Landeshauptstadt
Potsdam

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35
„Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“

Begründung

Datum: **Arbeitsstand**, 17.02.2017

Planungsstand: Vorentwurf

Impressum

Aufstellende Gemeinde **Landeshauptstadt Potsdam**

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Hegelallee 6-10 14461 Potsdam
Fon +49 331 2892518 Fax +49 331 289842517
bauleitplanung@rathaus.potsdam.de

Vorhabenträger **VVG Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH**

Geiselbergstraße 1 14476 Potsdam
Fon +49 331 5506417

Planbearbeiter **kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung**

Oranienstraße 25 10999 Berlin
Fon +49 30 695808674 Fax +49 30 695808680
siegmueller@kleyerkoblitz.de

Umweltbericht **Goldmann Landschaftsarchitektur**

Köpenicker Straße 154a 10997 Berlin
Fon +49 30 443509716 Fax +49 30 61658463
info@goldmann-landschaft.de

A Planungsgegenstand 7

1 Anlass und Erforderlichkeit 7

2 Beschreibung des Plangebiets 7
2.1 Räumliche Lage 7
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 8
2.3 Gebiets-/ Bestandssituation 8
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation 9
2.5 Erschließung 10

3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen) 10
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung 10
3.2 Landschaftsplanung 12
3.3 Flächennutzungsplan 12

3.4 Stadtentwicklungskonzepte 13
3.4.1 Wohnungspolitisches Konzept 13
3.4.2 STEK Gewerbe 13
3.4.3 STEK Verkehr 13
3.4.4 Einzelhandelskonzept 14
3.5 Benachbarte Bebauungspläne 17
3.6 Sonstige Satzungen 17
3.6.1 Denkmalbereich Berlin - Potsdamer Kulturlandschaft 17
3.6.2 Weitere Kommunale Satzungen 17
3.7 Bestimmungen incl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen 17
3.7.1 Denkmalschutz 17
3.7.2 Wasserschutzgebiet 18
3.7.2 Kampfmittel 18
3.7.3 Altlasten 18

B Planinhalte und Planfestsetzungen 19

1 Ziele und Zwecke der Planung 19

2 Entwicklung der Planungsüberlegungen 19
2.1 Planungsalternativen 19
2.2 Verkehrskonzept und Erschließung 19
2.3 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept 19
2.4 Landschaftsplanerisches Konzept 20

3 Begründung der Festsetzungen 21

3.1 Art der baulichen Nutzung 22
3.2 Maß der baulichen Nutzung 23
3.2.1 Grundflächenzahl 23
3.2.2 Geschosse, Höhe baulicher Anlagen 23
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen 24
3.4 Bauweise 24
3.5 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr (Stellplätze) 24
3.6 Nebenanlagen 25
3.7 Immissionsschutz 25
3.7.1 Lärmschutz 26

3.7.2 Erschütterungsschutz 28
3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 28
3.9 Gestalterische Festsetzungen 31
3.10 Nachrichtliche Übernahmen 33
3.11 Hinweise (ohne Normcharakter) 33
3.11.1 Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft 33
3.11.2 Artenschutzhinweis 33

4 Energieeffizienz 34

5 Flächenbilanz 35

C Umweltbericht 36

1 Einleitung 36
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans 36
1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne 36
1.2.1 Fachgesetze und -verordnungen 37
1.2.2 Fachplanungen 39
1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 40

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 42
2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung 42
2.2 Schutzgut Boden 42
2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen 42
2.2.2 Ausgangssituation 42
2.2.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 43
2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 44
2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 44
2.3 Schutzgut Wasser 44
2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen 44
2.3.2 Ausgangssituation 45
2.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 45
2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 46
2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 46
2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene 47
2.4.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen 47
2.4.2 Ausgangssituation 47
2.4.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 47
2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 48
2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 48
2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen 49
2.5.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen 49
2.5.2 Ausgangssituation 50
2.5.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 55
2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 59
2.5.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 60
2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 61
2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen 61
2.6.2 Ausgangssituation 61
2.6.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 62
2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 63
2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 63

