaumes sind sowohl bauzeitlich als auch betriebsbedingt zu minimieren.

Denkmalschutz

Der Straßenzug, sowie die Straßenzug begleitende Bebauung stehen als konstituierende Bestandteile des Denkmalbereichs Potsdam unter Denkmalschutz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Dortustraße unmittelbar von Gebäuden begrenzt, welche als Einzeldenkmale und als Bestandteile des Denkmalbereichs „Stadtkern Potsdam“ denkmalrechtlich geschützt sind.

Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 (1), 2 (1) – (3), 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Schutzgut sind die im Boden oder in Gewässern erhaltenen gegenständlichen Funde, Befunde und sonstigen Zeugnisse menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens sowie der zwischen ihnen bestehende Zusammenhang. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis nach Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher Genehmigung und – im Falle erteilter Erlaubnis – ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 Abs. 3, 9 und 11 Abs. 3). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG).

Munitionsbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich in einer Kampfmittelverdachtsfläche. 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.

Barrierefreies Bauen

Die für die Öffentlichkeit bestimmten und öffentlich zugänglichen Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO und DIN 18024)

Einsichtnahme in DIN - Vorschriften und das Farbspektrum

Die der Planung zugrunde liegenden DIN Vorschriften sowie das Farbspektrum können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

2.4 Klimaschutz

2.4.1 Maßnahmen zum Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung des Klimawandels dienen folgende Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden:

Begrenzung der Bebaubarkeit: Durch die enge Festsetzung der Baufelder (Baugrenzen, Baulinien) sowie der maximalen Grundfläche für die baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet wird die Versiegelung im Plangebiet deutlich eingeschränkt. Die Erweiterung des Kita- und Hortstandorts ergibt sich aus der Festsetzung eines zusätzlichen Vollgeschosses, so dass keine zusätzliche Bodenversiegelung erforderlich wird und der wertvolle Freiraum erhalten bleiben kann.

Zusätzliche Festsetzungen zum Klimaschutz sollen unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im Denkmalbereich in dem vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen werden.

2.4.2 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“⁽¹³⁾ vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem

13 „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

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 einfließen sollten, sind z.B. die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit).

Die umweltrelevanten Belange werden im Bebauungsplan durch die Sicherung der zentrumsnahen Gemeinbedarfsflächen berücksichtigt. Dabei handelt es sich um eine verkehrsreduzierende Strategie. Denn durch kurze Wege zu den Versorgungseinrichtungen wird der ressourcenschonende Fuß- und Radverkehr gefördert und somit schädliche Auswirkungen auf die Umwelt reduziert.

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), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S.1789)

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 S. 1658, zuletzt geändert durch den Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2014 - 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).

2.5 Flächenbilanz

Tabelle 14 - Flächenbilanz im Bebauungsplan

	Flächenanteil in m ²	Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereiches in %
Allgemeines Wohngebiet	410	2
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	190	
Straßenverkehrsfläche	11.990	70
Gemeinbedarfsfläche	4.550	27
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	1.150	
Gewidmete Flächen des Wasser- und Schiffsamtes (WSV)	124	0,7
Gewidmete Flächen der Deutschen Bahn AG	39	0,3
Geltungsbereich	rd. 17.100	100

Tabelle 15 - Versiegelung im Geltungsbereich

	Flächenanteil in m ²	Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereiches in %
Geltungsbereich	17.110	100
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	1.340	8
<i>davon Straßenverkehrsfläche (inkl. Flächen der WSV und der DB AG)</i>	12.150	71

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Aufweitung des Straßenraums dient der Rückgewinnung der städtebaulichen Qualitäten der 2. Barocken Stadterweiterung. Durch die Bereitstellung der erforderlichen Straßenflächen werden übergeordnete Fachplanungen (Uferwegekonzept, Rad-schnellverbindung, Stadtkanal) möglich gemacht. Die Wiedergewinnung des historischen Straßenraums mit dem als Baudenkmal geschützten Stadtkanal entspricht den denkmalpflegerischen Anforderungen und Zielstellungen in der Potsdamer Innenstadt.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird die Aufstockung des Kindergarten- und Hortgebäudes um ein weiteres Geschoss ermöglicht. Da sich die Festsetzung der bebaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets an den bestehenden Gebäudekanten, Trauf- und Firsthöhen orientiert und die vorhandenen Freiraumstrukturen erhalten bleiben, sind keine negativen Auswirkungen auf die Stadtstruktur zu erwarten. Die Aufstockung des im rückwärtigen Bereich liegenden Kindergarten- und Hortstandorts hat keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebende historische Baustruktur. Die Gebäudehöhe der Kita beträgt derzeit 39,8 m NHN. Bei einer Aufstockung des Kindergartengebäudes um circa 3 m würde die Traufhöhe des Gebäudes bei 42,8 m liegen. Auch mit technischen Aufbauten (bis zu 1,5 m) würde die Firsthöhe des Kindergartengebäudes der umgebenden Bebauung weiterhin unterschritten werden. Diese liegt bei 44,7 m NHN - 46,4 m NHN.

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie gegen und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden voraussichtlich keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Vielmehr werden die planerischen Voraussetzungen für die Wiederherstellung des historischen Straßenraums und die Sichtbarmachung des ursprünglichen Stadtkanal-Verlaufs geschaffen. Bei Realisierung der Planung sind positive Effekte insbesondere in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Im Zusammenhang mit der Freistellung des Kanalgrundrisses ist ein mindestens wertgleicher Umbau/ Ersatz der vorhandenen alleinartigen Baumbestände möglich. Die Erhaltung des städtebaulich wertbestimmenden Baumbestandes wird dabei durch Pflanzbindungen unterstützt.

Mit der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im allgemeinen Wohngebiet wird der dringend erforderliche Müllstandort, der aus funktionalen Gründen möglichst nah am Straßenraum untergebracht werden soll, durch eine 3,5 m² Strauchpflanzung vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt.

Ähnlich verhält es sich mit den Nebenanlagen der Gemeinbedarfsfläche. Die Unterbringung von Nebenanlagen in unmittelbarer Nähe der Zaunanlage soll durch eine ca. 700 m² große Zone im Bereich der Zaunanlage der Gemeinbedarfsfläche ausgeschlossen werden. Der „Grünpuffer“ zum öffentlichen Straßenraum beträgt 7 m und

orientiert sich am dem vorhandenen, wertbestimmenden Baumbestand innerhalb des Kindergarten- und Hortstandorts.

Die Unterbringung eines Wendehammers führt dazu, dass 4 Bäume (Ulmen) ersetzt werden müssen. Die Bäume weisen einen geringen Stammumfang auf und sind nicht als wertbestimmend einzuschätzen (Ortsbesichtigung vom 02.08.2016). Im Rahmen der Umgestaltung der Fläche ist die mögliche Umsetzung der Bäume zu prüfen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind als unerheblich einzuschätzen.

3.3 Soziale Auswirkungen

Bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung insgesamt stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund.

Durch den Bebauungsplan wird der innenstadtnahe Kindergarten- und Hortstandort im Wall am Kiez 5 und 6 gesichert und die Erweiterung des Gebäudes durch Aufstockung eingeräumt. Damit soll der wachsende Bedarf an Kindergarten- und Hortplätzen (Planungsraum 302) abgedeckt und Nutzungen gesichert werden, die im Sinne einer fußgänger- und fahrradfreundlichen Stadtentwicklung sind.

Die Sicherung des Straßenraums soll die Nutzbarkeit und Erlebbarkeit des innenstadtnahen Naturraums verbessern. Die Vorhaltung von Straßenverkehrsflächen soll vorrangig der Förderung des Rad- und Fußverkehrs dienen (Flächensicherung für Uferwege, Radwege, mögliche Wiederherstellung des Stadtkanals und Sicherung der Erschließung für den Sportverein und einen zweiten Rettungsweg des Kindergarten- und Hortstandorts)

Mit dem Bebauungsplan wird die Möglichkeit einer Grundstückserweiterung im allgemeinen Wohngebiet eingeräumt. Damit stehen nunmehr ausreichend Flächen für die Unterbringung eines Müllstandorts und Fahrradstellplätze der Gemeinschaftsunterkunft zur Verfügung. Dies stellt eine Verbesserung der derzeitigen Situation dar. Zudem wird die Aufenthaltsqualität für die Anwohner durch zusätzliche Freiflächen westlich des Wohngebäudes erhöht.

Die Gestaltung eines Wendehammers für die Verbesserung der verkehrlichen Situation in der Straße „Wall am Kiez“ wird dazu führen, dass die bestehenden Nebenanlagen (Müllstandort und 10 Fahrradstellplätze) entfallen. Wenige Meter westlich besteht jedoch die Möglichkeit die Nebenanlagen unterzubringen (s. Anlage 3 „Neuordnung Straßenverkehrsfläche, Wendehammer“).

Beeinträchtigung durch Immissionen

Aus schalltechnischer Sicht hat die Aufstockung des Kindergarten- und Hortstandorts und die damit verbundene erhöhte Verkehrsimmission mit zusätzlichen 0,1 dB(A) bis 0,2 dB(A) keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesamtgeräuschsituation. Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionswerte gemäß DIN 180005-1 eingehalten und somit mögliche gesundheitliche Auswirkung durch Lärmimmissionen ausgeschlossen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung vom 06.07.2016 wurde die Immission durch den Verkehr und die Bahn ermittelt und entsprechende Festsetzungen zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erarbeitet.

Beeinträchtigungen durch den Verkehr

Durch die Erweiterung des Kindergarten- und Hortstandorts für ca. 50 Kinder sind zusätzliche Fahrbewegungen zu erwarten. Aus diesem Grund wird eine Wendeanlage gemäß Richtlinie für Anlage von Stadtstraßen (RASt) eingerichtet. Durch die Anlage einer Wendestelle kann der Hol- und Bringverkehr flüssiger abgewickelt werden, vor allem im Hinblick auf die dann zusätzlich entstehenden Verkehre. Da sich bei einer Kita die Hol- und Bringzeiten in einer größeren Zeitspanne abspielen (nicht wie Schule = fester Schulbeginn) ist davon auszugehen; dass die erhöhte Verkehrsbelastung durch den neuen Wendehammer aufgenommen werden kann. Damit wird die Erhöhung der Verkehrsbelastung infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes als unkritisch angesehen.

Soziale Infrastruktur

Die Beschlussvorlage „Richtlinie zur Kostenbeteiligung in der Baulandentwicklung“ ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Die Richtlinie ist damit am 30.01.2013 in Kraft getreten. Da für das Allgemeine Wohngebiet keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden, besteht keine Grundlage zur Erhebung von Kosten für soziale Infrastruktur im Sinne der o. g. Richtlinie.

3.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Durch die Planung wird nicht von unmittelbaren Auswirkungen auf die technische Infrastruktur ausgegangen, da die Planung lediglich einen bestandsorientierten Umbau bzw. Neubau im Allgemeinen Wohngebiet bzw. lediglich eine bestandsorientierte Erweiterung des Kindergarten- und Hortstandorts im Allgemeinen Wohngebiet vorsieht.

Sollte es zu einer Aufstockung des Kindergarten- und Hortstandorts kommen, wäre im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, welche der technische Infrastrukturanlagen entsprechend neu dimensioniert werden müssten.

Bei Umbau des Straßenraums wie beispielsweise zur Wiederherstellung des Stadtkanals wären Verlegungsarbeiten an technischen Infrastruktureinrichtungen (Verlagerung der Fernwärmeleitung, Regenentwässerung ...) durchzuführen.

Die Planumsetzung macht darüber hinaus eine Grundstücksneuordnung der im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam und im Eigentum des Brandenburgischen Landesbetriebs befindlichen Flächen erforderlich. Von Maßnahmen der Grundstücksneuordnung werden auch private Eigentümer betroffen sein (Vergrößerung Grundstückszuschnitt Dortustraße, Festsetzung Straßenverkehrsfläche Dortustraße).

Die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets soll die Möglichkeit für den Grundstückseigentümer der Dortustraße 45 A (Flur 23, Flurstück 1090, Gemarkung Potsdam) einräumen KFZ-, Fahrrad - und Müllstellplätze außerhalb des öffentlichen Straßenraums unterzubringen.

3.5 Finanzielle Auswirkungen

Von der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen sind private Grundstücke (Flurstücke 1369, Flur 23, Gemarkung Potsdam) betroffen. Ein weiterer Teil der festgesetzten künftigen Straßenverkehrsfläche ist teilweise im Eigentum des Brandenburgischen Landesbetriebs für Liegenschaften und Bauen (Flurstücke 1733 und 1734, Flur 25, Gemarkung Potsdam). Die Übernahme der Flächen zur Sicherung des Straßenraums

und die damit verbundene Wiedergewinnung des historischen Stadtraums ist im Rahmen eines Grundstücksankaufs vorgesehen. Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken kann ein Übernahmeverlangen des Eigentümers nach sich ziehen (§ 40 BauGB).

Der überwiegende Teil der zukünftigen Straßenverkehrsfläche ist bereits im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam (Flur 23, Flurstücke 1363, 1145, 1147, 863). Für diese Flächen sind keine Übernahme- oder Entschädigungsforderungen zu erwarten.

Durch den Bebauungsplan werden Planungen ermöglicht, die mittelbar und langfristig Kosten auslösen. Hierzu zählen insbesondere die unterirdische Verlagerung der Fernwärmeleitungen in Verbindung mit der Umgestaltung der Dortustraße/ Hoffbauerstraße und die mögliche Rekonstruktion des Stadtkanals. Diese Planungen sind jedoch nicht direkt an die Umsetzung des Bebauungsplans gekoppelt. Aus diesem Grund sind diese Kosten nicht in den finanziellen Auswirkungen enthalten.

3.5.1 Verfahrenskosten

Mit der Einleitung des Planverfahrens sind keine externen Planungskosten zu erwarten, da das Planungsverfahren verwaltungsintern erarbeitet wird.

3.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Aufgrund der Planung von Neuanlagen werden Herstellungskosten voraussichtlich ab 2021 und Unterhaltungskosten ab 2022 für die Landeshauptstadt Potsdam anfallen für:

- die Verlängerung der Dortustraße/ Hoffbauerstraße,
- die Errichtung eines Wendehammers auf dem Flurstück 1089, Flur 23, Gemarkung Potsdam südlich der Straße „Wall am Kiez“ sowie
- die Herstellung von erforderlichen Stellplatzanlagen (Fahrräder, KFZ und Mülltonnen) auf der Fläche für Gemeinbedarf.

Insgesamt ist mit folgenden Herstellungs- und Unterhaltungskosten zur rechnen:

Tabelle 16 - Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Nutzung	Fläche in m ²	Herstellungskosten in EUR	Unterhaltungskosten- In EUR/Jahr
Verlängerung Dortustraße/Hoffbauerstraße	1595	398.750	1754,50
Wendehammer	110	20.000	121
Herstellung folgender Stellplatzanlagen erforderlich			
- Aufstellfläche für Mülltonnen (3 Abfallbehälter)	10	2.000	11
- Fahrradstellplätze (16 Stellplätze)	25	3.500	27,5
- KFZ Stellplätze (2 Stellplätze)	35	7.000	38,5
Insg.	1175	431.250	1952,50

3.5.3 Grunderwerb

Straßenverkehrsfläche

Durch den Bebauungsplan Nr. 144 „Dortustraße/Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“ entstehen für die Landeshauptstadt Potsdam folgende Grundstückserwerbskosten. Um die notwendige Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu sichern, ist der Erwerb der folgenden Flurstücke erforderlich:

Tabelle 17 - Kosten Grunderwerb

Eigentümer /Flurstücke	Flächen in m ²	Euro/m ²	In EUR
Land Brandenburg - Ministerium für Finanzen (tlw. Flur 25, Flurstück 1734 (tlw.), Gemarkung Potsdam)	548	20	10.960
Private Grundstücke (Flur 23, Flurstück 1369, Flur 25, Flurstück 1733, Gemarkung Potsdam)	884	20	17.680
Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) (Flur 23, Flurstücke 863 (tlw.), 865 (tlw.), Gemarkung Potsdam)	124	20	2.480
Deutsche Bahn AG (Flur 23, Flurstück 1077 (tlw.))	39	20	780
Insgesamt	1.595	20	31.900

Hierfür ist den Eigentümern ein angemessenes Angebot zu unterbreiten, welches sich am Verkehrswert zu orientieren hat. Insgesamt sind ca. 1.595 m² von der Landeshauptstadt Potsdam zu erwerben. Für den Grunderwerb fallen Gesamtkosten von ca. 31.900 EUR an.

Die Grundstückswerte wurden durch die kommunale Bewertungsstelle ermittelt (Stellungnahmen vom 13.04.2016).

Auch ein geringer Teil des städtischen Eigentums (tlw. Flur 23, Flurstück 1148) müsste zur Bereitstellung des erforderlichen Straßenquerschnitts als öffentliche Straßenverkehrsfläche umgewidmet werden. Ein Grundstücksankauf ist, da die Flächen bereits im städtischen Eigentum liegen, nicht erforderlich. Somit wird diese erforderliche Neuordnung der Flächen der Landeshauptstadt Potsdam nicht in die finanziellen Auswirkungen mit aufgenommen.

Allgemeines Wohngebiet

Im Geltungsbereich befindet sich ein Privatgrundstück (Flurstück 1090, Flur 23, Gemarkung Potsdam) mit Wohngebäude, das im Rahmen des Planverfahrens als Allge-

meines Wohngebiet gesichert werden soll. Derzeit deckt das Wohngebäude die gesamte Grundstücksfläche ab. Für die Bereitstellung von erforderlichen Freiflächen (Abstandsflächen, Abstellflächen für Müll- und Fahrradstellflächen) zur Erweiterung des Privatgrundstücks um rd. 220 m², wäre der Verkauf städtischer Flächen (Flurstück 1089, Flur 23, Gemarkung Potsdam) erforderlich. Ein Anspruch auf einen Verkauf der Flächen zugunsten des Allgemeinen Wohngebiets kann aus den Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch nicht abgeleitet werden.

Wendehammer

Für die Herstellung des Wendehammers südlich der Straße „Wall am Kiez“ ist die Sicherung von 110 m² der städtischen Gemeinbedarfsfläche als Straßenverkehrsfläche erforderlich. Da sich die erforderlichen Flächen zur Sicherung des Wendehammers bereits im städtischen Eigentum befinden, sind keine zusätzlichen Kosten für den Grunderwerb zu erwarten.

3.5.4 Planungsschaden und Entschädigung, Übernahmeanspruch

Mit der vorliegenden Planung werden voraussichtlich Planungsschäden ausgelöst, die entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs zu regeln sind. Ein Planungsschaden wird hier vorliegen, da die private Nutzbarkeit von Grundstücken gegenüber dem derzeit zulässigen Zustand (Baurecht nach § 34 BauGB) geändert wird (künftige Festsetzung als Öffentliche Straßenverkehrsfläche) und dadurch nicht nur unwesentliche Wertminderungen eintreten.

Die zu erwartenden Planungsschäden werden nach aktueller Einschätzung (entgegen bisheriger Überlegungen) jedoch nicht nach § 42 BauGB entschädigungspflichtig sein. Voraussetzung für einen Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 1 BauGB ist, dass die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird. Die bisherige bauliche Nutzung ist zulässig, wenn auf ihre Ausübung oder Verwirklichung nach einem der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitstatbestände ein Anspruch besteht. D.h. wenn die frühere Nutzung nach dem bislang geltenden Bauplanungsrecht - § 34 im unbeplanten Innenbereich - ohne weiteres zulässig war, mithin ein Rechtsanspruch auf deren Zulassung bestand. Es kommt daher insbesondere auch darauf an, ob die Erschließung gesichert war. **Auch durften der Realisierung der Nutzung keine sonstigen rechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.**¹⁴

Das Flurstück 1369 der Flur 23 sowie die Flurstücke 1733 und 1734 der Flur 25 sind nach aktueller Einschätzung vom Planungsschaden betroffen, jedoch ohne Ansprüche auf Entschädigung nach § 42 BauGB. Hintergrund sind denkmalrechtliche Regelungen, die einer baulichen Nutzung entgegenstehen. Die Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich der Denkmalschutzsatzung „Stadtkern Potsdam“ (ID-Nummer 09157349) sowie im Schutzbereich des in der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31.12.2016) eingetragenen Denkmals „Straßenraum im Kiez-Viertel, ursprünglich slawische Siedlung, südliche Dortustraße“ (ID-Nummer 09156848). Zugleich ist das Bodendenkmal 2140 zu beachten, das seit dem 10.06.2013 offiziell in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen ist.