2.7 Ausgangslage für den Menschen u. seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insg. 63
2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen 63
2.7.2 Ausgangssituation 64
2.7.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 66
2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 68
2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 68
2.8 Schutzgut Kultur und andere Sachgüter 70
2.8.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen 70
2.8.2 Ausgangssituation 70
2.8.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 70
2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 71
2.8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 71

3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 71

4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen 72
4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung 72
4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 74
4.2.1 Vermeidung und Minderung 74
4.2.2 Ausgleich 75

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 77

6 Zusätzliche Angaben 77
6.1 Techn. Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 77
6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 77
7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 78

7.1 Bestand und Prognose 78
7.2 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 80
7.3 Ausgleichsmaßnahmen 82

D Auswirkungen des Bebauungsplans 83

1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur 83

2 Auswirkungen auf die Umwelt 83

3 Soziale Auswirkungen 83

4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur 85

5 Finanzielle Auswirkungen 85
5.1 Verfahrenskosten 85
5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten 85
5.3 Grunderwerb 85

6 Bodenordnung 85

E Verfahren 86

1 Übersicht über den Verfahrensablauf 86
1.1 Aufstellungsbeschluss 86

1.2 Einstiegskonferenz 86

2 Übersicht über die Beteiligungsverfahren 86
2.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden 86
2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen 86

F Abwägung/ Konfliktbewältigung 87

1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen 87

2 Abwägung der betroffenen Belange 87
2.1 Abwägung städtebaulicher Belange 87
2.2 Abwägung der Umweltbelange 87
2.3 Abwägung der sozialen Belange 87
2.4 Abwägung ökonomischer Belange 87
2.5 Abwägung der Belange der Infrastruktur 87
2.6 Abwägung weiterer Belange 87

G Durchführungsvertrag 88

H Rechtsgrundlagen 89

I Anlagen 90

1 Textliche Festsetzungen 90

2 Nachrichtliche Übernahmen 93

3 Hinweise (ohne Normcharakter) 94

4 Bedarfe und Kosten für soziale Infrastruktur 94

A Planungsgegenstand

1 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war der Antrag der VVG Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Vorhabenträger), auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Die VVG plant auf den Grundstücken zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Fernbahnstrecke Berlin-Magdeburg, ergänzend zu der Bestandsbebauung an der Geschwister-Scholl-Straße, die Errichtung einer Wohnanlage mit 33 Wohneinheiten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 29.01.2014 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ gemäß § 2 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.02.2014 im Amtsblatt Nr. 2 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, weil die Umsetzung der Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers mit dem derzeitigen Baurecht nicht vereinbar ist. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“ setzt die südlichen Teile der Grundstücke als private Grünflächen fest. Dort ist eine Bebauung derzeit ausgeschlossen.

Zur städtebaulichen Ordnung des Gebiets, zur Entwicklung der Fläche zu Wohnzwecken unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, hier insb. des Denkmalbereichs „Innere Brandenburger Vorstadt“ und Umgebung des Denkmalbereichs „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO), des Immissionsschutzes sowie zur Klärung der Erschließung ist die Aufstellung eines B-Pans erforderlich.

Der Bebauungsplan wird, da er sich auf ein konkretes Vorhaben bezieht, als Vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

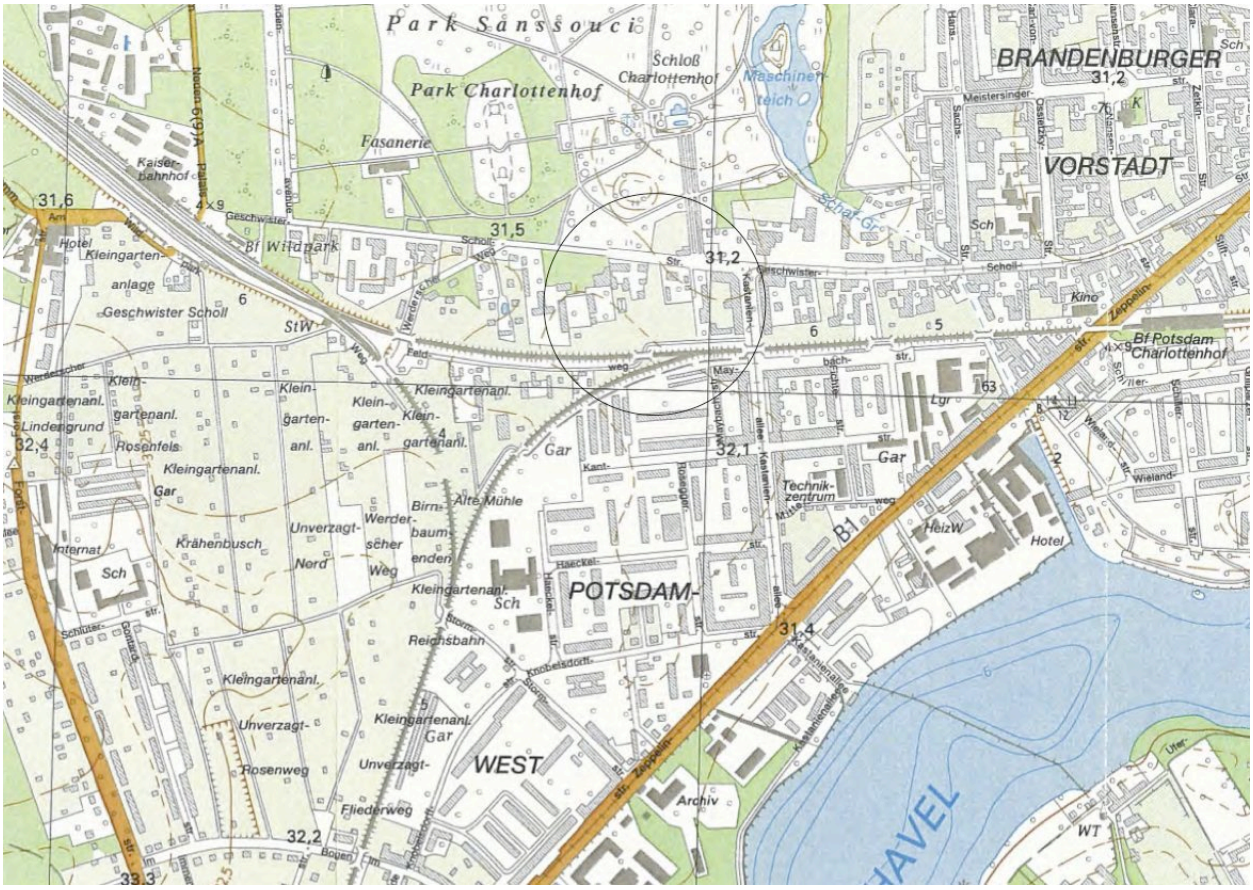
Das Plangebiet liegt im Westen der Brandenburger Vorstadt, südlich der Geschwister-Scholl-Straße zwischen der Parkanlage Sanssouci und der Bahntrasse Berlin-Magdeburg.

Die in etwa im Verlauf der Geschwister-Scholl-Straße laufende und als Fernweg ausgebaute „Chaussee nach Brandenburg“ war bis zum Bau der Eisenbahn von Berlin nach Magdeburg eine der wichtigsten Verbindungen für den Handels- und Personenverkehr. Mit dem Bau der Bahntrasse entstand eine stadträumliche Barriere, die die künftige Entwicklung der Brandenburger Vorstadt nach Süden begrenzte.