Insbesondere das Bodendenkmal 2140 steht einer baulichen Nutzung entgegen. Der als Fundplatz 66 innerhalb des Bodendenkmals 2140 geführte Stadtkanal unterliegt

14 Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Handreichungen für die kommunale Planung, Bonn 2004, S. 155

dem Primärschutz d.h. er ist in seiner Originalsubstanz (vorhandene Konstruktionselemente, Holzpfahlgründung, Schwerkraftmauer der Kanalwand - und Treppenanlagen und Abdeckung aus Sandstein, Elemente der Kiezbrücke) vor Ort zu erhalten. Insofern ist das Flurstück 1369 nicht bebaubar. Weiter ist ein Schutzabstand zum Bodendenkmal zu beachten. Schäden an der Substanz des Stadtkanals durch angrenzende Bauvorhaben müssen ausgeschlossen werden. Auf dem Flurstück 1733, welches im Schnitt nur ca. 7 m breit ist, verbleibt damit keine Fläche mehr, die für eine sinnvolle Bebauung (z. B. mit einem Wohngebäude) geeignet wäre.

Der Schutzzweck des Denkmalbereichs „Stadtkern Potsdam“ sowie das Denkmal „Straßenraum im Kiezviertel, ursprünglich slawische Siedlung, südliche ße“ stehen zugleich einer baulichen Nutzung entgegen. Der Straßenraum ist einschließlich seiner Freiräume denkmalrechtlich geschützt.

Aufgrund der denkmalrechtlichen Restriktionen für die im planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB gelegenen Flächen, stehen einem möglichen Bauinteresse der Eigentümer öffentliche Belange entgegen. Daher scheidet Entschädigungsansprüche aus. Im Übrigen hätte der Eigentümer der Flurstücke 1369 und 1733 bereits zum Zeitpunkt des Grunderwerbs Kenntnis über das geschützte Bodendenkmal haben können.

Übernahmeanspruch

Dort, wo nach Auffassung des privaten Eigentümers keine sinnvollen Nutzungsmöglichkeiten der Flächen mehr verbleiben, können – bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB - Übernahmeansprüche des betreffenden Eigentümers geltend gemacht werden. Vorstellbar wäre dies für die Flurstücke 1369, 1733 und 1734, wobei der erforderliche Grunderwerb und die möglichen damit verbundenen Kosten bereits in der Planung berücksichtigt sind (siehe vorstehendes Kapitel 2.5.3).

3.6 Bodenordnung

Es besteht kein Erfordernis zur Durchführung eines förmlichen Bodenordnungsverfahrens.

4. Verfahren

4.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 09.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 144 „Dortustraße/Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“ (DS 14/SVV/0619) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen. Er wurde bekannt gemacht im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 11 vom 07. August 2014.

4.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

4.2.1 Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange

4.2.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Sie fand in der Zeit vom 10.08.2015 bis einschließlich 07.09.2015 in der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, statt. Die Ankündigung erschien am 30.07.2015 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 8. Es gingen fünf Stellungnahmen von Bürgern zu der Planung ein.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit bezogen sich im Wesentlichen auf:

- Auswirkung der Kita-Aufstockung:
 - städtebauliche Aspekte: störende Wirkung der Zeilenbebauung des Kindergarten- und Hortstandorts im Falle einer Aufstockung
 - verkehrliche Aspekte: Konflikte zwischen dem ruhenden Verkehr und dem fahrenden Verkehr innerhalb der Erschließungsstraßen des Kindergarten- und Hortstandorts
 - Immissionsschutz: Forderung eines schalltechnischen Gutachtens bezüglich möglicher Überschreitungen der Immissionsgrenzen nach DIN 18005 - 1
- Wiederherstellung des historischen Stadtraums, u. a. Stadtkanal
- Hinweise bezüglich erforderlicher Aufweitung des Geltungsbereichs
- Vorschlag einer neuen Erschließung zwischen Gemeinbedarfsfläche und Allgemeinen Wohngebiet

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Modifizierungen der Planungen vorgenommen:

Modifizierung der Gemeinbedarfsfläche

- Vergrößerung des Geltungsbereichs unter Berücksichtigung der Vor-Ort-Situation (Zaungrenze)

- Aufweitung des Straßenraums (Wendehammer) „Wall am Kiez“ zur Unterbringung des hohen Verkehrsaufkommens und für das Müllfahrzeug
- Ergänzung von Gemeinschaftsstellplätzen für Müllstandorte (GSt 1) auf dem Allgemeinen und zwei KFZ Stellplätze (ST1) entlang des Wendehammers auf der Gemeinbedarfsfläche

Schalltechnische Untersuchung

- Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Ergänzung textlicher Festsetzungen hinsichtlich Passiver Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zum Blatt1 der DIN 18 005 Beauftragung eines schalltechnischen Gutachtens und Festsetzung
- redaktionelle Änderungen/ Ergänzung hinsichtlich der immissionsrelevanten Aussagen der TF 5.1 im Bebauungsplan (Gebäude statt Wohnungen)

4.2.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung fand eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch statt. Insgesamt 21 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2015 um Stellungnahme und Äußerung gebeten. Insgesamt gingen 24 Stellungnahmen ein. In 6 Stellungnahmen wurden keine Anregungen und Hinweise geäußert.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise in den Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bezogen sich im Wesentlichen auf:

- Regelung von passiven Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude der Gemeinbedarfsfläche und das Wohngebäude, vgl. Lärmschutzgutachten vom 06.Juli 2016
- Betroffenheit des Plangebiets durch die HQ 100 Überschwemmungsflächen
- Lage und Auflagen des Bodendenkmals 2140 „Potsdam – Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Prüfung der Einhaltbarkeit der v. g. Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, sowie ggf. erforderlicher Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen für Neubau-, Umbau- oder Sanierungsvorhaben im Bereich der Wohnbebauung
- Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) des Gewässerentwicklungskonzept – Gebiets „Untere Havel (Spree bis Havelkanal)“ (HvU_Havel1)
- Ausschluss einer Doppelwidmung auf den Flächen des Wasserschiffahrtsamtes und der Deutschen Bahn Netz AG (Flurstücke 863 (tlw.) und 865 (tlw.), Flur 23, Gemarkung Potsdam)

- Unzulässigkeit der Ausweisung der Straßenverkehrsflächen auf den Grundstücken der DB Netz AG (Flurstück 1077, Flur 23, Gemarkung Potsdam und Flurstücke 574/1, Flur 25, Gemarkung Potsdam)
- Erfordernis einer privatrechtliche Vereinbarung über die Nutzung der Flächen der Deutschen Bahn Netz AG und der Landeshauptstadt Potsdam
- Erfordernis einer privatrechtliche Vereinbarung über die Nutzung der Flächen des Wasser- und Schifffahrtsamtes und der Landeshauptstadt Potsdam
- Möglichkeit des Grunderwerbs von Flächen des Brandenburgischen Landesbetriebs für Liegenschaften und Bauen (Flurstücke 1733 und 1734, Flur 25, Gemarkung Potsdam)
- Befreiungserfordernis der Flächen der Deutschen Bahn Netz AG
- Betroffenheit bestehender Leitungsbestände der Vodafone AG (auf der Straßenverkehrsfläche bzw. den gewidmeten Flächen des Deutschen Bahn und des Wasser- und Schifffahrtsamtes)
- Hinweise im Hinblick auf die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Modifizierungen der Planungen vorgenommen:

Bau- und Bodendenkmale

Die Hinweise und Auflagen zum Denkmalsbereich „Altstadt 2014“, den Bau- und Bodendenkmalen wurden im Kap. 1.3.8 in den Hinweisen zum Bebauungsplan ergänzt.

Berücksichtigung und Ergänzung der Hochwasserrisikogebiete(HQ100)

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplan teilweise in hochwassergefährdeten Bereichen befindet, die vom Land Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel ermittelt und in Gefahrenkarten dargestellt wurden, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis ohne Normcharakter.

Von der Hochwassergefährdung nach HQ 100 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur geringfügig Flächen betroffen (rund 135 m²). Diese Fläche wird zurzeit als Straßenverkehrsfläche genutzt. Im Bebauungsplan ist lediglich die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb der HQ100 Flächen vorgesehen. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans als Straßenverkehrsfläche wird somit keine Nutzungsänderung vollzogen. Damit läuft die Festsetzung nicht den besonderen Verbotsvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78 WHG zuwider. Von schädlichen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird somit nicht ausgegangen. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LFU) vom 28.08.2015 wurde die Empfehlung zur nachrichtliche Übernahme der HQ 100 Flächen in die Planzeichnung geprüft, da diese jedoch bisher noch nicht nach den gesetzlichen Regelungen des §100 BbgWG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt wurden, wird stattdessen ein Hinweis in die Planzeichnung und die Begründung mit aufgenommen.

Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung

Unter Berücksichtigung des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Ergänzung wurden die textlichen Festsetzungen hinsichtlich passiver Schallschutzmaß-

nahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zum Blatt 1 der DIN 18 005 – 1 befürwortet.

Um die Aufenthaltsqualität des Kindergarten- und Hortstandorts zu erhöhen, wird im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens die Errichtung einer Lärmschutzwand auf dem Grundstück der Gemeinbedarfsfläche von ca. 3 m Höhe angeregt. Zudem wird im Rahmen des Schallschutzgutachtens eine Verlagerung des Kindergarten- und Hortstandorts in den Süden der Gemeinbedarfsfläche angeregt.

Aus sachlichen und städtebaulichen Gründen wird von der Errichtung einer Lärmschutzwand und einer Verlagerung des Kindergarten- und Hortstandorts in den Süden des Grundstücks abgesehen.

Herauslösen der Flächen der Deutschen Bahn AG aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

Da eine Befreiung der Flächen der Deutschen Bahn Netz AG laut Schreiben vom 09.08.2016 nicht möglich ist, wurden die Flächen der Deutschen Bahn AG aus dem Geltungsbereich herausgelöst.

Flächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV)

Gemäß Stellungnahme der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung vom 27.08.2015 ist der Verkauf der Teilflächen (Flurstücke 863 und 865, Flur 23, Gemarkung Potsdam) nicht vorgesehen, jedoch eine Nutzung durch die Öffentlichkeit möglich. Entsprechend der Widmung Bundeswasserstraße wurden die Flurstücke 863 (tlw.) und 865 (tlw.), Flur 23, Gemarkung Potsdam als Flächen der Bundeswasserstraße nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zudem werden die Flächen wie folgt in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet:

Auf Bundeswasserstraße/ bundeseigenen Ufergrundstücken, die der Unterhaltung der Bundeswasserstraße dienen, hier: öffentliche Verkehrsfläche

Eine öffentliche Nutzung wird durch einen Gestattungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) geregelt.

4.2.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam

Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung fand eine Beteiligung der Fachbereiche gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch statt. Insgesamt 9 Fachbereiche wurden um Stellungnahme und Äußerung gebeten. Insgesamt gingen 9 Stellungnahmen ein. In 5 Stellungnahmen wurden keine Anregungen und Hinweise geäußert.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise in den Stellungnahmen der Fachbereiche bezogen sich im Wesentlichen auf:

- Festsetzung der Alleebaumstrukturen entlang der Dortustraße und Hoffbauerstraße analog des Landschaftsplanerischen Konzepts
- Alleenschutz gemäß nach 17 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) i.V.m. § 29 Absatz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Hinweise zum zusätzlichen Flächenbedarf für einen Fahrrad- und Müllstandort im Allgemeinen Wohngebiet mit Empfehlung einer Vergrößerung des Allgemeinen Wohngebiets
- Bedenken zur Aufstockung des Kitagebäudes ohne zusätzliche Bereitstellung von weiteren Außenflächen (10 m² reine Spielaußenfläche pro Kita-Platz)

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Fachbereiche gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Modifizierungen der Planungen vorgenommen:

Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets

Die vorgetragene Anregung zur Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets, um die Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen (Fahrradstellplätze und Gemeinschaftsstellplatz für Abfallbehälter) zu ermöglichen, wird in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Planung wurde dahingehend überarbeitet, unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 der BbgBO (s. Kapitel 2.3.5 „Überbaubare Grundstücksflächen“).

Ergänzung des Alleenschutzes als Hinweis in der Planzeichnung und der Begründung

Die Anregung zur zeichnerischen Festsetzung der Alleenstruktur wurde geprüft. Eine besondere, herausragende städtebauliche Relevanz zur Festsetzung der Alle wird an dieser Stelle nicht gesehen. Die Dortustraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als geschützte Allee eingestuft. Aufgrund der bestehenden Verbotstatbestände nach § 17 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) i.V.m. § 29 Absatz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Allee ohnehin geschützt, sodass auf eine zeichnerische Festsetzung verzichtet werden kann. In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis auf den Alleenschutz aufgenommen und im Kap.1.3.9.1 der Begründung auf Verbotstatbestand und die frühzeitige Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde bei Baumaßnahmen hingewiesen.

Des Weiteren wurden die textlichen Festsetzungen redaktionell geändert und die Begründung unter Berücksichtigung der vorgetragenen Stellungnahmen fortgeschrieben

4.2.2 Beteiligung von Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf Stand 10. August 2016)

4.2.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB durchgeführt. Sie fand in der Zeit vom 15.08.2016 bis einschließlich 26.09.2016 in der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, statt. Die Ankündigung erschien am 28.07.2016 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 8. Es gingen zwei Stellungnahmen von Bürgern zu der Planung ein.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise in den Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Abwägung privater Belange nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Kritisiert wurden folgende Punkte:

- Inanspruchnahme von Flächen im privaten Eigentum für öffentliche Straßenverkehrsflächen; Flächen sind teilweise bebaut und seien baulich

- nutzbar (Hinweis auf laufendes Vorbescheidsverfahren und die darin geäußerte Absicht zur Bebauung der Flächen),
- planungsrechtliche Einordnung zum Innen- und Außenbereich,
 - Fehlende Darstellung von Planungsalternativen sowie unzureichende Begründung zum Umfang der geplanten Straßenverkehrsflächen sowie der beabsichtigten Nutzungsanforderungen (Uferweg, radschnellweg, Stadtkanal),
 - Konzept zur Wiederherstellung der historischen Mitte der Stadt Potsdam sei auch unter Respektierung der privaten Grundstücksflächen möglich,
 - Hinweis auf fehlende städtebauliche Erforderlichkeit und damit das Nichtvorliegen der Enteignungsvoraussetzungen,
 - Hinweis auf Entschädigungsansprüche,
 - Forderung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, Verlagerung der Bebauung in den Süden des Grundstücks) bezugnehmend auf das schalltechnische Gutachten vom 06.07.2016,
 - Kritik an den getroffenen Festsetzungen zu passivem Lärmschutz.

Im Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Modifizierungen der Planungen vorgenommen. Auf das Kapitel 5 – Abwägung wird verwiesen.

4.2.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung fand eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt. Insgesamt 25 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.08.2016 um Stellungnahme und Äußerung gebeten. Insgesamt gingen 19 Stellungnahmen ein. In 7 Stellungnahmen wurden keine Anregungen und Hinweise geäußert.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bezogen sich im Wesentlichen auf:

Vertreter der Deutschen Bahn AG/ Eisenbahnbundesamt

- Hinweis auf Grenzabstände zu den Bahnanlagen gemäß Richtlinie „Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes an Planung, Bau und Betrieb von Schienenwegen nach AEG“,
- Hinweis zu Kreuzungsvereinbarungen,
- Hinweise zu den Kosten von Schall- und Erschütterungsschutzmaßnahmen,
- Hinweis zur Lage von Streckenfernmeldekabeln auf dem Bahndamm,
- Hinweis zu Lichtwellenleiterkabeln innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans,
- Anpassung der Textlichen Festsetzung 5.1 immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen an die neue DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 in Planzeichnung und Begründung.

Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV)

- Hinweis, Möglichkeit eines Ankaufs der Flurstücke 863 und 865, der Flur 23, Gemarkung Potsdam der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV),
- Hinweis zur Umwidmung der Flurstücke 863 und 865, der Flur 23, Gemarkung Potsdam an die Landeshauptstadt Potsdam,
- Hinweis zum Abschluss eines Nutzungsvertrags bis zum Verkauf der Flurstücke 863 und 865, der Flur 23, Gemarkung Potsdam.

Brandenburgischer Landesbetrieb für Bauen und Liegenschaften

- Auf dem Flurstück 1734, Flur 25, Gemarkung Potsdam liegen verschiedene Nutzungen vor (u.a. Fernwärmeübergabestation der EWP, Lagergebäude, Müllsammelplatz ...),
- die bestehende Ein- und Ausfahrt (Polizei, Müllentsorgung ...) auf den Ministerienstandort ist zu beachten und bei Wegfall Ersatz zu schaffen.

Zentraldienst der Polizei

- Der Geltungsbereich liegt in einer Kampfmittelverdachtsfläche, Erfordernis einer Munitionsfreiheitsbescheinigung.

Denkmalschutz

- - Schutzstatus der Fassade und des Daches der Dortustraße 45 A.

Landesamt für Umwelt

Hinweis: Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden durch das Landesamt für Umwelt (LfU) zwei Stellungnahmen (31.08.2016/ 24.11.2016) eingereicht. Folgende Aussagen der Stellungnahme vom 31.08.2016 haben weiterhin Bestand:

- Überarbeitung der Formulierung der TF 5.1 („der Wohnungen“ statt „von Wohnungen“),
- Das LfU weist auf die Berücksichtigung des Schienenbonus hin.

Folgende Aussagen der Stellungnahme vom 24.11.2016 ersetzen die alte Stellungnahme vom 31.08.2016:

- Im Bereich des Kindergarten- und Hortstandorts ist die Anwendung der Grenzwerte für Mischgebiete statt Allgemeinen Wohngebiete möglich.
- Die passiven Schallschutzmaßnahmen der TF 5.1 und 5.2 reichen aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Festsetzungen und geringfügigen Erweiterungen/ Aufstockung aus.

Im Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Modifizierungen der Planungen vorgenommen:

Kreuzungsvereinbarung

Die Textliche Festsetzung 8.8 wurde gestrichen, da durch den Bebauungsplan lediglich die Sicherung des Flurstücks 1077, Flur 23, Gemarkung Potsdam als Straßenverkehrsfläche vorgesehen ist und somit keine Kreuzungsvereinbarung durchgeführt werden muss. In der Begründung wurde ein Hinweis ergänzt, der darauf hinweist, dass bei der

Änderung von Anlagen, die in den Geltungsbereich des Eisenbahnkreuzungsbereichs fallen eine Kreuzungsvereinbarung durchgeführt werden muss. Die Textliche Festsetzung TF 8.8. „Kreuzungsvereinbarung“ wurde aus der Planzeichnung gestrichen.

Lärmschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird darauf verwiesen, dass die Gesamtgeräuschemission überwiegend durch den Schienenlärm der Bahn bestimmt wird. Die Bewertung des Gutachters zu den Freiflächen des Kindergarten- und Hortstandorts stützen sich im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau). Das Landesamt für Umwelt räumte nach erneuter Prüfung der Sachlage die Beurteilungsspielräume für die Freiflächen des Kindertages- und Hortstandorts ein. Da für Kindertagesstätten bisher keine gesonderten Regelungen bezüglich der Bewertungen vorliegen und Kindergärten auch in Mischgebieten zulässig sind, ist auch die Anwendung der Grenzwerte für Mischgebietsflächen nach DIN 18005- 1 (Schallschutz im Städtebau) möglich. Damit erhöhen sich die Orientierungswerte für den Kindergarten- und Hortstandort. Dadurch kommt es an den Außenfassaden und auf den Freiflächen des Kindergarten- und Hortstandorts zu Überschreitungen der Orientierungswerte, die in der Stellungnahme des LfU als geringfügig eingeschätzt werden, sodass die passiven Schallschutzmaßnahmen als ausreichend bewertet wurden.

Um die immissionsschutzrechtlichen Regelungen auch bei einer Erweiterung bzw. dem Umbau des Kindergarten- und Hortstandortes anwenden zu können, wurde die textliche Festsetzung 5.1 dahingehend konkretisiert, dass sie grundsätzlich für lärmempfindliche Nutzungen (wie Wohnnutzung, Kitabetrieb, Büronutzungen) anzuwenden ist

Da sich die Din 4109 im Juli 2016 geändert hat, wurde die Textliche Festsetzung 5.1 des Weiteren mit dem entsprechenden DIN Bezug redaktionell geändert.

Denkmalpflege

Seit dem 2. März 2016 besteht eine neue Denkmalbereichssatzung „Stadtkern Potsdam“. Die nachrichtliche Übernahme für den Denkmalbereich „Altstadt 2014“ wurde deshalb durch den Denkmalbereich „Stadtkern Potsdam“ ausgetauscht. Zudem wurde die Signatur für den Denkmalbereich „Stadtkern Potsdam“ angepasst (D). Der Hinweis zu Denkmälern wurde in der TF: 8.4 „Denkmalschutz“ der Planzeichnung modifiziert. Die Signatur für das Baudenkmal wurde in (D) geändert).