Südlich der Bahntrasse erstreckt sich ein ausgedehntes Kleingartenareal und das Wohngebiet Potsdam West an der Zeppelinstraße. Diese Flächen sind über den Werderschen Weg, die Straße Am Neuen Palais (westlich des Bahnhofs „Potsdam Park Sanssouci“) und eine Fuß- und Radwegeverbindung in Höhe der Geschwister-Scholl-Straße 56/ 57 erreichbar.

Westlich des Geltungsbereiches liegen der Kaiserbahnhof, der in den Jahren 2004/ 05 aufwendig saniert wurde, und das Waldgebiet Wildpark.

Unmittelbar nördlich der Geschwister-Scholl-Straße grenzt der Park Sanssouci an das Plangebiet an. Dort liegen ein Eingang zum Park Sanssouci mit der Lindenavenue zum Neuen Palais, das Hippodrom, der Dichterhain und das Schloss Charlottenhof.



Lageplan (Ausschnitt, o. Maßstab)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1069, 1070, 76, 1071 und 1079 der Flur 22 in der Gemarkung Potsdam (Grundstücke Geschwister-Scholl-Straße Nr. 55, 56, 58 und 59). Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Besitz eines privaten Eigentümers.

2.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Plangebiet ist durch eine Baustruktur mit geringer baulicher Dichte und hohem Grünanteil geprägt. Gebietsprägend ist neben der charakteristischen villenartigen Bebauung entlang der Geschwister-Scholl-Straße der Baumbestand auf den Grundstücken und die Kastanienallee innerhalb des Straßenraumes der Geschwister-Scholl-Straße.

Straßenseitig ist das Plangebiet mit frei stehenden zwei- bis viergeschossigen Villen bzw. villenartigen Mietshäusern bebaut. Für die Hauptgebäude sind Souterrain- und Mezzaningeschosse charakteristisch. Die Souterraingeschosse stellen nach Brandenburgischer Bauordnung häufig ein Vollgeschoss (Deckenoberkante im Mittel über 1,40m) dar. Diese Bebauung wird durch länglich, Nord-Süd ausgerichtete Remisen, Nebengebäude und Garagen nach Süden ergänzt.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen wurden in der Vergangenheit gärtnerisch genutzt und waren mit Nebengebäuden wie eingeschossigen Schuppen und Garagen bebaut.

Das auf dem östlich des Plangebietes auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 60 stehende Gebäude der Senioreneinrichtung Ernst von Bergmann fügt sich aufgrund seiner von der Straße abgerückten Stellung nicht in die typische historische Bebauungsstruktur des Gebiets ein.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

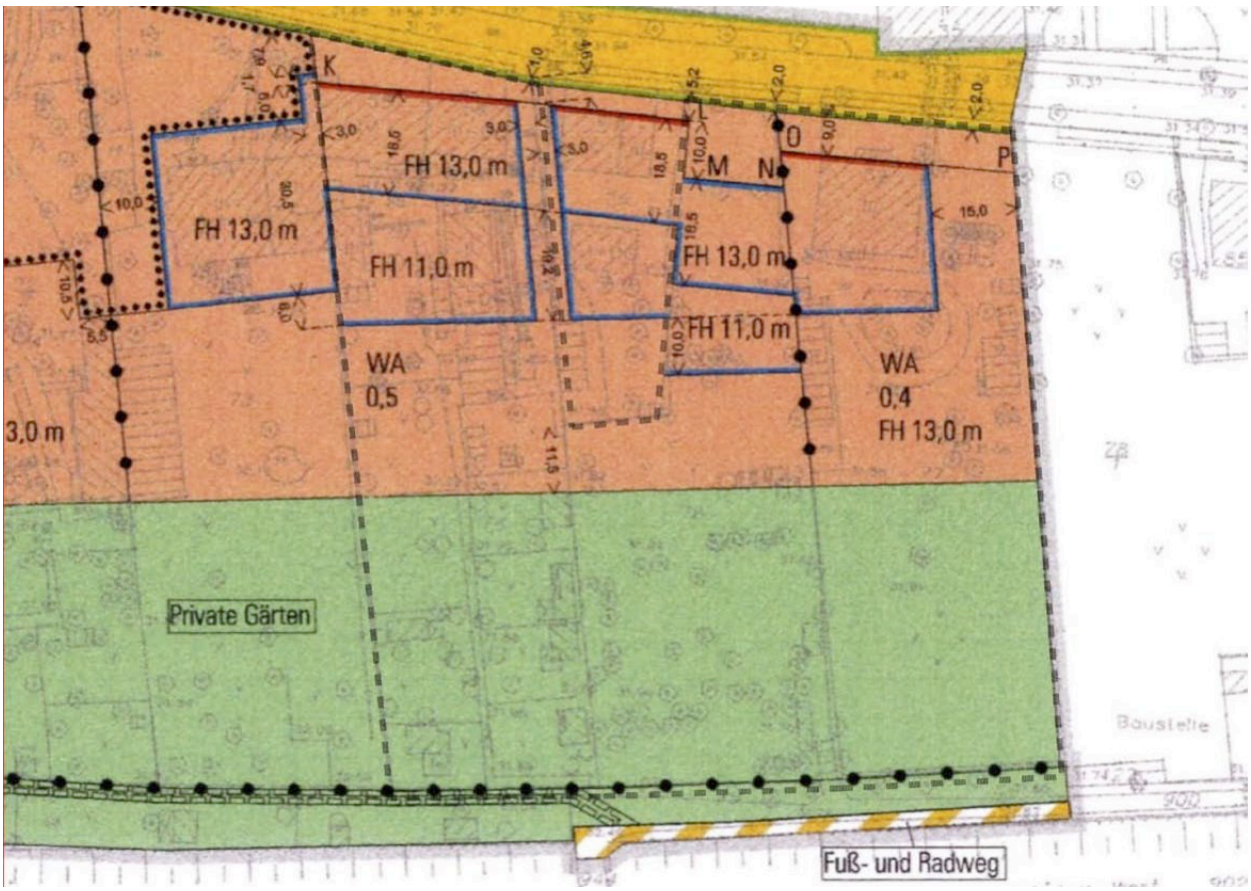
Für das Plangebiet besteht Baurecht über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“ der Landeshauptstadt Potsdam.

Die straßenseitigen Grundstücksteile sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für die Flurstücke 74 (neue Flurstücksnummern 1069 und 1070) und 76 mit 0,5 und für das Flurstück 77 (neue Flurstücksnummern 1071 und 1079) mit 0,4 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, parallel zur Geschwister-Scholl-Straße durch Baulinien festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer zulässigen Firsthöhe von 13m in der ersten Reihe zur Geschwister-Scholl-Straße und mit 11m in der zweiten Reihe gestaffelt festgesetzt.

Die bahnseitigen Grundstücksteile sind in einer Tiefe von ca. 51m als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Gärten“ festgesetzt.

Entlang der Geschwister-Scholl-Straße ist eine Fläche mit einer Tiefe von 1-2m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 sollen mit dessen Rechtskraft die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 88 außer Kraft treten. An deren Stelle treten dann die Regelungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35.



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“ (Ausschnitt, o. Maßstab) mit Kennzeichnung Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 (gestrichelte Linie)

2.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die im Norden an das Plangebiet angrenzende Geschwister-Scholl-Straße erschlossen. Die Straße hat wichtige Verbindungsfunktionen innerhalb der Stadt. Sie stellt einerseits eine Verbindung zwischen den Havelbrücken, dem Stadtzentrum sowie der Zeppelinstraße und andererseits über den Werderschen Damm nach Wildpark West und über die Straße Am Neuen Palais in Richtung Universität, Eiche sowie Golm dar. Neben der Zeppelinstraße ist die Geschwister-Scholl-Straße die einzige Straße in der Brandenburger Vorstadt, die einen nennenswerten Durchgangsverkehr aufweist.[1]