Erweiterung des Geltungsbereichs durch das Flurstück 1077, Flur 23, Gemarkung Potsdam der Deutschen Bahn AG

Aufgrund der Inaussichtstellung der Befreiung des Flurstücks 1077, Flur 23, Gemarkung Potsdam von den Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG wurde das Flurstück teilweise in den Bebauungsplan mit einbezogen und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und mit einem GFL-Recht festgesetzt. Das Flurstück 574/1, Flur 25, Gemarkung Potsdam wurde aus dem Bebauungsplan herausgelöst (s. Kapitel 1.2.2 „Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse“).

Ergänzung einer aufschiebenden Bedingung

Zudem wurde eine aufschiebende bedingte Festsetzung in die Planzeichnung mit aufgenommen, die sicherstellt, dass erst mit der Befreiung der Flächen von den Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG eine Umwidmung als Straßenverkehrsfläche möglich ist.

Bis zur Umwidmung der Bahnflächen wird die öffentliche Zugänglichkeit über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Da laut Stellungnahme der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung eine Umwidmung der Flächen erst nach Verkauf der Flächen möglich ist, wurde eine aufschiebende Bedingung für die Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) in den Bebauungsplan mit aufgenommen (TF 3.4 „öffentliche Verkehrsflächen“).

Der Hinweis über den Verlauf der Leitungsbestände der Vodafone AG und die Anzeigepflicht bei Baumaßnahmen wurde in Kapitel 1.2.8 „Telekommunikation“ der Begründung mit aufgenommen.

Die Begründung wurde entsprechend den vorgetragenen Stellungnahmen angepasst und fortgeschrieben.

4.2.2.3 Beteiligung der Fachbereiche

Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung fand eine Beteiligung der Fachbereiche gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch statt. Insgesamt 10 Fachbereiche wurden um Stellungnahme und Äußerung gebeten. Insgesamt gingen 8 Stellungnahmen ein. In 5 Stellungnahmen wurden keine Anregungen und Hinweise geäußert.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise in den Stellungnahmen der Fachbereiche bezogen sich im Wesentlichen auf:

- Änderungen der nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise zum Denkmalschutz,
- Hinweise zu Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen,
- erneute Anregung einer zeichnerischen Festsetzung der Baumalleen im Norden der Dortustraße,
- Anregung zur Aufnahme der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) in die Hinweise auf der Planzeichnung,
- Hinweise zu den Belangen des Grundwasserschutzes und zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL),
- Anregung einer Verortung von Altglascontainern innerhalb der Straßenverkehrsfläche,
- Hinweis auf Prüfung eines Bodenordnungsverfahrens zur Grundstücksneuordnung,
- Anregung zur Ergänzung einer Textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet,
- Kennzeichnung des zweiten Rettungsweges.

Im Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Fachbereiche gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Modifizierungen der Planungen vorgenommen:

Textliche Festsetzung Tiefgaragenzufahrten

Die Textliche Festsetzung 6.6 wurde im Bebauungsplan ergänzt. Somit sind Tiefgaragenzufahrten im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich westlich der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bezugnehmend auf das Kap.1.3.9.1: „Denkmalschutz“ wird dies

mit der Lage im Denkmalbereich „Stadtkern Potsdam“ und der geringen zur Verfügung stehenden Flächen begründet.

Regelungen zu überbaubaren Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet wurden die zeichnerischen Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche angepasst. Um bei Neubau/Umbau eine bestandsorientierte Bebauung sicher zu stellen, wurden die Baugrenzen im Norden und Süden des Allgemeinen Wohngebiets durch Baulinien ersetzt.

Änderungen zum Denkmalschutz

Seit dem 2. März 2016 existiert der neue Denkmalbereich „Stadtkern Potsdam“. Somit wird der Denkmalbereich „Altstadt 2014“ in den Denkmalbereich „Stadtkern Potsdam“ umbenannt.

Nachweis eines zweiten Rettungsweges für die Feuerwehr

Zugunsten der Nachvollziehbarkeit des zweiten Rettungsweges für die Feuerwehr wird ein Flächennachweis im Kap.: 2.2.1 „Verkehrskonzept und Erschließung“ für einen Wendehammer, der den Vorgaben der (Bild 59 der RASSt 06 - Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für ein 3 achsiges Fahrzeug entspricht, erbracht.

Ergänzende Hinweise zur Regenwasserversickerung und Trennung von Schmutz- und Regenwasser

Die Begründung wurde um Hinweise zur Trennung von Schmutz- und Regenwasser ergänzt. Da die Trennung des Regenwassers im Wasserhaushaltsgesetz WHG vorgegeben ist, wurde auf einen Hinweis (ohne Normcharakter) verzichtet.

Die Begründung wurde entsprechend den vorgetragenen Stellungnahmen angepasst und fortgeschrieben.

4.2.3 Erneute Beteiligung von Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB (Entwurf Stand März 2017)

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf, Stand August 2016, wurde der Bebauungsplan geändert und ergänzt. Hierzu wurden gemäß § 4a Abs.3 BauGB eine erneute Auslegung durchgeführt und von den Behörden erneut Stellungnahmen eingeholt.

4.2.3.1 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Amtsblatt 02/2017 der Landeshauptstadt Potsdam vom 23. Februar 2017 wurde die erneute öffentliche Auslegung bekanntgemacht. In der Zeit vom 6. März bis einschließlich 7. April 2017 wurde der zweite Entwurf des Bebauungsplans (Stand März 2017) mit der Begründung und den vorliegenden umweltrelevanten Informationen öffentlich ausgelegt. Im Beteiligungszeitraum wurden der 2. Bebauungsplan-Entwurf und die anderen Unterlagen, die Gegenstand der Auslegung waren, zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Es ging eine Stellungnahme zum zweiten Planentwurf (Stand März 2017) von der Öffentlichkeit ein.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise in der Stellungnahme bezogen sich im Wesentlichen erneut auf die Abwägung privater Belange nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG.

Teilweise in Wiederholung zur ersten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Punkte vorgetragen:

- Bedenken gegen die beabsichtigte Planung aufgrund gesundheitsgefährdender Lärmbeeinträchtigung, insbesondere der Kinder,
- Hinweis auf Absicht innerstädtischen Wohnraum zu schaffen und damit das wohnungspolitische Konzept zu unterstützen,
- Fehlende Berücksichtigung betroffener privater Belange (Inanspruchnahme von Flächen im privaten Eigentum für öffentliche Straßenverkehrsflächen),
- Fehlende Darstellung von Planungsalternativen sowie unzureichende Begründung zum Umfang der geplanten Straßenverkehrsflächen sowie der beabsichtigten Nutzungsanforderungen (Uferweg, Radschnellweg, Stadtkanal, zweiter Rettungsweg),
- Vorschlag einer alternativen Lösung mit abweichender Verkehrsführung,
- Zweifel an der Rechtmäßigkeit und Umsetzbarkeit der Planung mangels städtebaulichen Erfordernisses,
- Flächen sind teilweise bebaut und seien baulich nutzbar (Hinweis auf laufendes Vorbescheidsverfahren und die darin geäußerte Absicht zur Bebauung der Flächen),
- Zweifel an der Erforderlichkeit zur Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss (insbesondere zur Wiederherstellung der Potsdamer Gracht),
- Konzept zur Wiederherstellung der historischen Mitte der Stadt Potsdam sei auch unter Respektierung der privaten Grundstücksflächen möglich,
- Hinweis auf mangelnde Berücksichtigung von Empfehlungen der FraPort Studie und der Richtlinien für gesundes Wohnen sowie die Untauglichkeit der passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden und
- Kritik an den getroffenen Festsetzungen zu passivem Lärmschutz sowie Forderung aktiver Schallschutzmaßnahmen.

Im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und in Abwägung mit den öffentlichen Belangen wurden keine Modifizierungen der Planungen vorgenommen. Auf das Kapitel 5 – Abwägung wird verwiesen.

4.2.3.2 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 03. März 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darüber informiert, dass die Planung geändert wurde. Die Unterlagen wurden versandt und auf die öffentliche Auslegung bzw. die Veröffentlichung im Internet hingewiesen. Den Behörden wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Insgesamt sind 13 Stellungnahmen eingegangen. In acht der Stellungnahmen werden keine Bedenken gegen die Planung und auch keine weiteren Hinweise gegeben, von acht Behörden ist keine Stellungnahme abgegeben worden.

Seitens der Deutschen Bahn wurden Hinweise zur künftigen Vorgehensweise der Eintragung des GFL-Rechts sowie die Berücksichtigung vorhandener Lichtwellenkabelleiter gegeben. Des Weiteren wird eine Aufweitung der Eisenbahnbrücke grundsätzlich abgelehnt und darauf hingewiesen, dass die Deutsche Bahn AG keine Kosten für

Schall- und Erschütterungsschutzmaßnahmen übernimmt, um vor Emissionen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecke zu schützen. Allgemein wird auf Schutzabstände und Schutzvorkehrungen in der Nähe zu Bahnanlagen hingewiesen.

Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz regt die Anpassung von Formulierungen der immissionsschutzfachlichen Festsetzung Nr. 5.1 an, da Schlafräume zu den Aufenthaltsräumen gehören und damit als besonders schutzwürdig anzusehen sind. Insofern ist auch für Schlafräume ein erforderliches Luftschalldämmmaß der Außenbauteile von 35 dB(A) erforderlich (statt bisheriger Festsetzung von 40 dB(A)). Zugleich werden Anpassungen der Formulierung der Begründung von immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen angeregt.

Die Benennung von zwei weiteren Flurstücken (1077 und 865) von der Betroffenheit der HQ100-Flächen (Hochwasserrisiko) wird vom Referat Gewässer- und Anlagenunterhaltung des LfU angeregt.

Im Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung soll der Bebauungsplan noch einmal geändert werden. Die Änderung betrifft die immissionsschutzrechtliche Festsetzung Nr. 5.1 (Korrektur des erforderlichen Luftschalldämmmaßes für Schlafräume auf 35 dB(A) in den Lärmpegelbereichen VI und V). In die Begründung wurden zugleich die von den Behörden vorgetragenen Hinweise eingearbeitet.

4.2.3.3 Erneute Beteiligung der Fachbereiche

Die Erneute Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam erfolgte parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 03. März bis 07. April 2017. Alle 10 zur Stellungnahme aufgeforderten Fachbereiche haben sich beteiligt, sieben von ihnen haben jedoch keine Einwände oder Hinweise zur Planung geäußert.

Ein Bereich informierte über den bereits in Bearbeitung befindlichen Vorgang zum Grundstückserwerb von Flächen, der derzeit im Eigentum der Deutschen Bahn stehen.

Da gemäß der Verpackungsverordnung (VerpackVO) im öffentlichen Straßenland geeignete Standplätze für die Aufstellung von Wertstoffsammelbehältern (Altglas und Alttextilien) zur Verfügung gestellt werden sollen, wird um entsprechende Berücksichtigung bei der Planung gebeten.

Wiederholt wird um die Festsetzung der geschützten Allee im Bebauungsplan gebeten, um einen städtebaulichen Gestaltungswillen zu definieren.

Zur Formulierung der Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Festsetzung 6.6 – Tiefgaragenzufahrten wurden Anregungen vorgetragen. Ebenso wurde angeregt, die Begründung die Textliche Festsetzung 6.1 – Gestaltung von Außenwänden auf Hauptgebäude zu begrenzen, um die Materialität von Nebenanlagen nicht zu sehr einzuschränken.

Weiter wurde die redaktionelle Korrektur des Planzeichens „Fläche zum Anpflanzen“ und die zeichnerische Kennzeichnung mit dem Buchstaben „H“ empfohlen.

Im Ergebnis der erneuten Fachbereichsbeteiligung wird die Planung in Teilen noch einmal geändert. Dies betrifft die textlichen Festsetzungen 6.1 zur Gestaltung der Außenwandflächen von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet und die eindeutige Bezugnahme auf Hauptgebäude. Des Weiteren wurde das städtebauliche Erfordernis der Beschränkung von Tiefgaragenzufahrten noch einmal überprüft und im Ergebnis kann

auf die textliche Festsetzung 6.6 – Tiefgaragenzufahrten mangels Regelungsbedarf von Einschränkungen verzichtet werden.

Zusammenfassung der Änderungen im dritten Entwurf des Bebauungsplans (Stand Juni 2017):

Neben dem Änderungsbedarf, der sich aus den Stellungnahmen der Behörden und Fachbereiche ergibt, werden weitere inhaltliche Änderungen vorgenommen, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Zu diesen inhaltlichen Änderungen kann im weiteren Verfahrensschritt der erneuten (eingeschränkten) Beteiligung Stellung genommen werden.

Inhaltliche Änderungen:

- Änderung der TF 5.1 – Festsetzung von erforderlichen Luftschalldämm-Maßen an Außenbauteilen von Gebäuden
- Änderung der TF 6.1 zur Gestaltung der Außenflächen in Allgemeinen Wohngebieten
- Verzicht auf die textliche Festsetzung 6.6 zur Regelung von Tiefgaragenzufahrten im Allgemeinen Wohngebiet
- Zeichnerische Festsetzung der Bestandshöhe i. V. mit der textlichen Festsetzung 6.5 – gestalterische Festsetzung zur Höhe des Fußbodens im 1. Obergeschoss des Allgemeinen Wohngebiets

Darüber hinaus wurden redaktionelle Änderungen zur Klarstellung in Begründung und den textlichen Festsetzungen sowie in der Planzeichnung zur besseren Lesbarkeit vorgenommen.

4.2.4 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung von Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB (Entwurf Stand Juni 2017)

4.2.4.1 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Amtsblatt 05/2017 der Landeshauptstadt Potsdam vom 1. Juni 2017 wurde die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können, soweit sie sich auf die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beziehen. In der Zeit vom 9. Juni bis einschließlich 23. Juni 2017 wurde der dritte Entwurf des Bebauungsplans (Stand Juni 2017) mit der Begründung und den vorliegenden umweltrelevanten Informationen sowie einem Plan, in dem die Änderungen gekennzeichnet waren, öffentlich ausgelegt. Im Beteiligungszeitraum wurden der 3. Bebauungsplan-Entwurf und die anderen Unterlagen, die Gegenstand der Auslegung waren, zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum dritten Planentwurf (Stand Juni 2017) sind nicht eingegangen.

4.2.4.2 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 07.06.2017 wurden die von den Änderungen der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger darüber informiert, dass die Planung vorbehaltlich der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung erneut geändert werden soll. Den

Abteilungen Bodendenkmalpflege und Denkmale des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum (BLDAM) sowie dem Landesamt für Umwelt (LfU) wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, beschränkt auf die Änderungen der Planung, gegeben.

Auf das vorhandene Bodendenkmal 2140 und die daraus resultierenden Anforderungen an Dokumentation und Sicherung sowie den dauerhaften Erhalt des dem Primärschutz des Stadtkanals wurde seitens des BLDAM hingewiesen

Bezogen auf die Belange des Immissionsschutzes und der Wasserwirtschaft hat das LfU, Abteilung Technischer Umweltschutz keine Bedenken zu den Änderungen im 3. Entwurf des Bebauungsplans geäußert.

4.2.4.3 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Fachbereiche

Parallel zur eingeschränkten Beteiligung der Behörden wurden auch die von den Änderungen der Planung betroffenen Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam erneut in das Verfahren einbezogen. Bedenken gegen die Änderungen wurden nicht erhoben.

4.3 Planungssichernde Maßnahmen

Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 07.10.2015 die „Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 144 „Dortustraße/Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“, gemäß § 14 BauGB beschlossen. Diese wurde im Amtsblatt Nr. 13 vom 04.12.2015 bekannt gemacht.

Eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 02.11.2016 beschlossen (DS 16/SVV/0541). Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 10 vom 01.12.2016 bekannt gemacht.

5. Abwägung

Der Bebauungsplan Nr. 144 „Dortustraße/Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet, sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile, sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Denkmalpflege,
- Belange gewerblicher Nutzungen,
- Belange des Verkehrs,
- private Belange der Grundstückseigentümer.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 144 „Dortustraße/Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“ in Einklang mit den sonstigen beschlossenen Planungen mit städtebaulichen Auswirkungen gebracht.

5.1 Abwägung von Planungsalternativen

Standortalternativen für die Gemeinbedarfsfläche sind in diesem Planaufstellungsverfahren nicht abzuwägen, da es sich gemäß Aufstellungsbeschluss um eine bestandssichernde Planung handelt, die den Fortbestand der Kita sichern soll. Geprüft wurden hierfür konkret Varianten zur Erschließung sowie Möglichkeiten der baulichen Erweiterung. Die geprüften Alternativen sind in den Kapiteln 2.1.1 und 2.1.2 dargestellt, bewertet bzw. abgewogen.

Auch für das Allgemeine Wohngebiet ist die Bestandssicherung des Wohngebäudes Dortustraße 45A maßgeblich für die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans. Für die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Nutzungsmaße sind die Ausrichtung und Einbindung des Gebäudes in den Straßenzug der Dortustraße ausschlaggebend, um dem weitgehend erhaltenen bzw. bereits wiederhergestellten historischen Raumgefüge Rechnung zu tragen.

Alternativlos ist die Festsetzung der Verkehrsfläche im ausgewiesenen Bereich. Ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans ist die Neudimensionierung des historischen Straßenraums entlang der Dortustraße. Die Inanspruchnahme privater Flächen ist dafür zwingend erforderlich, da diese (Flurstücke 1369 und 1733) genau mittig in der geplanten Verkehrsfläche sowie innerhalb des Bodendenkmals 2140 und des Denkmalsbereichs „Stadtkern Potsdam“ liegen. Im Kapitel 2.1 sind die maßgeblichen Gründe für das Planungskonzept der Verkehrsflächen und den Anforderungen an Lage und Dimensionierung ausführlich dargelegt. Andere Flächen können zur Zielerreichung nicht in Anspruch genommen werden; ein anderer Verlauf der Verkehrsfläche würde der Zielsetzung zur Wiederannäherung an den historisch gewachsenen Stadtgrundriss und –aufriß in der Potsdamer Innenstadt entgegenstehen. Es werden keine Alternativen gesehen, wie der historische Stadtgrundriss mit den straßenraumgliedernden Ele-

menten – der Baumallee und dem Stadtkanal – ohne Einbeziehung der privaten Grundstücke wiederhergestellt werden könnte.

5.2 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nachteilige Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind in Folge der Planung nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind insgesamt überwiegend positiv zu bewerten, da im Wesentlichen eine Sicherung der bestehenden Nutzungen vorgesehen ist, die lediglich eine Nachverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung durch die Aufstockung des Kindergarten- und Hortstandorts einräumt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich überwiegend am Bestand und schließen die Versiegelung weiterer Flächen an anderer Stelle aus. Diese Entwicklung dient somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und entspricht damit der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB.

Lärmschutz

Auf Grundlage der Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung wurden vom öffentlichen Straßenverkehr und der Deutschen Bahn ausgehend Lärmimmissionen ermittelt. Um nachteilige Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu vermeiden, wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 06. Juli 2016 Vorschläge für aktive und passive Schallschutzmaßnahmen durch den Gutachter gemacht.

Da eine Lärmschutzwand beidseitig zu einer Verschattung und damit erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führt, steht einer Lärmschutzwand dem Planungsziel einen historisch bedeutsamen Stadtraum aufzuwerten, entgegen. Ein Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. mit einer Lärmschutzwand) führt entgegen einer im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Äußerung nicht zu einer gesundheitsgefährdenden Planung / Nutzung, da auch mit passiven Schallschutzmaßnahmen den gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen werden kann. Im Rahmen der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 24.11.2016 wird, abweichend von den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung für die Gemeinbedarfsfläche die Anwendung der Orientierungswerte für Mischgebiete statt Allgemeine Wohngebiete (tags 60 dB (A), nachts 55 dB (A)) eingeräumt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 – 1 sind keine Grenzwerte, die zwangsweise einzuhalten sind und bei deren Überschreitung bestimmte Konsequenzen vorgegeben sind. Da Kitas auch in Mischgebietsflächen zulässig sind, wird die Anwendung der Orientierungswerte für Mischgebiete durch das Landesamt für Umwelt als angemessen erachtet. Aufgrund der neu zugrunde liegenden Orientierungswerte fallen die Überschreitungen der Orientierungswerte auf den Freiflächen des Kindergarten- und Hortstandorts geringfügiger aus, als im schalltechnischen Gutachten vom 06. Juli 2016 angenommen wurde. Deshalb wird die Errichtung einer Lärmschutzwand zur Reduzierung der Lärmimmission auf den Freiflächen nicht mehr als erforderlich erachtet.