ÖPNV

Über die Straßenbahn-Haltestelle Schloss Charlottenhof in ca. 200 m Entfernung östlich des Plangebiets an der Geschwister-Scholl-Straße ist das Gebiet an das Straßenbahnnetz Potsdams angebunden. Die Bushaltestelle Schloss Charlottenhof befindet sich in ca. 50 m Entfernung östlich des Plangebiets an der Geschwister-Scholl-Straße. Über den Bahnhof Park Sanssouci in ca. 600 m Entfernung am Ende der Geschwister-Scholl-Straße westlich des Plangebiets ist das Plangebiet an die Regionalbahn in Richtung Berlin und Magdeburg angebunden.

Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung des Gebiets notwendigen Leitungen liegen in der Geschwister-Scholl-Straße an. Inwieweit die Bedarfserhöhung für Trinkwasser durch die geplante Nutzung der Grundstücke eine Vergrößerung der Leitungsdimensionen erfordert, muss bei Vorlage der konkreten Bebauungswünsche seitens des Vorhabenträgers geprüft werden.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers ist über die Mischwasserkanalisation in der Geschwister-Scholl-Straße gesichert.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der begrenzten Kapazität der vorhandenen Kanalisation allerdings nicht in diese eingeleitet werden. Es ist gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern, soweit dies schadlos möglich ist und andere Belange nicht entgegenstehen.

3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung

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 Gesamtraumes ergänzt.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 16.12.2014 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan mit Bescheid vom 18.06.2015 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Abs. 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPlG) mit

[1] Landeshauptstadt Potsdam, Verkehrskonzept Brandenburger Vorstadt, 1999

Ausnahmen genehmigt. Die von der Genehmigung ausgenommenen Regelungen des Regionalplans betreffen nicht das Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam.

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Diese Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Mit den regionalplanerischen Zielen des Regionalplans 2020 stehen die Bebauungsplanziele ebenfalls im Einklang.

Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 01.02.2008 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 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31.03.2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15.05.2009 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Die Landesregierung Brandenburg hat am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Die Verordnung über den LEP B-B ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 02.06.2015 bekannt gemacht worden (GVBl. II, S. 1-2). Diese Verordnung ist mit Wirkung vom 15.05.2009 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg. Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 LEP B-B am Rand des Gestaltungsraums Siedlung, welcher gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen ermöglicht, in denen auch Wohnnutzungen (Wohnsiedlungsflächen) zulässig sind.

Es grenzt gemäß Festlegungskarte 1 LEP B-B an den Freiraumverbund an. Dieser ist gemäß Ziel 5.2 zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen.

3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam stellt einen Fachplan des Flächennutzungsplanes – FNP dar. Er hat die Aufgabe, Maßstäbe zur Klärung und zur Definition verträglicher Raumnutzungen in der Potsdamer Kulturlandschaft zu entwickeln.