In Anbetracht der überwiegend bestandssichernden Festsetzungen wird die Anwendung der Orientierungswerte für Mischgebiete bei der Bewertung der Schallimmissionen des Kindergarten- und Hortstandorts als ausreichend erachtet. Von einem Einsatz aktiver Schallschutzmaßnahmen wird aufgrund der geringfügig überschrittenen Grenzwerte für Mischgebiete nach DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) abgesehen. Die

Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt somit für die Gebäude durch die Festsetzung der baulichen und technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Die erforderlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz reichen zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Kindergarten – und Hortstandorts, als auch im Allgemeinen Wohngebiet aus. Sie stellen sicher, dass bei genehmigungspflichtigen Umbau oder Neubau der lärmempfindlichen Nutzungen Maßnahmen ergriffen werden, die eine Einhaltung der Bundes-Immissionsrichtwerte innerhalb der Gebäude gewährleisten. Es wird darauf verwiesen, dass durch die Deutsche Bahn AG, als Verursacher der Lärmimmission durch Bahnen, ein Lärmaktionsplan 2017 mit einer übergeordneten Betrachtung für verschiedene Ballungsräume (u.a. auch für Potsdam) erarbeitet werden soll. So sind technische Maßnahmen an Güterzügen zur Minderung der Lärmimmission vorgesehen, die zukünftige Lärmimmissionen reduzieren sollen.

Die Lärmimmission durch den KFZ Verkehr wird insbesondere durch die Breite Straße, die außerhalb des Geltungsbereichs liegt, verursacht. Es ist zu erwarten, dass im Rahmen zukünftiger Maßnahmen zur Lärminderung (u.a. Prüfung Tempo 30 Zone in der Nacht) die Lärmimmission reduziert werden könnte. Über die bestandsorientierte Entwicklung sind eine Aufstockung des Kindergarten- und Hortstandorts und die Aufweitung der Straßenverkehrsfläche entlang der Dortustraße und der Straße „Wall am Kiez“ vorgesehen. Die Geräuscheinwirkungen der im Plangebiet liegenden Dortu- und Hoffbauerstraße tragen hingegen lediglich marginal zur Erhöhung der Lärmsituation bei.

Eine Prüfung möglicher Auswirkungen durch die Aufstockung des Kindergarten- und Hortstandorts führt laut schalltechnischer Untersuchung vom 06. Juli 2016 im Verhältnis zum gesamten berücksichtigten Verkehrsaufkommen lediglich zu einer leichten Erhöhung der Beurteilungspegel zwischen 0,1 dB(A) und 0,3 dB(A) am Tag und hat somit keinen wesentlichen Einfluss auf die Gesamtgeräuschsituation. Der zusätzliche Verkehr kann durch den neuen Wendehammer aufgenommen werden.

Den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgetragene Bedenken bezüglich der möglichen Einschränkung und Gesundheitsgefährdung, die mit einem Verzicht auf die Lärmschutzwand verbunden seien, kann aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam nicht gefolgt werden. Die für den vorliegenden Bebauungsplan festgestellten Auswirkungen durch Bahn- und Straßenlärm wurden gutachterlich umfangreich ermittelt und daraus resultierende Maßnahmen zum Schallschutz in Abstimmung mit dem zuständigen Landesamt für Umwelt im Bebauungsplan festgesetzt. Den Anforderungen an Immissionsschutz ist damit Rechnung getragen. Eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung weiterer Studien, insbesondere die von einem Einwander angeführte „FraPort-Studie“ hingegen geht aus folgendem Grund nicht in die Planung ein: Die vom Land Hessen beauftragte und zum Teil vom Luftverkehrsunternehmen Fraport AG finanzierte Lärmwirkungsstudie NORAH verfolgt das Ziel, eine möglichst repräsentative und wissenschaftlich abgesicherte Beschreibung der Auswirkungen des Lärms von Flug-, Schienen- und Straßenverkehr auf die Gesundheit und Lebensqualität der betroffenen Wohnbevölkerung zu erhalten. In der NORAH-Studie wurde vorrangig der Fluglärm untersucht, daneben wurden zu einem kleinen Teil aber auch andere Lärmquellen (Straßen- und Schienenlärm), um Aussagen über Verkehrslärmarten und mögliche Wechsel- bzw. Kombinationswirkungen treffen zu können.

Die NORAH-Studie ist eine wissenschaftliche Untersuchung, die in den Gesamtkontext aller bisherigen Erkenntnisse zu diesem Thema einzustellen ist. Sie ist bereits und wird auch in Zukunft Gegenstand von Diskussionen insbesondere in Fachgremien sein, wobei entsprechende Veröffentlichungen dieser Diskussionen bislang nicht vorliegen. Bewertungen der Studienergebnisse bzw. -empfehlungen sind insbesondere auf politischer Ebene noch nicht erfolgt. (Im Übrigen ist das Plangebiet insbesondere vom Fluglärm nicht betroffen.)

Soweit der Einwender die Alltags-Tauglichkeit eines Gebäudes, welches allseitig durch passiven Lärmschutz umbaut ist, in Frage stellt, ist dem entgegen zu halten, dass es sich um eine bestandssichernde Planung handelt. Zudem in einem großstädtischen Raum mit bestehenden belasteten Verkehrswegen der Bahn, mit Emissionen, die aufgrund der innerstädtischen Lage kaum zu vermeiden sind. Die geringfügige Erweiterung eines innenstadtnahen, fußläufig gut erreichbaren Kindergarten- und Hortstandorts, wird in diesem Fall als nachhaltig erachtet, da zusätzliche Verkehre und damit Emissionen vermieden werden können.

Die soziale Daseinsvorsorge zählt zu den Pflichtaufgaben einer Kommune. Aufgrund des hohen Freiflächenbedarfs und dem Bedarf innenstadtnaher Kindergarten- und Hortstandorte bewegt sich die Planung in einem Spannungsfeld bei hoher Nutzungsdichte dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Mit dem Kindergarten- und Hortstandort wird eine ausreichend große, zentrumsnahe und damit fußläufig erreichbare Einrichtung gesichert, die einen Beitrag für den ressourcensparenden und damit gesunden und emissionsarmen Fuß- und Radverkehr leisten kann. Durch die Planung wird die aktuelle Lärmimmission nicht erhöht, sondern lediglich die Lärmimmissionen für den Bestands- und Neubau unterschiedlich bewertet.

Die „Orientierungswerte“ der DIN 18005 -1 sind aus Sicht des Schallschutzes wünschenswerte Zielwerte, die jedoch fallbezogen zu betrachten sind. Im vorliegenden Fall soll ein Neubau mit einer lediglich geringfügigen Erweiterung des bisherigen Gebäudebestandes ermöglicht werden. Diese Einschätzung deckt sich mit der Stellungnahme des für Immissionsschutz zuständigen Landesamts für Umwelt vom 24.11.2016.

Bei den Höchstwerten handelt es sich um Immissionen, die durch Personen- und Güterzüge erreicht werden, die jedoch punktuell auf den Tag verteilt auftreten und damit stark schwankend sind (ca. 80 Bahnen pro Tag). Die besonders verlärmten Flächen liegen mit max. 70 dB (A) im Lärmpegelbereich (LPB) VI - im Süden des Kindergarten- und Hortstandorts. Aufgrund der dichten Strauchbepflanzungen entlang der Zaunanlage bieten diese Flächen ohnehin wenig Aufenthaltspotential, da in diesem Bereich Nebenanlagen, wie Spielgeräte laut Bebauungsplan unzulässig sind. Daher wird im LPB VI von einer geringen Nutzungsintensität und damit geringen Belastung der Kinder ausgegangen.

Innerhalb der beispielbaren Freiflächen im nördlichen Teil des Grundstücks liegen hingegen nur geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte (max. 5 dB (A)) vor, sodass davon ausgegangen wird, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Hochwasserschutz

Auch die Betroffenheit des Plangebiets von den HQ 100 Überschwemmungsgebieten läuft aufgrund der geringfügigen Ausweisung der betreffenden Flächen als Straßenverkehrsfläche nicht den Verboten nach § 78 WHG zuwider. Eine Gefährdung von Gebäuden durch mögliches Hochwasser steht nicht zu befürchten, da im betroffenen Bereich keine Baugebietsflächen festgesetzt werden.

5.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile, sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorhandenen Nutzungen werden überwiegend an die heutigen Nutzungsansprüche und -ziele angepasst. Die Sicherung des Straßenraums ermöglicht eine Wiedernutzbarmachung des historischen Stadtraums (u.a. die Wiederherstellung des ehemaligen Stadtkanals) und die Unterbringung zeitgemäßer Nutzungen wie den Anschluss an den Uferweg und die Qualifizierung des Straßenraums für den Fuß- und Fahrradverkehr, aber auch die Umverlegung von zur Zeit teilweise oberirdisch verlaufenden Leitungs- und Versorgungsanlagen.

Im Rahmen der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets wird die Vergrößerung der Grundstücksflächen eingeräumt. Diese Anpassung ermöglicht erst die Freiraumnutzung für die Anwohner des Gebäudes 45 A.

Durch die Regelung der Zulässigkeit eines Nachbarschaftsladens mit zentrenrelevanten Sortimenten im Erdgeschoss des Allgemeinen Wohngebiets wird die Versorgungsfunktion des zentrumsnahen Gebiets aufrechterhalten.

Auch die Sicherung und die Erweiterungsmöglichkeiten der Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Plangebiets sind im Sinne einer Nutzungsmischung innerhalb zentrumsnaher Stadtgebiete von großer Bedeutung. Zumal die Verfügbarkeit zentraler sozialer Infrastrukturen aufgrund des hohen Flächenbedarfs von Kindergärten sehr gering ist.

Insgesamt wird das Plangebiet durch die Sicherung der Freiraum-, Wohn- und Arbeitsfunktion den heterogenen Nutzungsansprüchen einer zentrumsnahen Ortslage erst gerecht.

5.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Denkmalpflege

Durch die Sicherung und Aufweitung der Straßenverkehrsflächen werden die Voraussetzungen geschaffen, um das durch historische Elemente geprägte Orts- und Landschaftsbild (Verlängerung der Baumallee in Richtung Süden der Dortustraße, ggf. Rekonstruktion des Stadtkanals - Bodendenkmals 4109) im Sinne der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung aus dem Jahr 1990 wiederherzustellen. Zugleich kann mit der Um- oder Neuverlegung vorhandener zum Teil oberirdisch verlaufender Leitungs- und Versorgungsanlagen das Ortsbild deutlich aufgewertet werden.

Durch die bestandsorientierte Sicherung des Allgemeinen Wohngebiets wird sich im Sinne der Belange des Denkmalschutzes stark an der umgebenden Bebauung der Zweiten Barocken Stadterweiterung orientiert. Durch das Erhaltungsgebot für den besonders wertvollen Baumbestand und den Ausschluss von Nebenanlagen entlang der Zaungrenze der Gemeinbedarfsfläche kann die Qualität des historischen Freiraums bewahrt werden. Die Ortsbild prägende Qualität des Freiraums bleibt durch die Festsetzungen erhalten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes der Siedlung ist durch die mögliche Aufstockung des Gebäudes innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nicht erkennbar, da auch im Falle einer Aufstockung die Firsthöhe der umgebenden Bebauung durch den, im rückwertigen Bereich liegenden Kinder- und Hortstandort, nicht überschritten wird.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine störende Wirkung durch die Aufstockung des Kindergarten- und Hortstandorts befürchtet. Dem Vorschlag zum Verzicht auf eine Aufstockung des Gebäudes wurde im weiteren Planungsprozess nicht gefolgt, da die Aufstockung des Kindergarten- und Hortstandorts durch ein weiteres Geschoss nicht zu einer Überschreitung der umgrenzenden Gebäudehöhe führen würde. Da der Kindergarten- und Hortstandort im rückwertigen Bereich liegt, sind somit keine erheblichen Auswirkungen durch die Aufstockung auf das Ortsbild zu erwarten.

Da der historische Stadtraum bereits überformt ist, wird von keiner relevanten Beeinträchtigung der Umgebung durch die Aufstockung des Kindergarten- und Hortstandorts ausgegangen.

5.5 Belange gewerblicher Nutzungen

Die Belange gewerblicher Nutzungen werden durch die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss des Allgemeinen Wohngebiets gesichert.

5.6 Belange des Verkehrs

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt. Die Erschließung der Baugebiete ist gesichert.

Zur Gewährleistung der Abwicklung des steigenden Verkehrsaufkommens durch die Erweiterung des Kindergarten- und Hortstandorts wird die Straße „Wall am Kiez“ um einen Wendehammer erweitert.

Die Neuordnung und Sicherung der Straßenverkehrsfläche schafft die Voraussetzungen für die Realisierung eines Uferwegs, der Radschnellroute und die Sicherstellung der Erschließungsflächen für den Sportverein und die Wiederherstellung des Stadtkanals.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Anbindung der Straße „Wall am Kiez“ mit der Dortustraße über eine Wegeverbindung zwischen dem Kindergarten- und Hortstandort und dem Allgemeinen Wohngebiet angeregt. Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt. Die Erreichbarkeit der Dortustraße ist auch heute schon für die Nutzer des Kindergarten- und Hortstandorts über die Straße Wall am Kiez bzw. die Gemeinbedarfsfläche gewährleistet. Demzufolge profitieren nur wenige Menschen von dem vorgeschlagenen Fuß- und Radweg. Die unerhebliche Verkürzung der Wege würde somit zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen. Zumal für die Wegeverbindung die Errichtung einer Zaunanlage zur Abgrenzung von der Gemeinbedarfsfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet erforderlich wäre, die jedoch hinsichtlich des subjektiven Sicherheitsempfindens der Nutzer (schwer einsehbar, keine Fluchtwege) als problematisch betrachtet wird. Letztendlich profitiert nur ein sehr geringer Teil der Bevölkerung von dieser Abkürzung, die damit kein überwiegendes Interesse der Öffentlichkeit darstellt.

5.7 Private Belange der Grundstückseigentümer

Die Bebauung der Flurstücke 1369, Flur 23 und 1733, Flur 25 widerspricht den öffentlichen Zielen einer Wiederherstellung des historischen Stadtraums, unter Einbeziehung der raumgliedernden Elemente der Baumallee und gegebenenfalls des Stadtkanals. Die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche entspricht den Planungszielen, die eine Sicherung des Straßenraums als wesentliches Element der Zweiten Barocken Stadterweiterung beinhalten und Flächen für zukünftige Planungen (Radschnellverbindung, Uferwege, Stadtkanal) bereitstellen soll.

Der Geltungsbereich liegt im geschützten Denkmalbereich „Stadtkern Potsdam“ und vollständig in der Fläche des geschützten Bodendenkmals 2140. Teil des Denkmalbereiches „Stadtkern Potsdam“ ist der historisch gewachsene Straßenraum der Dortustraße. Somit sind ebenso der bauhistorische belegbare ehemalige Freiraum des Straßenverlaufes/Gehwegverlaufes sowie der Freiraum des Kanalverlaufes mit Begleitgroßgrün Schutzgut. Die städtebauliche Bedeutung des Stadtraums für die Landeshauptstadt Potsdam wird u.a. dadurch deutlich, dass eine Machbarkeitsstudie im Jahre 2002 durchgeführt wurde, die sich mit einem Gestaltungskonzept dieses Stadtraums auseinandersetzt.

Aus diesem Grund soll die Wohnbebauung sich auf das bereits vorhandene Wohngebäude der Dortustraße 45 A beschränken. Die in den textlichen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 geforderten Luftschalldämmmaße stellen keine wirtschaftliche Härte dar, da diese für die Nutzung erforderlich sind.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligungen hat der Eigentümer der Flurstücke 1369 (Flur 23) und 1733 (Flur 25) wiederholt vorgetragen, in seinen privaten Rechten und Interessen mit der vorliegenden Planung beeinträchtigt zu werden. Er beabsichtigt, seine Flächen zu bebauen, um unter anderem einen Beitrag zur Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts zu leisten. Der Inanspruchnahme seiner Fläche zur Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsflächen hat er widersprochen. Aus seiner Sicht seien die Flächen teilweise bebaut und baulich nutzbar, so dass die Nutzungsmöglichkeiten erhalten bleiben müssten. Demgegenüber steht die Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam, dass die Flächen derzeit zwar zu einem Teil im planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegen (vgl. Kapitel 1.2.5 – Planungsrechtliche Ausgangssituation), jedoch aufgrund der entgegenstehenden öffentlichen Belange (Denkmalschutz) eine Bebauung nicht zulässig wäre. Insbesondere das Bodendenkmal 2140 sowie der Denkmalbereich „Stadtkern Potsdam“, dessen Schutzzweck dem Erhalt des historischen Stadtgrundrisses dient und u.a. den vollständigen (historischen) Straßenraum (=Freiraum) umfasst, stehen einer baulichen Nutzung entgegen. Insbesondere ist der Primärschutz des Bodendenkmals mit der Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt des Bodendenkmals verbunden.

Zugleich stehen die privaten Belange den öffentlichen Belangen gemäß Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24. Januar 2001 zur behutsamen Wiederannäherung an den charakteristischen, historisch gewachsenen Stadtgrundriss und –aufriß in der Potsdamer Innenstadt entgegen. Dieser Grundsatzbeschluss entspricht nach wie vor den Stadtentwicklungszielen der Landeshauptstadt Potsdam und ist entsprechend in die Formulierung der Planungsziele zum vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen. Die Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss setzt die Verfügbarkeit der Flächen Flurstücke 1369 und 1733, der Flur 23 und Flurstück 1734, der Flur 25 zur Fortführung der Baumallee und ggf. des Stadtkanals voraus. Auch

wenn eine mögliche Rekonstruktion des Stadtkanals nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, sondern zu gegebener Zeit mit einem gesonderten Genehmigungsverfahren zu klären ist, sollen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die hierfür erforderlichen Flächen vorsorglich gesichert werden.

Die erforderliche Aufweitung der Straßenverkehrsfläche ist zudem mit verschiedenen Nutzungsansprüchen zu begründen. Neben der Wiederannäherung an den ehemaligen Stadtgrundriss ist die Erschließung maßgeblich (Anbindung Sportverein, zweiter Rettungsweg für das Kita- und Hortgelände) sowie die Berücksichtigung des Uferwegekonzeptes, der geplanten Radschnellverbindung und die Unterbringung der technischen Versorgungsanlagen und –leitungen. Aufgrund der langfristigen Absicht der Landeshauptstadt Potsdam den Stadtkanal wieder herzustellen und den historischen Stadtgrundriss wieder erlebbar zu machen ergeben sich Anforderungen an die Nutzungsaufteilung in den verbleibenden Flächen.

Das private Flurstück 1369 liegt ganz überwiegend im Bereich des ehemaligen Stadtkanals; hier ergibt sich die erforderliche Inanspruchnahme zugunsten des öffentlichen Interesses aus der Lage des im Bestand vorhandenen, lediglich zugeschütteten aber geschützten Bodendenkmals.

Wesentliche Teile des Straßenraums, die sowohl zur Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses, als auch zur Sicherung der konfliktfreien Erschließung und einer entsprechenden Neuordnung des Straßenraums erforderlich sind, werden durch die EWP zur Unterbringung einer oberirdischen Fernwärmeleitung und einer Garagenanlage in Anspruch genommen. Insofern ist die Verlängerung der Hoffbauerstraße in Richtung Süden bis an den Bahndamm maßgeblich erforderlich. Eine Verlagerung der technischen Anlagen der EWP ist innerhalb der zukünftigen Straßenverkehrsflächen angedacht. An die Umverlegung der Fernwärmeleitung werden besondere bauliche Anforderungen zu stellen sein, die mit Blick auf das geschützte Bodendenkmal (Stadtkanal) bis zum Bahndamm nur auf der östlich des Bodendenkmals gelegenen Fläche (Flurstücke 1733 und 1734) erfüllt werden können. Erst unter der Brücke können die Leitungsrohre in fachgerechter Bauweise die Flächen des ehemaligen Stadtkanals queren.

Die im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam zur Verfügungen stehenden Flächen (Flurstück 1147 und 1145) reichen nicht aus, um den vorgenannten Nutzungsanforderungen gerecht zu werden. Alternativen liegen aufgrund der Lage-Voraussetzungen des historischen Straßenraums mit dem bodendenkmalrechtlich geschützten ehemaligen Stadtkanal und der beabsichtigten Umsetzung des Planungsziels nicht vor.

Aus den vorgenannten Gründen werden die privaten Belange des Eigentümers hinter die öffentlichen Belange zurück gestellt. Die Thematik Planungsschaden und Entschädigung wird im Rahmen der ermittelten Auswirkungen im Kapitel 3.5.4 „Planungsschaden und Entschädigung“ der Begründung dargestellt. Nach aktueller Einschätzung sind die Festsetzungen als Öffentliche Straßenverkehrsflächen aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam nicht entschädigungspflichtig.

Die Begehbarkeit der Flächen des Wasser- und Schifffahrtsamtes für die Öffentlichkeit wird über einen Nutzungsvertrag geregelt.

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr.14] S. 1).

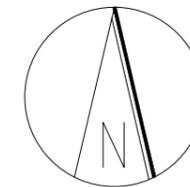
7. Anlagen

Anlage 1	Eigentumsverhältnisse
Anlage 2	Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich
Anlage 3	Neuordnung Straßenverkehrsflächen
Anlage 4	Baudenkmale und Denkmalbereich
Anlage 5	Bodendenkmale
Anlage 6	Bevölkerungsprognose
Anlage 7	Lärmgutachten

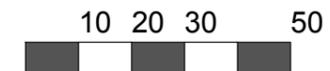
**Eigentümer im Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr. 144
"Dortustraße/Hoffbauerstraße
(Stadtkanal)"**

Eigentümer

-  Landeshauptstadt Potsdam
-  Brandenburgischer Landesbetrieb für Bauen und Liegenschaften (BLB)
-  Privateigentümer
-  Bundeswasserstraße Deutschland (Bundeswasserstraße)
-  Flächen der Deutschen Bahn AG

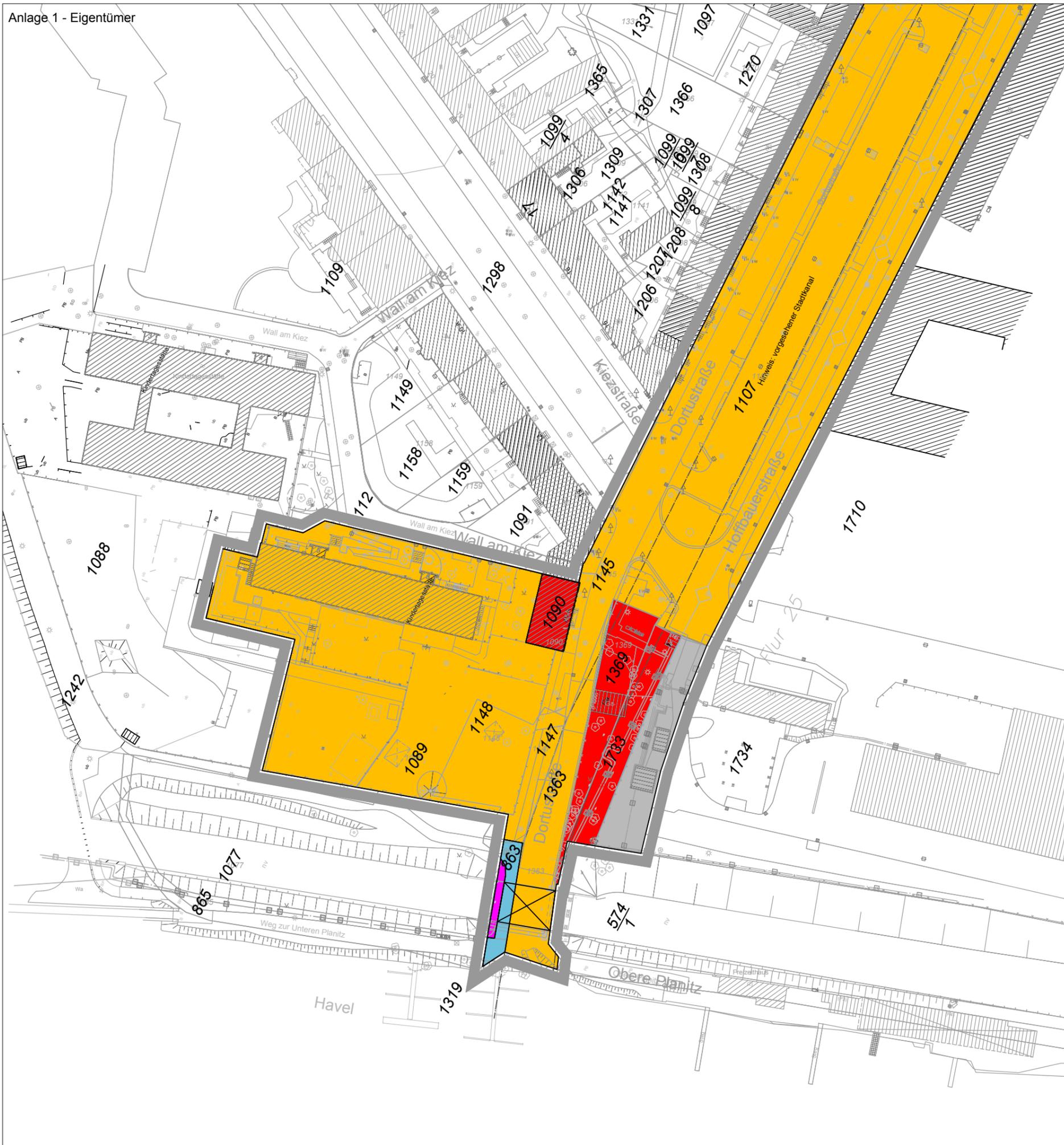


**Maßstab 1:1.000
(im Original)**



Stand: Februar 2017

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und
Stadterneuerung
Verbindliche Bauleitplanung



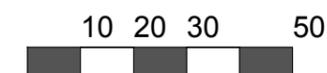
Innenbereich und Außenbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144 "Dortustraße/Hoffbauerstraße (Stadtkanal)"

 Innenbereich (§ 34 BauGB)

 Außenbereich (§ 35 BauGB)



Maßstab 1:1.000
(im Original)



Stand: August 2016

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und
Stadterneuerung
Verbindliche Bauleitplanung



Landeshauptstadt
Potsdam

Anlage 4 Lage des Bebauungsplans im Denkmalbereich

 Denkmalbereich "Stadtkern Potsdam"

 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144



-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Bodendenkmale BLDAM 2014

Bodendenkmal 2140
Fpl. 23 Kiez
Fpl. 66 Stadtkanal / Vorgängerbauten
Fpl. 80 Siedlung/Bestattungsplatz Neol.,
Siedlung VEZ, Slaw. MA, Stadt MA/ f.NZ
(Hospital, Straße, Gewehrfabrik mit Kirche)

13.01.2015

Bevölkerungsprognose 2012

Ergebnistabellen

Sozialraum 3 Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte

	2011	2013	2015	2017	2020	2025	2030
Anzahl							
unter 18 Jahre	5 673	5 779	5 904	5 979	5 960	5 870	5 828
18 bis unter 65 Jahre	22 916	22 931	22 892	22 853	22 530	22 596	22 781
65 Jahre und älter	8 102	8 260	8 424	8 580	8 678	8 745	9 047
insgesamt	36 691	36 970	37 220	37 411	37 168	37 211	37 656
Anteil (in %)							
unter 18 Jahre	15,5	15,6	15,9	16,0	16,0	15,8	15,5
18 bis unter 65 Jahre	62,5	62,0	61,5	61,1	60,6	60,7	60,5
65 Jahre und älter	22,1	22,3	22,6	22,9	23,3	23,5	24,0
insgesamt	100,0						
Entwicklung (in % zu 2011)							
unter 18 Jahre	-	1,9	4,1	5,4	5,1	3,5	2,7
18 bis unter 65 Jahre	-	0,1	-0,1	-0,3	-1,7	-1,4	-0,6
65 Jahre und älter	-	1,9	4,0	5,9	7,1	7,9	11,7
insgesamt	-	0,8	1,4	2,0	1,3	1,4	2,6
Anzahl							
unter 3 Jahre	1 304	1 213	1 207	1 201	1 163	1 125	1 149
3 bis unter 6 Jahre	1 172	1 117	1 071	1 052	1 034	996	997
6 bis unter 12 Jahre	1 866	1 953	1 999	2 012	1 947	1 886	1 849
12 bis unter 16 Jahre	949	1 065	1 136	1 185	1 248	1 245	1 224
16 bis unter 18 Jahre	382	432	491	529	569	618	610
18 bis unter 26 Jahre	3 277	3 316	3 181	3 206	3 291	3 539	3 705
26 bis unter 45 Jahre	11 292	11 095	11 064	10 961	10 644	10 338	10 342
45 bis unter 65 Jahre	8 347	8 519	8 647	8 686	8 594	8 719	8 734
65 bis unter 80 Jahre	5 763	5 600	5 372	5 142	4 781	4 703	5 219
80 Jahre und älter	2 339	2 660	3 051	3 437	3 897	4 042	3 829
insgesamt	36 691	36 970	37 220	37 411	37 168	37 211	37 656
Entwicklung (in % zu 2011)							
unter 3 Jahre	-	-7,0	-7,4	-7,9	-10,8	-13,7	-11,9
3 bis unter 6 Jahre	-	-4,7	-8,7	-10,2	-11,8	-15,0	-15,0
6 bis unter 12 Jahre	-	4,7	7,2	7,8	4,4	1,1	-0,9
12 bis unter 16 Jahre	-	12,2	19,7	24,8	31,5	31,1	29,0
16 bis unter 18 Jahre	-	13,0	28,5	38,5	48,8	61,8	59,7
18 bis unter 26 Jahre	-	1,2	-2,9	-2,2	0,4	8,0	13,1
26 bis unter 45 Jahre	-	-1,7	-2,0	-2,9	-5,7	-8,4	-8,4
45 bis unter 65 Jahre	-	2,1	3,6	4,1	3,0	4,5	4,6
65 bis unter 80 Jahre	-	-2,8	-6,8	-10,8	-17,0	-18,4	-9,4
80 Jahre und älter	-	13,7	30,5	47,0	66,6	72,8	63,7
insgesamt	-	0,8	1,4	2,0	1,3	1,4	2,6

Schüler- und Hortzahlenentwicklung im Planungszeitraum

Name der Schule:

Grundschule Max Dortu (8)

Planungsraum 302

Schuljahr	2012/2013			2013/2014			2014/2015			2015/2016			2016/2017			2017/2018			2018/2019			2019/2020			2020/2021		
	Schüler	Züge	Hort																								
1. Klasse	49	2	46	47	2	45	50	2	48	44	2	42	52	2	50	52	2	50	52	2	50	52	2	50			
2. Klasse	50	2	49	48	2	45	50	2	49	52	2	48	44	2	42	52	2	49	52	2	49	52	2	49			
3. Klasse	45	2	44	45	2	43	48	2	46	50	2	47	52	2	49	44	2	42	52	2	49	52	2	49			
4. Klasse	50	2	42	43	2	39	48	2	41	47	2	44	50	2	45	52	2	47	44	2	40	52	2	47			
5. Klasse	40	2	0	45	2	0	35	2	0	41	2	0	47	2	0	50	2	0	52	2	0	44	2	0			
6. Klasse	57	3	0	38	2	0	48	2	0	34	2	0	41	2	0	47	2	0	50	2	0	52	2	0			
Summe	291	13	181	266	12	172	279	12	184	268	12	181	286	12	186	297	12	188	302	12	188	304	12	195	304	12	195
Freq./Zügigk.	22,4	2,2		22,2	2,0		23,3	2,0		22,3	2,0		23,8	2,0		24,8	2,0		25,2	2,0		25,3	2,0		25,3	2,0	

Zugeordnete Horte

	Belegung		Bedarf		Belegung		Bedarf		Belegung		Bedarf		Belegung		Bedarf		Belegung		Bedarf		Belegung		Bedarf	
Kastanienhof (Standort 1)	181		172		184		181																	
Kastanienhof (Standort 2)																								
Summe	181	181	172	172	184	184	181	181			186				188				188				195	

Bemerkung:

 Ist-Zahlen

Übergangsquoten "Hort" nach Klassenstufen

1. Klasse	96%
2. Klasse	95%
3. Klasse	95%
4. Klasse	90%
5. Klasse	0%
6. Klasse	0%

Schalltechnische Untersuchung

B-Plan Nr. 144

**„Dortustraße/Hoffbauerstraße
(Stadtkanal)“ in der Landes-
hauptstadt Potsdam**



- **Schallschutz**
- **Bau- und Raumakustik**
- **Erschütterungen**

Messstelle nach §26, §28 BImSchG
Güteprüfstelle Schall nach DIN 4109

KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12
13086 Berlin
Telefon: 030 44 00 87 93
Telefax: 030 44 00 87 95

Projektnummer:

16-028-10V1

Kurztitel:

Schalltechnische Untersuchung
B-Plan Nr. 144 „Dortu-/ Hoffbauerstraße“
in Potsdam

Auftraggeber:

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und
Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
14461 Potsdam

Auftrag vom:

18. Mai 2016

Bearbeiter:

Helge Schmiedel

Bericht vom:

06. Juli 2016

Fachlich Verantwortlicher
Dipl.-Ing
Sebastian Langner

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

Änderungstabelle		
Bearbeiter	Berichtsversion	Datum der Änderung

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

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	4
2	Örtliche Situation und Ausbreitungsbedingungen	5
3	Orientierungs- und Richtwerte zur Beurteilung der Immissionen	5
4	Methodik	7
4.1	Vorgehensweise und Berechnungsverfahren.....	7
4.2	Emissionsdaten	8
4.3	Berechnungsszenarien	9
5	Ergebnisse der Berechnungen	9
6	Beurteilung und Empfehlungen zum Lärmschutz	11
6.1	Aktive Lärmschutzmaßnahmen.....	11
6.2	Passive Lärmschutzmaßnahmen	13
7	Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan	15
8	Literaturverzeichnis Regelwerke und Fachliteratur	17
	Anhang	18

1 Aufgabenstellung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Dortustraße/Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“ in Potsdam soll durch eine schalltechnische Untersuchung eine Einschätzung der Geräuschsituation an den Fassaden der geplanten mehrgeschossigen Gebäude erfolgen. Geplant werden eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Nutzung als Kindertagesstätte (KITA) und Hort sowie eine Fläche für Wohnbebauung in welcher für das Erdgeschoss auch eine Nutzung als Nachbarschaftsladen („Tante Emma Laden“) auf einer Fläche von ca. 160 m² möglich sein soll. Die Ergebnisse der ermittelten Geräuschmissionen werden nach dem geltenden Regelwerk (DIN 18005) beurteilt und gegebenenfalls Schallschutz-Maßnahmen empfohlen. Ferner erfolgt die Ermittlung der Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Bestimmung der notwendigen Schalldämmung der Außenbauteile. Außerdem werden Empfehlungen zu textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gegeben. Als Hauptlärmquellen im Untersuchungsgebiet sind aus schalltechnischer Sicht die Geräuschmissionen in Form von

- Straßenlärm (B1 - Breite Straße, Dortustraße, Hoffbauerstraße, Kiezstraße)
- Schienenverkehrslärm (Gleiswege der Deutschen Bahn –Personen- und Güterverkehr)

wirksam.

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Vorentwurf Bebauungsplan Nr 144 „Dortustraße/Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“ im pdf- und dxf-/ dwg-Format, Maßstab 1:1000, Stand 24.06.2016
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 144 “Dortustraße/Hoffbauerstraße (Stadtkanal) vom 30.07.2015
- Stadtentwicklungskonzept Verkehr für die Landeshauptstadt Potsdam, Januar 2014
- Straßenverkehrsprognose des Stadtentwicklungskonzepts Verkehr 2025 (DTV_w - Basisszenario) für die Breite Straße, Dortustraße und Hoffbauerstraße, Stadtverwaltung Potsdam Bereich Verkehrsentwicklung (Herr Dirk Volkmann)
- Prognosedaten für den Zugverkehr des Gleises 6110 nach neuer Schall 03-2012, Verkehrsdatenmanagement der Deutschen Bahn AG vom 02.02.2016

2 Örtliche Situation und Ausbreitungsbedingungen

Das Untersuchungsgebiet liegt zentral im Bereich der Neustädter Havelbucht in Potsdam zwischen der Breiten Straße als nördliche und den Gleiswegen der Deutschen Bahn als südliche Begrenzung. Unmittelbar an die als Gemeinbedarf zu nutzende Fläche grenzt nördlich die Wohnbebauung der Kiezstraße an das Plangebiet an.

Das geplante Wohngebiet liegt östlich im Plangebiet und westlich der Dortustraße/ Hoffbauerstraße. Südlich des Plangebiets verläuft von Ost nach West die Bahntrasse Berlin - Magdeburg der Deutschen Bahn AG, die vom Hauptbahnhof Potsdam kommend westlich die Havel über eine Brücke überquert.

Das Gelände des Plangebietes ist mit Höhen zwischen 35m und 40 m über NHN aus schalltechnischer Sicht als eben anzusehen. Für die Untersuchung werden die derzeit im Plangebiet vorhandenen Gebäude nicht berücksichtigt, um für die Plansituation den ungünstigsten Fall der freien Schallausbreitung zu untersuchen.

Die Lage des Plangebietes und der Umgebung ist dem Übersichtslageplan im Anhang zu entnehmen.

3 Orientierungs- und Richtwerte zur Beurteilung der Immissionen

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

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

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

Die Planungen für die Flächen innerhalb des Plangebiets sehen für die Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet und eine Flächen für den Gemeinbedarf vor, die als KITA genutzt werden soll. Für Kindertagesstätten gibt es bisher keine gesonderten Regelungen bezüglich der Bewertung. Aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit werden sie jedoch in Bezug auf Verkehrslärm in der Regel nach den Kriterien für Allgemeine Wohngebiete bewertet.

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. Da davon ausgegangen werden kann, dass in der geplanten KITA kein Nachtbetrieb stattfindet, sind in erster Linie die Orientierungswerte für den Tag von Bedeutung.

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

Tabelle 1: Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18 005

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

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

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

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

4 Methodik

4.1 Vorgehensweise und Berechnungsverfahren

Die Immissionsrechnungen erfolgten mittels der im PC-Programmpaket "Soundplan" (Version 7.4 vom Juni 2016) integrierten Rechenverfahren der RLS-90 [2] und der Schall 03-2012 [3]. Dieses Programm erfüllt die "Testaufgaben zur Überprüfung von Rechenprogrammen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" (Test 94) des Bundesministers für Verkehr [4] sowie die Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen der DIN 45687 für Akustik-Softwareerzeugnisse zur Berechnung der Geräuschimmissionen im Freien [7].

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

Für die Berechnung der Schallimmissionspläne wurde das Untersuchungsgebiet in Rasterquadrate mit einer Seitenlänge von 5 m eingeteilt. Zur Berechnung eines einzelnen Pegels (Rastermittelpunkt des Schallimmissionsplanes) ermittelt das PC Programm ausgehend vom Berechnungspunkt getrennt für jeweils ein 1°-Segment sämtliche im Vollkreis von 360° um den Berechnungspunkt herumliegende Schallquellen.

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

In den Schallimmissionsplänen wird die flächenhafte Schallausbreitung innerhalb des untersuchten Gebietes grafisch durch unterschiedliche Farben symbolisiert. Die Zuordnung der Farben zu den Pegelklassen ist aus der Legende auf den Abbildungen ersichtlich. Es wurde für Tag und Nacht mit der gleichen Farbskala gearbeitet, so dass ein unmittelbarer Vergleich der Ergebnisse der einzelnen Berechnungsvarianten möglich ist. Hierzu wurde die Farbskala in eine Klassenbreite von 5 dB(A) pro Farbton eingeteilt. Zu beachten ist, dass die grafische Darstellung für eine einheitliche Höhe von 4 m über Grund vorgenommen wurde.

In die Berechnungen für die Schallimmissionspläne gehen aufgrund der mathematischen Zusammenhänge bei der Schallausbreitung im Freien die Reflexionen an allen Hausfassaden mit ein. Die Reflexionen der Hausfassade, an der sich ein bestimmter Nachweisort befindet, dürfen jedoch entsprechend den geltenden Rechenvorschriften nicht berücksichtigt werden. Deshalb wurden in den Einzelpunkt-Berechnungen die Reflexionen der Hausfassade, an der ein Nachweisort liegt, nicht mit eingerechnet.

Außerdem ergeben sich Unterschiede zu den numerischen Werten infolge der Interpolation der berechneten Werte zur grafischen Darstellung der Iso-dB-Linien (umgangssprachlich "Isophonen" oder "Isolinien") in den Lärmkarten. Die in den Einzelpunktrechnungen ermittelten Werte (siehe Ergebnistabellen im Anhang) sind zur Beurteilung eines Einzelobjektes genauer.

Zur Veranschaulichung der von den einzelnen Quellen ausgehenden Schallausbreitung, zum Gewinnen eines Überblickes über die unterschiedliche Ausprägung der Lärmbelastung im gesamten Untersuchungsgebiet sowie zum Erkennen der Schwerpunkte der Lärmbelastung ist der Schallimmissionsplan jedoch ein unverzichtbares Hilfsmittel.

Die Einzelpunkt-Berechnungen erfolgten für ausgewählte Immissionsorte in den Untersuchungsgebieten. Diese Berechnungen erfolgten für jedes Stockwerk, wobei von ein bis vier Geschossen in den beiden Untersuchungsgebieten für die geplante Bebauung ausgegangen wurde.

Die Ergebnisse sind im Anhang 3 als Ergebnistabellen für die Einzelpunktberechnungen sowie als farbige Grafiken (Schallimmissionspläne) mit der flächenhaften Schallausbreitung und den Linien mit den entsprechenden Orientierungswerten der DIN 18005 dargestellt.

4.2 Emissionsdaten

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

Prognose-Emissionsdaten für den Straßenverkehr

Die für die Berechnung relevanten Emissionsdaten für den Kfz-Verkehr auf den berücksichtigten Straßen wurden dem Stadtentwicklungskonzept (StEK-Verkehr) entnommen. Danach sind im Jahr 2025 (Basisszenario) werktags etwa 47.600 Kfz (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke werktags - DTV_w) in 24 Stunden für die Breite Straße prognostiziert. Für die Dortustraße/ Hoffbauerstraße ist eine Verkehrsmenge von 5.250 Kfz/ 24h prognostiziert.

Die sonstigen Straßen im unmittelbaren Umfeld des Plangebiet sind mit 900 Kfz/ 24h bis 2.000 Kfz/ 24h, je nach Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen, berücksichtigt worden. Für die prozentualen Tag-Nacht-Anteile für den Schwerlastverkehr (SV) LKW wurde gemäß den Angaben der Verkehrsverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam für den Tag und die Nacht ein Schwerlastanteil von 4 % für die Breite Straße und von 2% für die übrigen Straßen berücksichtigt.

Auf der Basis dieser Werte erfolgte die Umrechnung auf DTV-Werte (Faktor 0,92 – Bereich Verkehrsentwicklung Potsdam, Herr Volkmann) und die Berechnung der Schallemissionspegel L_{mE} entsprechend der Vorschriften der RLS-90. Für die Breite Straße wurde eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angesetzt. Die anderen Straßen wurden mit einer Geschwindigkeit von 30 km/h in die Berechnung einbezogen.

Prognose-Emissionsdaten für den Schienenverkehr

Die Ermittlung der Daten für den Prognosehorizont 2025 für den Schienenverkehr erfolgte über eine Abfrage (Anfragemail vom 21.01.2016 und Antwortmail vom 02.02.2016) beim Verkehrsdatenmanagement der Deutschen Bahn AG. Der Schienenbonus wurde nicht berücksichtigt.

4.3 Berechnungsszenarien

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

5 Ergebnisse der Berechnungen

Gesamtverkehrsgeräuschimmissionen Prognose-Zustand im Plangebiet

Wie der Tabelle 03 und den Schallimmissionsplänen im Anhang 3 zu entnehmen ist, wird die Gesamtgeräuschsituation an den Immissionsorten im Plangebiet (IO Gemein 01 bis IO Gemein 07 sowie IO WA 01 bis IO WA 05) vordergründig durch den Schienenverkehr bestimmt. Dieser führt an allen Immissionsorten zu Überschreitungen der Orientierungswerte zwischen 1 dB(A) und 8 dB(A) am Tag. In der Nacht fallen die Überschreitungen aufgrund der geringeren Orientierungswerte noch höher aus. Hier sind je nach Lage des Immissionsortes Überschreitungen zwischen 11 dB(A) und 15 dB(A) zu erwarten.

Gesamtverkehrsgeräuschimmissionen Prognose-Zustand Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes

Die Gesamtgeräuschsituation an der umliegenden Bestandsbebauung (Immissionsorte IO Bestand 01 bis IO Bestand 05) wird, außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans, vordergründig durch den Straßenverkehr bestimmt.

An den straßenseitigen Fassaden, insbesondere im Kreuzungsbereich der Breiten Straße, sind Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 15 dB(A) am Tag und 17 dB(A) in der Nacht zu erwarten, was zu Beurteilungspegeln von bis zu 70 dB(A) am Tag und 63 dB(A) in der Nacht führen kann. Der Schienenverkehr führt nur im näher zu den Schienen gelegenen Bereich der Bestandsbebauung (IO Bestand 04 und IO Bestand 05), besonders im Nachtzeitraum, zu einem Einfluss auf den Beurteilungspegel.

Aufstockung des KITA-Gebäudes

Die Landeshauptstadt Potsdam hat die Prüfung der Auswirkungen einer Kapazitätserweiterung der Kindergarten- und Hortplätze beauftragt. Bei einer angenommenen Erweiterung um 50 - 60 Plätze wird von einem erhöhten Fahrzeugaufkommen von 50 – 60 KFZ/24 h ausgegangen. Im Verhältnis zum gesamten berücksichtigten Verkehrsaufkommen in diesem Bereich führt dies nur zu einer leichten Erhöhung der Beurteilungspegel zwischen 0,1 dB(A) und 0,3 dB(A) am Tag und hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Gesamtgeräuschsituation.

Auswirkungen der Planung auf die Lärmsituation innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Die Auswirkungen der Planung auf die Lärmsituation der Bestandsbebauung sowie der geplanten Bebauung wird aus akustischer Sicht als sehr gering eingeschätzt. Als Gründe hierfür sind zum einen die hohen, insbesondere im Bereich der Breiten Straße, prognostizierten Verkehrsmengen zu nennen und zum anderen die Schienenwege im Bereich des B-Plangebiets als dominierende Geräuschquelle. Aufgrund der vorrangig bestandsorientierten Planung wird von keiner geräuschrelevanten Zunahme der Verkehrsmengen innerhalb und außerhalb des Plangebiets durch die Regelungen des Bebauungsplans ausgegangen. Ebenfalls wird die geringfügig, zulässige bauliche Erweiterung des Kindergarten- und Hortstandorts als unwesentlich angesehen. Aus dem möglichen Betrieb eines im Erdgeschoss des geplanten Wohngebäudes betriebenen „Tante Emma Ladens“ sind keine zu berücksichtigenden Verkehrsgeräusche zu erwarten, da die Lage und auch Größe des Geschäftes größtenteils eher auf fußläufige lokale Kundschaft schließen lässt.

6 Beurteilung und Empfehlungen zum Lärmschutz

Die für das Plangebiet erzielten Berechnungsergebnisse weisen im Bereich der betrachteten Hauptverkehrsstraße (Breite Straße B1), ähnlich wie in anderen großen Städten, im Prognose-Zustand nicht unerhebliche Geräuschimmissionen auf. So können Überschreitungen der Orientierungswerte zwischen 1 dB(A) und rund 14 dB(A) am Tag und zwischen 2 dB(A) und rund 17 dB(A) in der Nacht im Bereich der Bestandsbebauung auftreten. Im vorliegenden Fall haben diese jedoch keine direkten Auswirkungen auf das B-Plangebiet. Die Geräuscheinwirkungen der Dortu- und Hoffbauerstraße ergänzen die durch die Breite Straße erzeugte Lärmsituation an der Bestandbebauung nur marginal.

Im Plangebiet wird die Geräuschsituation vor allem durch den Schienenverkehr bestimmt. Aufgrund der erhöhten Lage der Schienenwege wird die Ausbreitung dieser Immissionen begünstigt und kann dabei insbesondere in den für die KITA nicht unwichtigen Freibereichen zu erheblichen Überschreitungen des Tages-Orientierungswertes zwischen 1 dB(A) und 8 dB(A) führen. Der Straßenlärm spielt im B-Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an allen Immissionssorten, insbesondere aber an den der Straße abgewandten Seiten, größtenteils weit unterschritten.

Zukünftig ist unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsbelastungen im Plangebiet, insbesondere nachts, mit Beurteilungspegeln zu rechnen, die sich im Bereich des allgemein als Grenze zur Gesundheitsbeeinträchtigung angesehenen Wert von 60 dB(A) liegen. Auch am Tag teilweise vorherrschende Beurteilungspegel von bis 64 dB(A) sind nicht als unbedenklich anzusehen. Deshalb sollten geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen werden.

6.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

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

Aus akustischer Sicht sind für das Plangebiet aktive Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere im Bereich der Schienenwege sinnvoll. Die Durchführung dieser Möglichkeit wird erfahrungsgemäß jedoch aus Gründen, wie der im Bereich des Bahndamms verlaufenden Kabel- und Signaltrassen, der geringen Platzverhältnisse sowie des geringen Interesses seitens des Betreibers der Schienenwege als kritisch angesehen.

Wohnbebauung

Hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung kommen aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzwände oder Schallschutzwälle zur Verringerung der Schallausbreitung aufgrund der Entfernung und der Grundrissorientierung des geplanten Gebäudes zu den Schienenwegen nicht in Betracht.

Kindertagesstätte (KITA)

Aufgrund der Überschreitung des Tages-Orientierungswertes wurden die Auswirkungen von Lärmschutzmaßnahmen insbesondere auf die Außenbereiche des Grundstücks untersucht.

Hierzu wurden entlang der südlichen, der östlichen und einem kurzen Stück der westlichen Grundstücksgrenze zwei Varianten mit Lärmschutzwänden (Variante 1 – LSW Höhe 2,0 m und Variante 2 – LSW Höhe 3,0 m) untersucht.

Zusätzlich wurde noch eine Variante 3 mit einer Lärmschutzwand nur auf der südlichen Grundstücksgrenze und einer Höhe von 3,0 m untersucht.

Wie die beiden Schallimmissionspläne der Varianten 1 und 2 im Anhang 3 zeigen sind in der Variante 1 mit 2,0 m Lärmschutzwand leichte Änderungen der Geräuschsituation erkennbar. In der Variante 2 mit einer 3,0 m Lärmschutzwand ist noch einmal eine Änderung sichtbar, so dass Verringerungen der Beurteilungspegel zwischen 5 dB und 10 dB im Vergleich zur Ausgangssituation möglich sind.

In der Variante 3 wurde aus Vergleichsgründen die Lärmschutzwand nur auf der südlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt. Zu sehen ist, dass es an der westlichen Planbereichsgrenze zu geringen bis keinen Änderungen der Geräuschsituation kommt. Östlich ist jedoch der Geräuscheintrag auf den Freibereich der KITA deutlich erkennbar.

Da bei einer KITA von einem längeren Aufenthalt auf den Freiflächen auszugehen ist, wird empfohlen, die Variante 2 des Schallschutzes in Betracht zu ziehen, um geeignete Aufenthaltsbedingungen im Freien zu schaffen.

Die aktiven Schallschutzmaßnahmen sind durch den Auftraggeber mit den städtebaulichen Belangen abzuwägen.

Hinsichtlich einer möglichen zukünftigen Neubebauung des Grundstückes sollte geprüft werden, ob das Gebäude entlang der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden kann und den somit nördlich entstehenden „Schallschatten“ des Gebäudes als Freibereich nutzen zu können.

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

6.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

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

Falls Schlaf-, Kinderzimmer und Aufenthaltsräume der Gebäude mit Orientierungswertüberschreitungen in Richtung der Verkehrswege orientiert sein sollen, ist zur 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 Schalldämmmaße des jeweiligen Bauteils eingehalten werden.

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß Punkt 4.4.5.7 der DIN 4109-2:2016-07 ist zur Ermittlung der Außenlärmpegel ein vereinfachter Summenpegel aller sich möglicherweise überlagernden Geräuschquellen vor Ort zu bilden. Aufgrund der prognostizierten Beurteilungspegel ergeben sich unter Berücksichtigung der Ermittlung gemäß der Punkte 4.4.4.2 und 4.4.5.3 der DIN 4109 (Straßen- und Schienenverkehr), für das Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 70 dB(A) und 73 dB(A) gemäß DIN 4109, welche den Lärmpegelbereichen IV und V zuzuordnen sind.

Die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 für das Untersuchungsgebiet sind tabellarisch in Tabelle 03 im Anhang 2 und grafisch im Anhang 4 dargestellt.

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

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

Zusätzlicher Aufwand für den baulichen Schallschutz ist erst ab dem Lärmpegelbereich III erforderlich. Im Plangebiet liegen die Lärmpegelbereiche IV und V vor. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich IV ist somit ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von 40 dB (für Bürogebäude 35 dB) und für den Lärmpegelbereich V ist ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von 45 dB (für Bürogebäude 40 dB) zu gewährleisten.

7 Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

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

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

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

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

Ist diese Grundorientierung nicht umsetzbar, so muss der erforderliche Lärmschutz für diese Aufenthaltsräume an Neubauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten durch zusätzliche passive Maßnahmen erbracht werden. Diese müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen (z.B. Doppelfassaden, verglaste

Vorbauten wie etwa verglaste Loggien, Wintergärten, besondere Fensterkonstruktionen oder andere schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes garantiert wird.

8 Literaturverzeichnis Regelwerke und Fachliteratur

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

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

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

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

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

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

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

Anhang

1 Übersichtsplan

Schalltechnische Untersuchung
B-Plan Nr. 144
"Dortustraße/ Hoffbauerstraße
(Stadtkanal)" in der
Landeshauptstadt Potsdam

ÜBERSICHTSPLAN

Auftragnehmer:
 KSZ Ingenieurbüro GmbH
 Bühringstraße 12, 13086 Berlin



Auftraggeber:
 Landeshauptstadt Potsdam
 Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
 Bereich Verbindliche Bauleitplanung
 14461 Potsdam

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Schule
- Kindergarten
- Signalanlage
- Immissionsort

Gebietsnutzungen

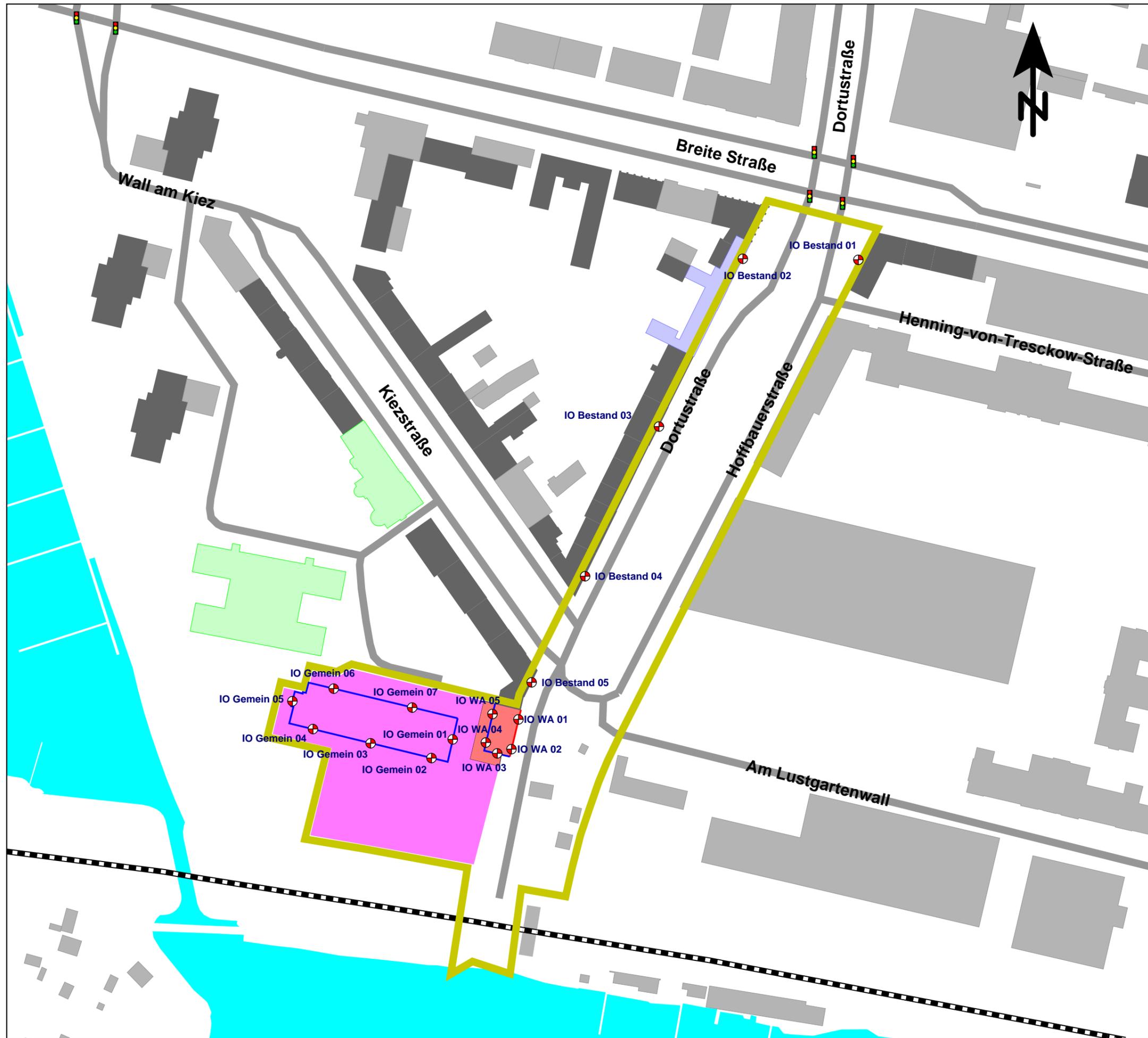
- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeine Wohngebiete
- Flächen für Gemeinbedarf KITA/ Hort
- Baugrenze
- Baulinie
- Neustädter Havelbucht

Maßstab 1:1500



Erstellt: 11.07.2016

Projekt-Nr.: 16-028-10
 Übersichtplan



2 Emissionsdaten

Emissionsdaten
Straße Prognose 2025

Abschnittsname	Stationierung km	Verkehrszahlen					Geschw. (V _{Pkw} / V _{Lkw})		Korrekturen			Steigung Min / Max %	Emissionspegel	
		DTV Kfz/24h	p _T %	p _N %	M/DTV _T	M/DTV _N	T km/h	N km/h	D _{Str0(T)} dB(A)	D _{Str0(N)} dB(A)	D _{Ref1}		LmE _T dB(A)	LmE _N dB(A)
Breite Straße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
bis Dortustraße nach West	0+000	19182	4,0	4,0	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-0,1 / 0,5	64,1	56,7
-	0+278	19044	4,0	4,0	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-0,2 / 0,0	64,0	56,7
-	0+700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Breite Straße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
bis Dortustraße nach Ost	0+000	22862	4,0	4,0	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	0,0 / 0,2	64,8	57,5
-	0+423	24610	4,0	4,0	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-0,5 / -0,1	65,1	57,8
-	0+699	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dortustraße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
ab Breite Straße nach Nord	0+000	6210	2,1	0,6	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	0,2 / 0,3	55,7	47,4
-	0+196	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dortustraße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
bis Breite Straße nach Süd	0+000	7314	2,1	0,6	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,3 / -0,1	56,4	48,1
-	0+161	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hoffbauerstraße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
bis Breite Straße nach Nord	0+000	2668	2,1	0,6	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,2 / 0,3	52,0	43,7
-	0+218	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dortustraße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
ab Breite Straße nach Süd	0+000	2162	2,1	0,6	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,5 / 0,5	51,1	42,8
-	0+246	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wall am Kiez Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
ab Breite Straße nach Süd	0+000	920	2,1	0,6	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,1 / 0,1	47,4	39,1
-	0+063	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wall am Kiez Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
bis Breite Straße nach Nord	0+000	920	2,1	0,6	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,4 / 0,2	47,4	39,1
-	0+058	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wall am Kiez Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
ab Breite Straße nach Süd	0+000	1840	2,1	0,6	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	0,0 / 0,2	50,4	42,1
-	0+067	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Emissionsdaten
Straße Prognose 2025

Abschnittsname	Stationierung km	Verkehrszahlen					Geschw. (v _{pkw} / v _{Lkw})		Korrekturen			Steigung Min / Max %	Emissionspegel	
		DTV Kfz/24h	p _T %	p _N %	M/DTV _T	M/DTV _N	T km/h	N km/h	D _{Str0(T)} dB(A)	D _{Str0(N)} dB(A)	D _{Ref1}		LmE _T dB(A)	LmE _N dB(A)
Kiezstraße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
ab Dortustraße nach Nordwest	0+000	920	2,1	0,6	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	0,2	47,4	39,1
-	0+039	414	2,1	0,6	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,3	44,0	35,6
-	0+219	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kiezstraße Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
ab Wall am Kiez nach Südost	0+000	414	2,1	0,6	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	-0,3 / 0,3	44,0	35,6
-	0+223	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Emissionsdaten
Schienenverkehr Prognose

Schiene		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 1			Km: 0+000			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
4	S-Bahn bis Potsdam Hbf	190,0	40,0	90	147	-	89,6	66,1	57,4	85,9	62,3	53,6	
5	RV-ET_2_bis Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	135	-	81,0	61,0	57,3	76,0	56,1	52,3	
6	RV-E_2_bis Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	151	-	83,5	68,9	54,3	78,6	64,0	49,3	
-	Gesamt	366,0	68,0	-	-	-	91,0	71,2	61,3	87,0	66,6	56,9	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
0+000	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
Schiene		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 2			Km: 1+714			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
2	RV-ET ab Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	135	-	81,0	61,0	57,3	76,0	56,1	52,3	
3	RV-E ab Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	151	-	83,5	68,9	54,3	78,6	64,0	49,3	
1	GZ-E ab Potsdam Hbf	2,0	2,0	100	715	-	75,7	58,9	33,9	78,7	61,9	36,9	
-	Gesamt	178,0	30,0	-	-	-	85,9	69,9	59,1	82,7	66,5	54,2	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
1+714	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
Schiene		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 3			Km: 2+134			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
2	RV-ET ab Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	135	-	86,9	61,0	57,3	81,9	56,1	52,3	
3	RV-E ab Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	151	-	89,5	68,9	54,3	84,5	64,0	49,3	
1	GZ-E ab Potsdam Hbf	2,0	2,0	100	715	-	81,7	58,9	33,9	84,7	61,9	36,9	
-	Gesamt	178,0	30,0	-	-	-	91,8	69,9	59,1	88,6	66,5	54,2	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
2+134	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0		



Emissionsdaten
Schienenverkehr Prognose

Schiene		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 4			Km: 2+273			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
2	RV-ET ab Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	135	-	81,0	61,0	57,3	76,0	56,1	52,3	
3	RV-E ab Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	151	-	83,5	68,9	54,3	78,6	64,0	49,3	
1	GZ-E ab Potsdam Hbf	2,0	2,0	100	715	-	75,7	58,9	33,9	78,7	61,9	36,9	
-	Gesamt	178,0	30,0	-	-	-	85,9	69,9	59,1	82,7	66,5	54,2	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
2+273	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
Schiene		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 5			Km: 2+848			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
2	RV-ET ab Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	135	-	83,9	61,0	57,3	79,0	56,1	52,3	
3	RV-E ab Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	151	-	86,5	68,9	54,3	81,5	64,0	49,3	
1	GZ-E ab Potsdam Hbf	2,0	2,0	100	715	-	78,7	58,9	33,9	81,7	61,9	36,9	
-	Gesamt	178,0	30,0	-	-	-	88,9	69,9	59,1	85,7	66,5	54,2	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
2+848	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		3,0		
Schiene		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 6			Km: 2+875			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
2	RV-ET ab Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	135	-	81,0	61,0	57,3	76,0	56,1	52,3	
3	RV-E ab Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	151	-	83,5	68,9	54,3	78,6	64,0	49,3	
1	GZ-E ab Potsdam Hbf	2,0	2,0	100	715	-	75,7	58,9	33,9	78,7	61,9	36,9	
-	Gesamt	178,0	30,0	-	-	-	85,9	69,9	59,1	82,7	66,5	54,2	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
2+875	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		



Emissionsdaten
Schienenverkehr Prognose

Schiene		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 7			Km: 2+978			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
2	RV-ET ab Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	135	-	83,9	61,0	57,3	79,0	56,1	52,3	
3	RV-E ab Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	151	-	86,5	68,9	54,3	81,5	64,0	49,3	
1	GZ-E ab Potsdam Hbf	2,0	2,0	100	715	-	78,7	58,9	33,9	81,7	61,9	36,9	
-	Gesamt	178,0	30,0	-	-	-	88,9	69,9	59,1	85,7	66,5	54,2	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
2+978	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		3,0 -		
Schiene		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 8			Km: 2+993			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
2	RV-ET ab Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	135	-	81,0	61,0	57,3	76,0	56,1	52,3	
3	RV-E ab Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	151	-	83,5	68,9	54,3	78,6	64,0	49,3	
1	GZ-E ab Potsdam Hbf	2,0	2,0	100	715	-	75,7	58,9	33,9	78,7	61,9	36,9	
-	Gesamt	178,0	30,0	-	-	-	85,9	69,9	59,1	82,7	66,5	54,2	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
2+993	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		
Schiene		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 9			Km: 3+264			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
2	RV-ET ab Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	135	-	86,9	61,0	57,3	81,9	56,1	52,3	
3	RV-E ab Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	151	-	89,5	68,9	54,3	84,5	64,0	49,3	
1	GZ-E ab Potsdam Hbf	2,0	2,0	100	715	-	81,7	58,9	33,9	84,7	61,9	36,9	
-	Gesamt	178,0	30,0	-	-	-	91,8	69,9	59,1	88,6	66,5	54,2	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB KLM dB		
3+264	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		6,0 -		



Emissionsdaten
Schienenverkehr Prognose

Schiene		Gleis: 6110		Richtung: Wannsee-Potsdam Hbf			Abschnitt: 10			Km: 3+332			
Nr.	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschw. km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						
		tags	nachts				tags			nachts			
								0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
2	RV-ET ab Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	135	-	81,0	61,0	57,3	76,0	56,1	52,3	
3	RV-E ab Potsdam Hbf	88,0	14,0	120	151	-	83,5	68,9	54,3	78,6	64,0	49,3	
1	GZ-E ab Potsdam Hbf	2,0	2,0	100	715	-	75,7	58,9	33,9	78,7	61,9	36,9	
-	Gesamt	178,0	30,0	-	-	-	85,9	69,9	59,1	82,7	66,5	54,2	
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB			Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB		KLM dB
3+332	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		-
3+600	Standardfahrbahn	-		-	-	-			-		-		-

**3 Beurteilungspegel &
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 &
Schallimmissionspläne
Straßen- und Schienenverkehr &
Schallimmissionspläne mit
Lärmschutzmaßnahmen Varianten
1+2+3**



Schalltechnische Untersuchung
B-Plan Nr. 144 Dortustraße_Hofbauerstraße_Potsdam

Beurteilungspegel
Straße/ Schiene/ Verkehr Gesamt und resultierende
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-2 (Juli 2016)

Etage	SPALTE 1 EP Straße Prognose				SPALTE 2 EP Schiene Prognose				SPALTE 3 Verkehr Gesamt				Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (Juli 2016) [dB(A)]	Lärmpegel- Bereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm- Maß R'w,res [dB]
	Beurteilungspegel		Überschreitung		Beurteilungspegel		Überschreitung		Beurteilungspegel		Überschreitung				
	LrT	LrN	Tag	Nacht	LrT	LrN	Tag	Nacht	LrT	LrN	Tag	Nacht			
BESTANDSBEBAUUNG (außerhalb des B-Plangebiets)															
Immissionsort: IO Bestand 01 Nutzung: WA Orientierungswert Tag/ Nacht: 55/ 45 [dB(A)]															
EG	68,3	60,7	13,3	15,7	42,5	39,3	-	-	69	61	14	16	74	V	45
1.OG	69,5	61,9	14,5	16,9	43,0	39,9	-	-	70	62	15	17	75	V	45
2.OG	69,7	62,2	14,7	17,2	43,5	40,3	-	-	70	63	15	18	76	VI	50
3.OG	69,6	62,1	14,6	17,1	44,3	41,1	-	-	70	63	15	18	76	VI	50
Immissionsort: IO Bestand 02 Nutzung: WA Orientierungswert Tag/ Nacht: 55/ 45 [dB(A)]															
EG	64,5	56,9	9,5	11,9	45,2	42,0	-	-	65	57	10	12	70	V	45
1.OG	65,8	58,1	10,8	13,1	45,6	42,5	-	-	66	59	11	14	72	V	45
2.OG	66,4	58,8	11,4	13,8	46,1	42,9	-	-	67	59	12	14	72	V	45
Immissionsort: IO Bestand 03 Nutzung: WA Orientierungswert Tag/ Nacht: 55/ 45 [dB(A)]															
EG	59,6	51,4	4,6	6,4	48,6	45,5	-	0,5	60	53	5	8	66	IV	40
1.OG	59,5	51,3	4,5	6,3	49,3	46,1	-	1,1	60	53	5	8	66	IV	40
2.OG	59,1	51,0	4,1	6,0	49,8	46,7	-	1,7	60	53	5	8	66	IV	40
Immissionsort: IO Bestand 04 Nutzung: WA Orientierungswert Tag/ Nacht: 55/ 45 [dB(A)]															
EG	59,4	51,1	4,4	6,1	52,3	49,2	-	4,2	61	54	6	9	67	IV	40
1.OG	59,0	50,7	4,0	5,7	53,1	49,9	-	4,9	60	54	5	9	67	IV	40
2.OG	58,4	50,1	3,4	5,1	54,1	50,9	-	5,9	60	54	5	9	67	IV	40
Immissionsort: IO Bestand 05 Nutzung: WA Orientierungswert Tag/ Nacht: 55/ 45 [dB(A)]															
EG	55,3	47,1	0,3	2,1	55,7	52,5	0,7	7,5	59	54	4	9	67	IV	40
1.OG	55,6	47,4	0,6	2,4	56,4	53,2	1,4	8,2	59	55	4	10	68	IV	40
2.OG	55,3	47,1	0,3	2,1	57,4	54,2	2,4	9,2	60	55	5	10	68	IV	40



**Schalltechnische Untersuchung
B-Plan Nr. 144 Dortustraße_Hofbauerstraße_Potsdam**

**Beurteilungspegel
Straße/ Schiene/ Verkehr Gesamt und resultierende
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-2 (Juli 2016)**

Etage	SPALTE 1 EP Straße Prognose				SPALTE 2 EP Schiene Prognose				SPALTE 3 Verkehr Gesamt				Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (Juli 2016) [dB(A)]	Lärmpegel- Bereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm- Maß R'w,res [dB]
	Beurteilungspegel		Überschreitung		Beurteilungspegel		Überschreitung		Beurteilungspegel		Überschreitung				
	LrT	LrN	Tag	Nacht	LrT	LrN	Tag	Nacht	LrT	LrN	Tag	Nacht			
FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF (KITA) im B-Plangebiet															
Immissionsort: IO Gemein 01 Nutzung: WA Orientierungswert Tag/ Nacht: 55/ 45 [dB(A)]															
EG	42,2	34,4	-	-	60,2	57,0	5,2	12,0	61	57	6	12	70	V	45
1.OG	43,0	35,2	-	-	61,0	57,8	6,0	12,8	62	58	7	13	71	V	45
2.OG	43,8	36,0	-	-	61,7	58,5	6,7	13,5	62	59	7	14	72	V	45
Immissionsort: IO Gemein 02 Nutzung: WA Orientierungswert Tag/ Nacht: 55/ 45 [dB(A)]															
EG	40,3	32,4	-	-	60,8	57,6	5,8	12,6	61	58	6	13	71	V	45
1.OG	41,6	33,8	-	-	61,7	58,5	6,7	13,5	62	59	7	14	72	V	45
2.OG	42,7	34,8	-	-	62,6	59,4	7,6	14,4	63	60	8	15	73	V	45
Immissionsort: IO Gemein 03 Nutzung: WA Orientierungswert Tag/ Nacht: 55/ 45 [dB(A)]															
EG	37,7	30,0	-	-	60,4	57,2	5,4	12,2	61	58	6	13	71	V	45
1.OG	39,5	31,9	-	-	61,2	58,0	6,2	13,0	62	59	7	14	72	V	45
2.OG	40,9	33,4	-	-	62,1	58,9	7,1	13,9	63	59	8	14	72	V	45
Immissionsort: IO Gemein 04 Nutzung: WA Orientierungswert Tag/ Nacht: 55/ 45 [dB(A)]															
EG	35,4	27,9	-	-	60,7	57,5	5,7	12,5	61	58	6	13	71	V	45
1.OG	37,1	29,7	-	-	61,4	58,2	6,4	13,2	62	59	7	14	72	V	45
2.OG	38,9	31,5	-	-	62,3	59,1	7,3	14,1	63	60	8	15	73	V	45
Immissionsort: IO Gemein 05 Nutzung: WA Orientierungswert Tag/ Nacht: 55/ 45 [dB(A)]															
EG	35,7	28,2	-	-	60,7	57,5	5,7	12,5	61	58	6	13	71	V	45
1.OG	37,9	30,5	-	-	61,3	58,1	6,3	13,1	62	59	7	14	72	V	45
2.OG	40,9	33,4	-	-	62,0	58,8	7,0	13,8	62	59	7	14	72	V	45
Immissionsort: IO Gemein 06 Nutzung: WA Orientierungswert Tag/ Nacht: 55/ 45 [dB(A)]															
EG	36,0	28,5	-	-	59,4	56,3	4,4	11,3	60	57	5	12	70	IV	40



**Schalltechnische Untersuchung
B-Plan Nr. 144 Dortustraße_Hofbauerstraße_Potsdam**

**Beurteilungspegel
Straße/ Schiene/ Verkehr Gesamt und resultierende
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-2 (Juli 2016)**

Etage	SPALTE 1 EP Straße Prognose				SPALTE 2 EP Schiene Prognose				SPALTE 3 Verkehr Gesamt				Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (Juli 2016) [dB(A)]	Lärmpegel- Bereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm- Maß R _{w,res} [dB]
	Beurteilungspegel		Überschreitung		Beurteilungspegel		Überschreitung		Beurteilungspegel		Überschreitung				
	LrT	LrN	Tag	Nacht	LrT	LrN	Tag	Nacht	LrT	LrN	Tag	Nacht			
													[dB(A)]		[dB]
1.OG	37,9	30,5	-	-	60,1	56,9	5,1	11,9	61	57	6	12	70	IV	40
2.OG	41,1	33,6	-	-	60,4	57,2	5,4	12,2	61	58	6	13	71	V	45
Immissionsort: IO Gemein 07 Nutzung: WA Orientierungswert Tag/ Nacht: 55/ 45 [dB(A)]															
EG	39,2	31,8	-	-	59,3	56,1	4,3	11,1	60	57	5	12	70	IV	40
1.OG	40,7	33,2	-	-	60,0	56,8	5,0	11,8	60	57	5	12	70	IV	40
2.OG	41,8	34,3	-	-	60,6	57,4	5,6	12,4	61	58	6	13	71	V	45
ALLGEMEINES WOHNGEBIET im B-Plangebiet															
Immissionsort: IO WA 01 Nutzung: WA Orientierungswert Tag/ Nacht: 55/ 45 [dB(A)]															
EG	51,7	43,6	-	-	59,9	56,7	4,9	11,7	61	57	6	12	70	IV	40
1.OG	52,7	44,5	-	-	60,6	57,4	5,6	12,4	62	58	7	13	71	V	45
2.OG	53,0	44,9	-	-	61,4	58,3	6,4	13,3	62	59	7	14	72	V	45
3.OG	53,1	44,9	-	-	62,1	58,9	7,1	13,9	63	60	8	15	73	V	45
Immissionsort: IO WA 02 Nutzung: WA Orientierungswert Tag/ Nacht: 55/ 45 [dB(A)]															
EG	50,0	42,1	-	-	60,4	57,2	5,4	12,2	61	58	6	13	71	V	45
1.OG	50,9	42,9	-	-	61,2	58,0	6,2	13,0	62	59	7	14	72	V	45
2.OG	51,5	43,4	-	-	62,1	59,0	7,1	14,0	63	60	8	15	73	V	45
3.OG	51,8	43,8	-	-	62,9	59,7	7,9	14,7	64	60	9	15	73	V	45
Immissionsort: IO WA 03 Nutzung: WA Orientierungswert Tag/ Nacht: 55/ 45 [dB(A)]															
EG	48,7	40,7	-	-	61,0	57,8	6,0	12,8	62	58	7	13	71	V	45
1.OG	49,4	41,4	-	-	61,8	58,6	6,8	13,6	63	59	8	14	72	V	45
2.OG	50,0	42,0	-	-	62,6	59,4	7,6	14,4	63	60	8	15	73	V	45
3.OG	50,4	42,4	-	-	63,4	60,2	8,4	15,2	64	61	9	16	74	V	45



**Schalltechnische Untersuchung
B-Plan Nr. 144 Dortustraße_Hofbauerstraße_Potsdam**

**Beurteilungspegel
Straße/ Schiene/ Verkehr Gesamt und resultierende
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-2 (Juli 2016)**

Etage	SPALTE 1 EP Straße Prognose				SPALTE 2 EP Schiene Prognose				SPALTE 3 Verkehr Gesamt				Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (Juli 2016) [dB(A)]	Lärmpegel- Bereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm- Maß R'w,res [dB]
	Beurteilungspegel		Überschreitung		Beurteilungspegel		Überschreitung		Beurteilungspegel		Überschreitung				
	LrT	LrN	Tag	Nacht	LrT	LrN	Tag	Nacht	LrT	LrN	Tag	Nacht			
Immissionsort: IO WA 04 Nutzung: WA Orientierungswert Tag/ Nacht: 55/ 45 [dB(A)]															
EG	44,8	36,7	-	-	60,5	57,3	5,5	12,3	61	58	6	13	71	V	45
1.OG	45,8	37,7	-	-	61,3	58,1	6,3	13,1	62	59	7	14	72	V	45
2.OG	46,8	38,6	-	-	62,1	58,9	7,1	13,9	63	59	8	14	72	V	45
3.OG	47,4	39,3	-	-	62,9	59,7	7,9	14,7	63	60	8	15	73	V	45
Immissionsort: IO WA 05 Nutzung: WA Orientierungswert Tag/ Nacht: 55/ 45 [dB(A)]															
EG	41,4	33,6	-	-	59,4	56,2	4,4	11,2	60	57	5	12	70	IV	40
1.OG	42,3	34,4	-	-	60,1	57,0	5,1	12,0	61	57	6	12	70	IV	40
2.OG	43,2	35,4	-	-	61,0	57,8	6,0	12,8	62	58	7	13	71	V	45
3.OG	43,9	36,0	-	-	61,7	58,5	6,7	13,5	62	59	7	14	72	V	45

Schalltechnische Untersuchung
B-Plan Nr. 144
"Dortustraße/ Hoffbauerstraße
(Stadtkanal)" in der
Landeshauptstadt Potsdam

SCHALLIMMISSIONSPLAN
Beurteilungspegel Tag

Auftragnehmer:
 KSZ Ingenieurbüro GmbH
 Bühringstraße 12, 13086 Berlin



Auftraggeber:
 Landeshauptstadt Potsdam
 Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
 Bereich Verbindliche Bauleitplanung
 14461 Potsdam

— Orientierungswertlinie
 Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A)

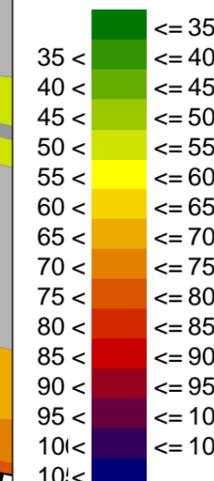
Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Schule
- Kindergarten
- Signalanlage
- Immissionsort

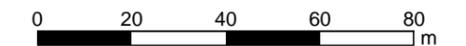
Gebietsnutzungen

- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeine Wohngebiete
- Flächen für Gemeinbedarf KITA/ Hort
- Baugrenze
- Baulinie
- Neustädter Havelbucht

Pegelwerte
LrT
in dB(A)



Maßstab 1:1500



Erstellt: 11.07.2016

Projekt-Nr.: 16-028-10
 SIP Verkehr Tag



Schalltechnische Untersuchung
B-Plan Nr. 144
"Dortustraße/ Hoffbauerstraße
(Stadtkanal)" in der
Landeshauptstadt Potsdam

SCHALLIMMISSIONSPLAN
Beurteilungspegel Nacht

Auftragnehmer:
 KSZ Ingenieurbüro GmbH
 Böhrlingstraße 12, 13086 Berlin



Auftraggeber:
 Landeshauptstadt Potsdam
 Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
 Bereich Verbindliche Bauleitplanung
 14461 Potsdam

— Orientierungswertlinie
 Allgemeine Wohngebiete tags 45 dB(A)

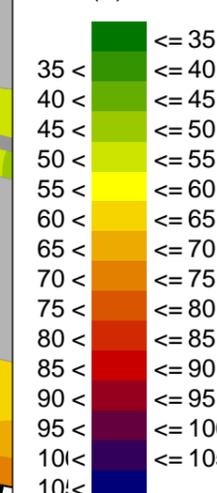
Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Schule
- Kindergarten
- Signalanlage
- Immissionsort

Gebietsnutzungen

- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeine Wohngebiete
- Flächen für Gemeinbedarf KITA/ Hort
- Baugrenze
- Baulinie
- Neustädter Havelbucht

Pegelwerte
LrN
in dB(A)



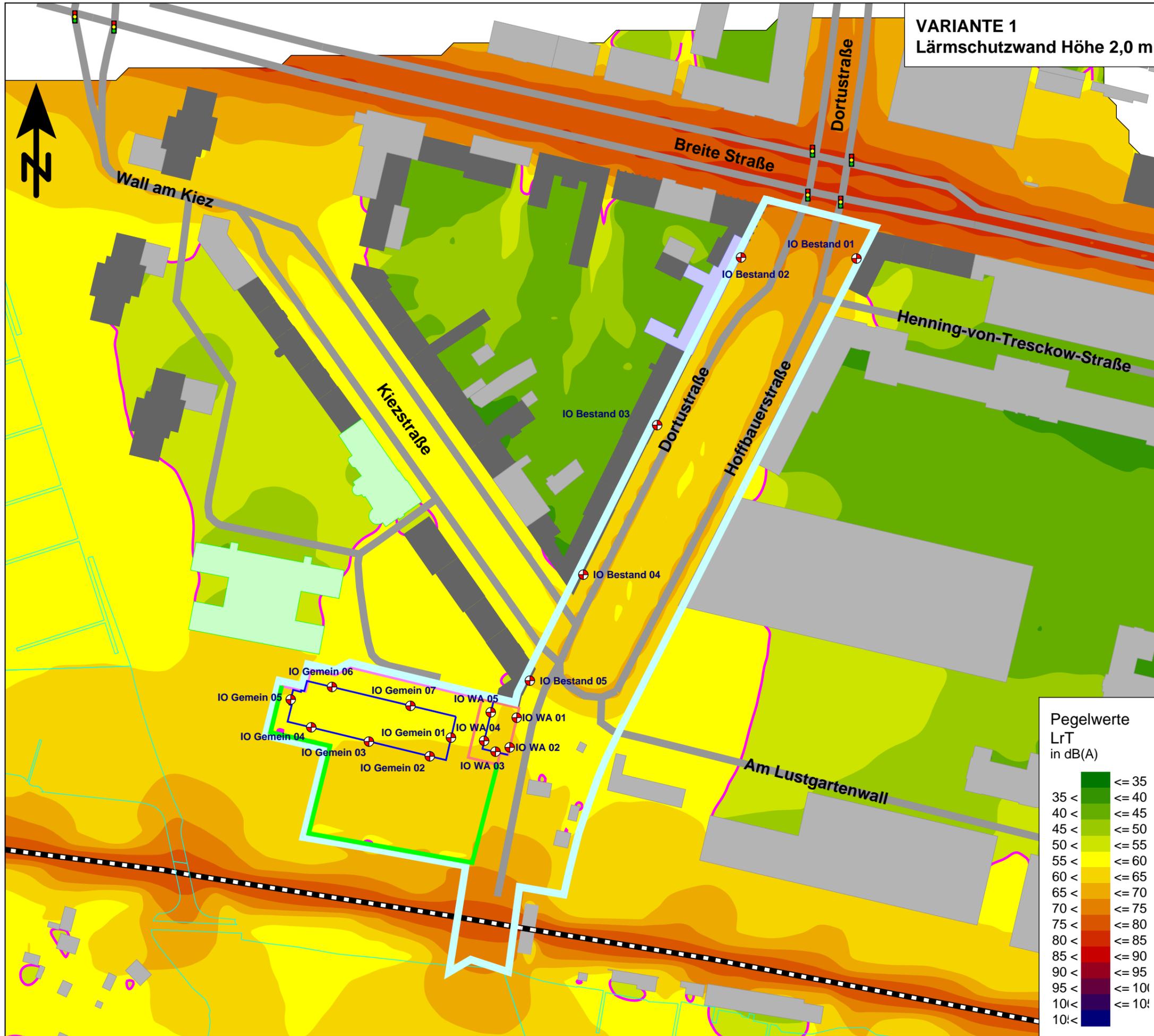
Maßstab 1:1500



Erstellt: 11.07.2016

Projekt-Nr.: 16-028-10
 SIP Verkehr Nacht





VARIANTE 1
 Lärmschutzwand Höhe 2,0 m

Schalltechnische Untersuchung
 B-Plan Nr. 144
 "Dortustraße/ Hoffbauerstraße
 (Stadtkanal)" in der
 Landeshauptstadt Potsdam

SCHALLIMMISSIONSPLAN
 Beurteilungspegel Tag
 mit Lärmschutzmaßnahmen

Auftragnehmer:
 KSZ Ingenieurbüro GmbH
 Bühringstraße 12, 13086 Berlin



Auftraggeber:
 Landeshauptstadt Potsdam
 Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
 Bereich Verbindliche Bauleitplanung
 14461 Potsdam

— Orientierungswertlinie
 Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A)

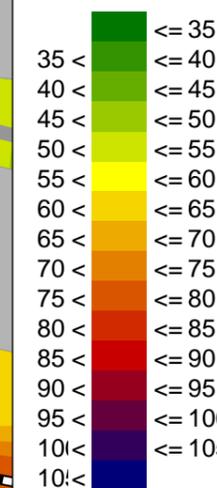
Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Schule
- Kindergarten
- Signalanlage
- Immissionsort

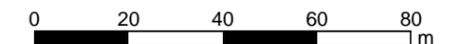
Gebietsnutzungen

- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeine Wohngebiete
- Flächen für Gemeinbedarf KITA/ Hort
- Baugrenze
- Baulinie
- Neustädter Havelbucht
- Lärmschutzwand KITA Höhe 2,0 m

Pegelwerte
 LrT
 in dB(A)

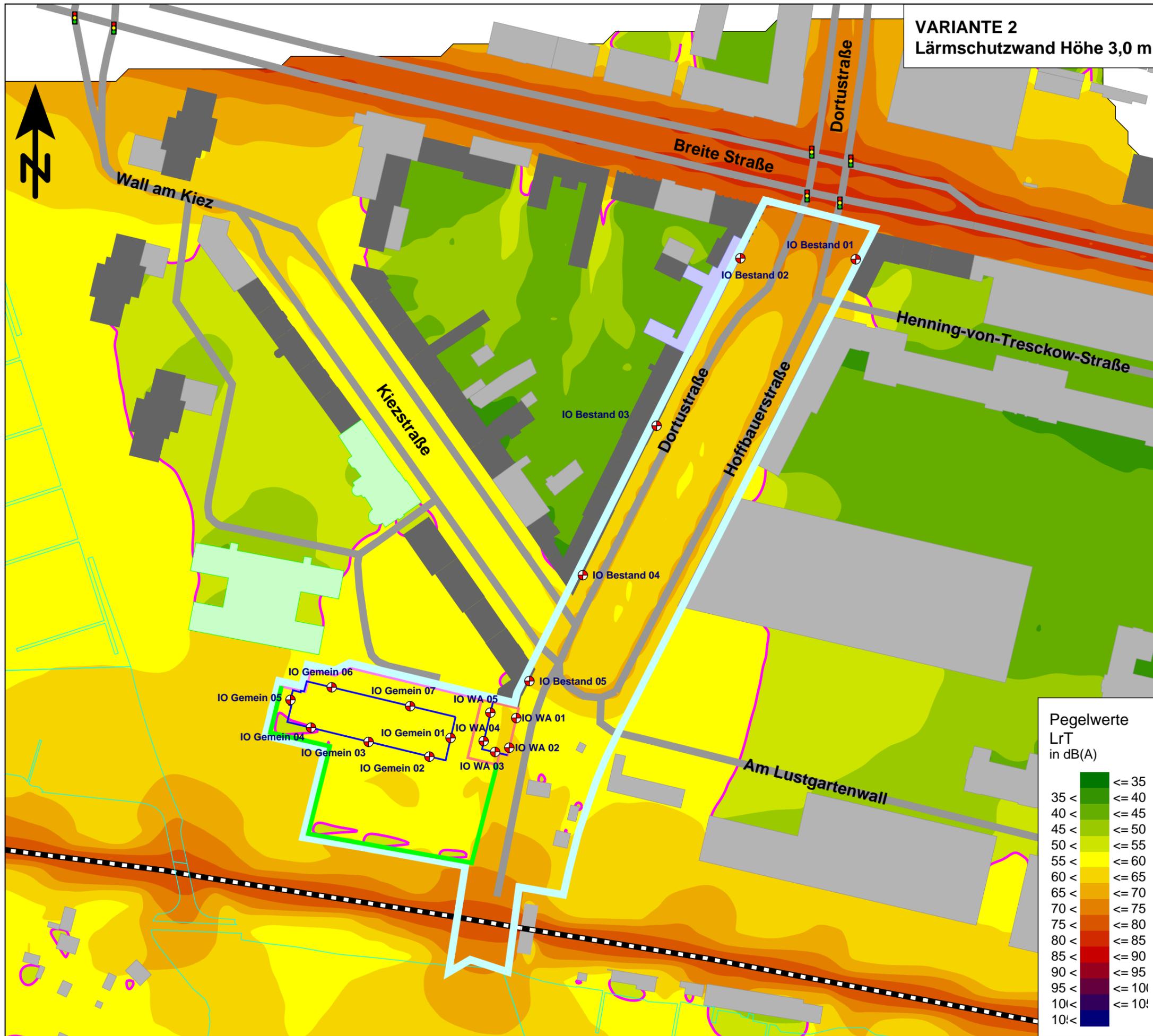


Maßstab 1:1500



Erstellt: 11.07.2016

Projekt-Nr.: 16-028-10
 Verkehr+LSW 2m KITA Tag



VARIANTE 2
Lärmschutzwand Höhe 3,0 m

Schalltechnische Untersuchung
B-Plan Nr. 144
"Dortustraße/ Hoffbauerstraße
(Stadtkanal)" in der
Landeshauptstadt Potsdam

SCHALLIMMISSIONSPLAN
Beurteilungspegel Tag
mit Lärmschutzmaßnahmen

Auftragnehmer:
 KSZ Ingenieurbüro GmbH
 Bühringstraße 12, 13086 Berlin



Auftraggeber:
 Landeshauptstadt Potsdam
 Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
 Bereich Verbindliche Bauleitplanung
 14461 Potsdam

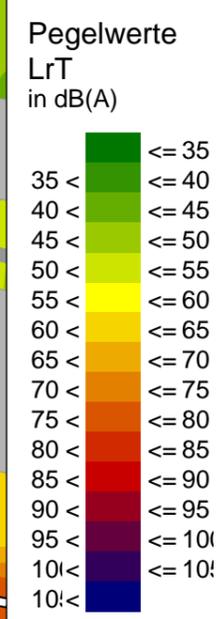
— Orientierungswertlinie
 Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A)

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Schule
- Kindergarten
- Signalanlage
- ⊕ Immissionsort

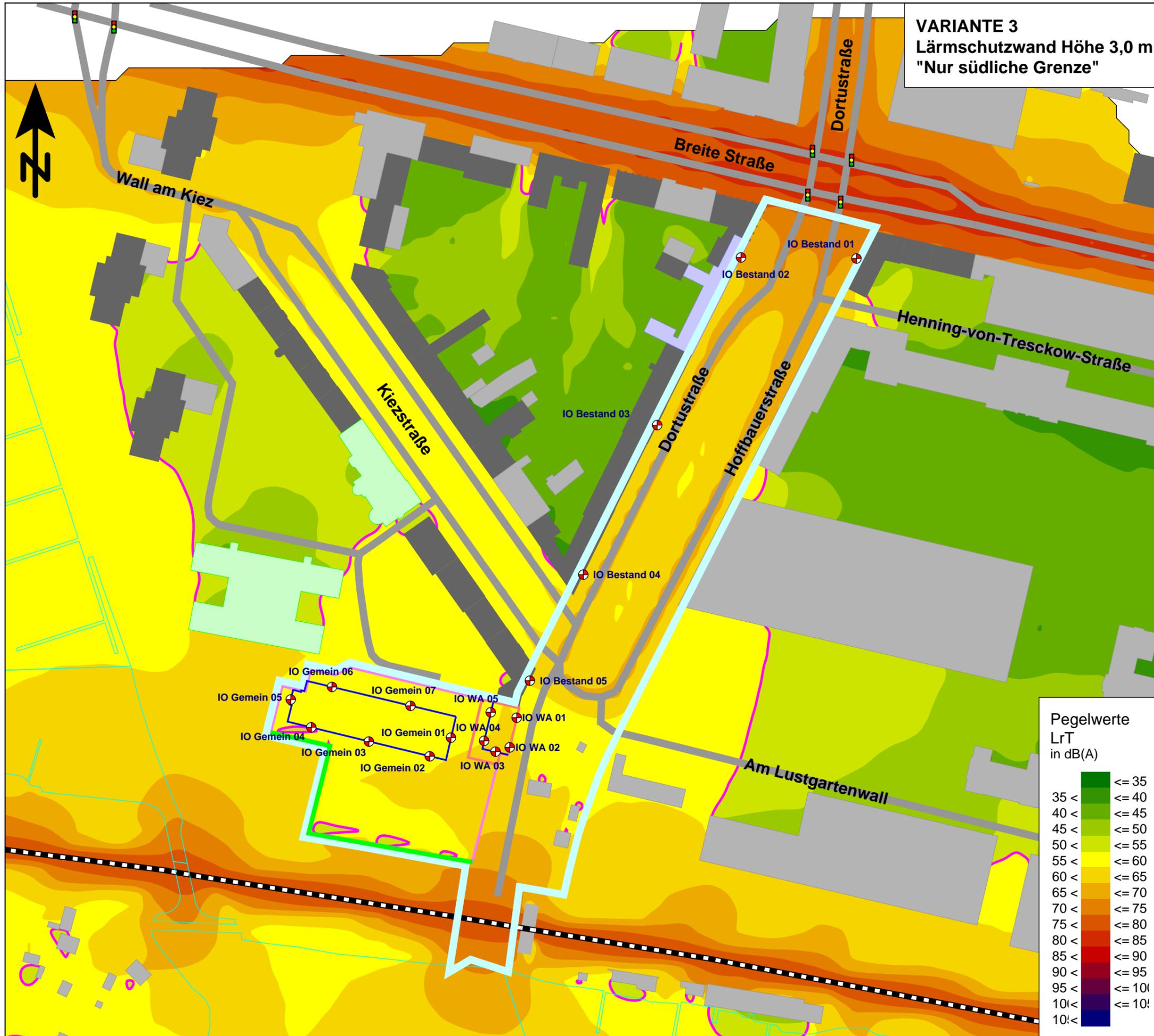
Gebietsnutzungen

- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeine Wohngebiete
- Flächen für Gemeinbedarf KITA/ Hort
- Baugrenze
- Baulinie
- Neustädter Havelbucht
- Lärmschutzwand KITA Höhe 3,0 m



Erstellt: 11.07.2016

Projekt-Nr.: 16-028-10
 Verkehr+LSW 3m KITA Tag



VARIANTE 3
 Lärmschutzwand Höhe 3,0 m
 "Nur südliche Grenze"

Schalltechnische Untersuchung
 B-Plan Nr. 144
 "Dortustraße/ Hoffbauerstraße
 (Stadtkanal)" in der
 Landeshauptstadt Potsdam

SCHALLIMMISSIONSPLAN
 Beurteilungspegel Tag
 mit Lärmschutzmaßnahmen

Auftragnehmer:
 KSZ Ingenieurbüro GmbH
 Böhrlingstraße 12, 13086 Berlin



Auftraggeber:
 Landeshauptstadt Potsdam
 Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
 Bereich Verbindliche Bauleitplanung
 14461 Potsdam

— Orientierungswertlinie
 Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A)

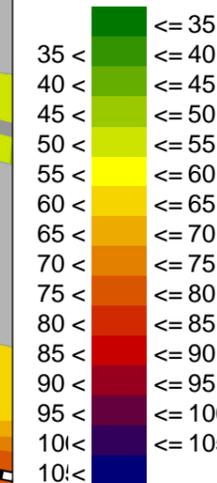
Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Schule
- Kindergarten
- Signalanlage
- Immissionsort

Gebietsnutzungen

- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeine Wohngebiete
- Flächen für Gemeinbedarf KITA/ Hort
- Baugrenze
- Baulinie
- Neustädter Havelbucht
- Lärmschutzwand KITA Höhe 3,0 m

Pegelwerte
 LrT
 in dB(A)



Maßstab 1:1500

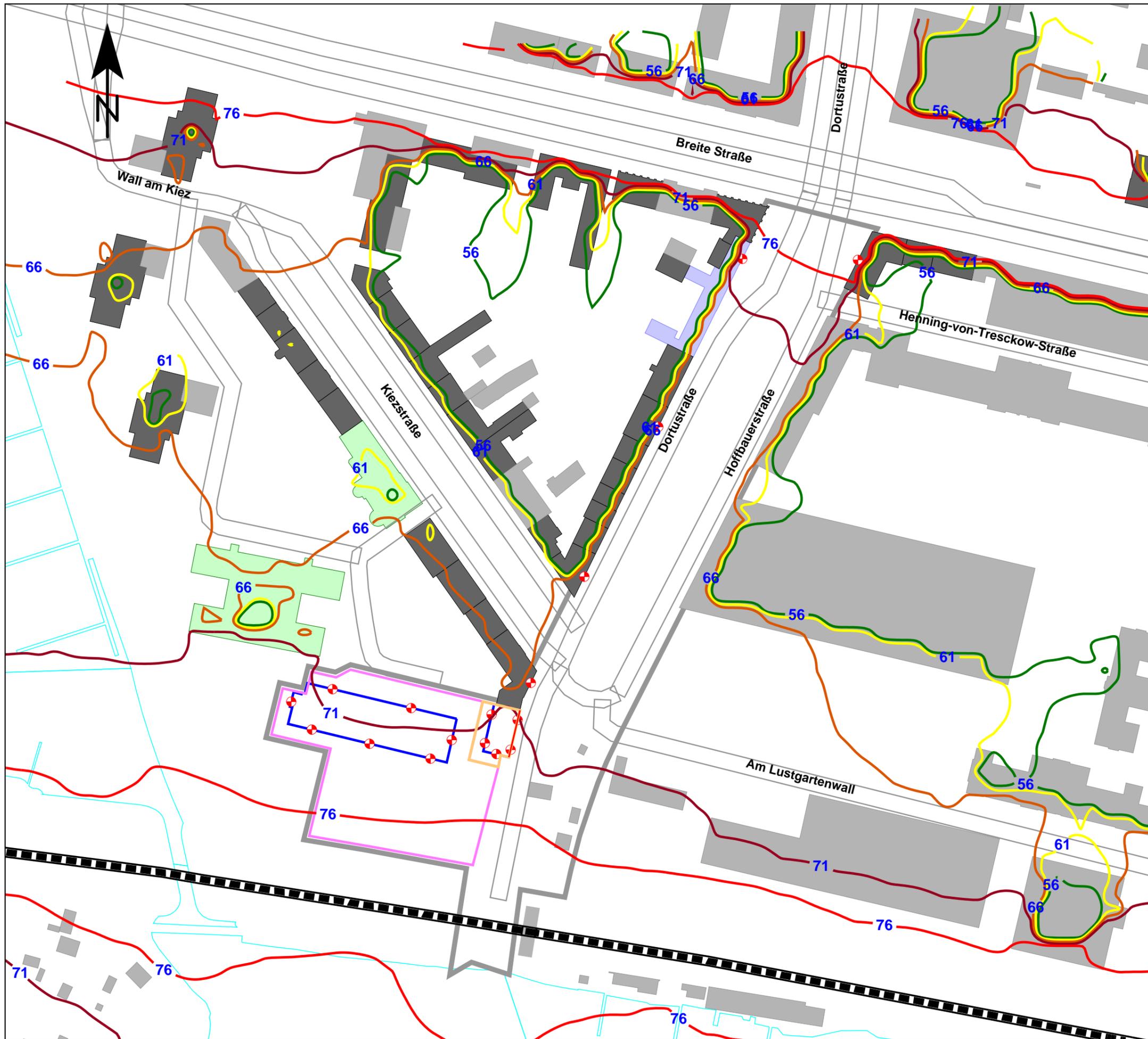


Erstellt: 11.07.2016

Projekt-Nr.: 16-028-10
 W 3m KITA_nur Südgrenze_Tag

4 Darstellung

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



**Schalltechnische Untersuchung
B-Plan Nr. 144
„Dortustraße/Hoffbauerstraße
(Stadtkanal)“
in der Landeshauptstadt Potsdam**

**Lärmpegelbereiche
Prognose-Situation
Maßgeblicher Außengeräuschpegel
nach DIN 4109**

Auftragnehmer:
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Bühningstraße 12, 13086 Berlin



Auftraggeber:
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
14461 Potsdam

Zeichenerklärung

— Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan

Lärm-pegel-bereich	Pegelwerte LrT in dB(A)
I	< 56
II	≥ 56
III	≥ 61
IV	≥ 66
V	≥ 71
VI	≥ 76

Maßstab 1:1.500



Erstellt: 11.08.2016

Projekt-Nr.: 16-028-10
Lärmpegelbereiche_Prognose