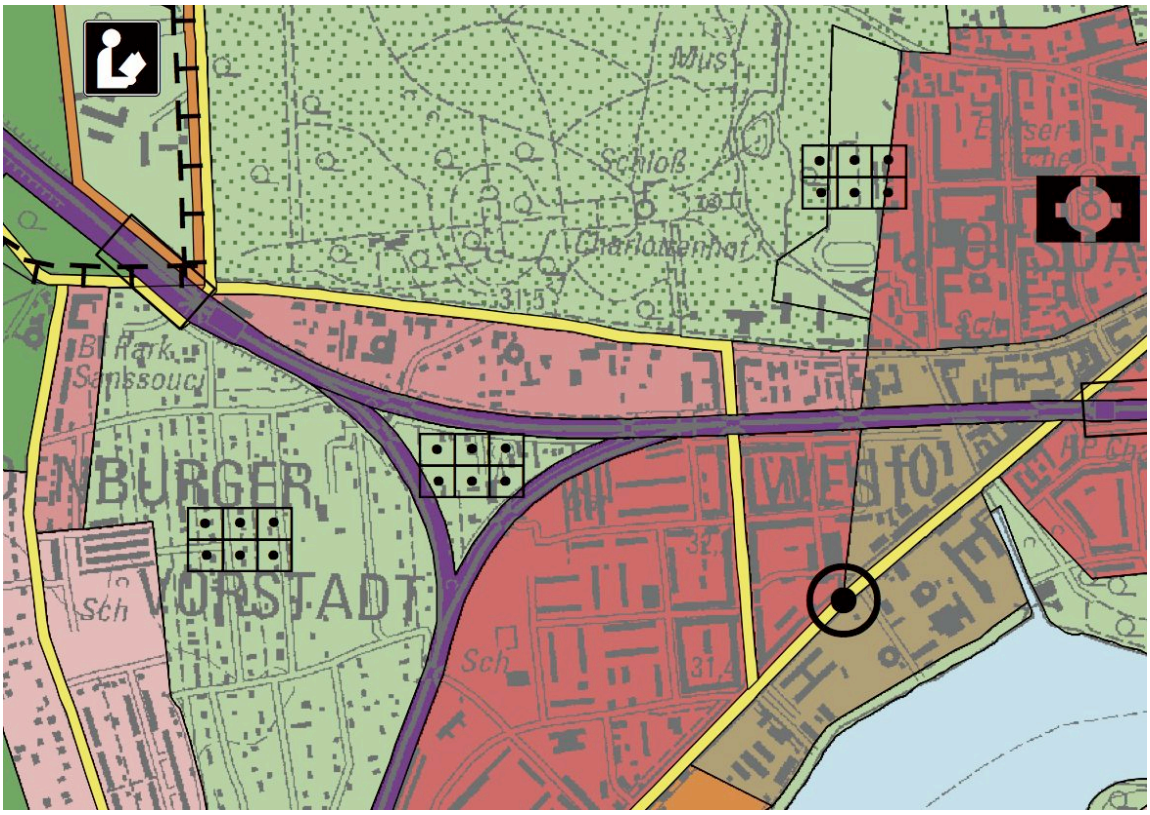
Hierzu wurde das Stadtgebiet Potsdams in 48 Teilräume untergliedert. Das Plangebiet liegt im Teilraum Nr. 21 (Brandenburger Vorstadt/ Potsdam West) an der Grenze zum Teilraum Nr. 22 (Sanssouci/ Lindstedt). Dieser wird durch unterschiedliche, harmonisch ineinander übergehende Siedlungsstrukturen mit ausgeprägten Bezügen zum Park Sanssouci, zur Innenstadt und zur Stromhavel geprägt. In dem Teilraum sollen Bau- und Vegetationsstrukturen nach historischem Vorbild erhalten bzw. wiederhergestellt werden und störende Elemente zurückgebaut werden. Kleinteilige und gliedernde Freiraumstrukturen sollen erhalten werden.

Die Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen dem Leitbild nicht entgegen bzw. sind aus diesen entwickelbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. Im wirksamen FNP der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als Wohnbaufläche W 2 (Bebauung mittlerer Dichte) dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 liegen kann.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 ist somit aus dem FNP entwickelbar.



Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Ausschnitt, o. Maßstab)

3.4 Stadtentwicklungskonzepte

3.4.1 Wohnungspolitisches Konzept

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. Die Ziele sind den Bereichen Neubau, Bestandsentwicklung, Bezahlbarkeit des Wohnens, kommunaler Versorgungsauftrag und Wohnversorgung als gemeinsame Aufgabe zugeordnet.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird insbesondere dem Ziel Rechnung getragen, das Wohnungsangebot innerhalb der Stadt durch Neubau zu erhöhen.

3.4.2 STEK Gewerbe

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

Das STEK Gewerbe wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 10/SVV/0952). Im Rahmen des STEK Gewerbe wurde der Gewerbeflächenbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Prognosezeitraum von 2008 bis 2020 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein Flächenneubedarf von 39,30 ha bis zum Jahr 2020 ermittelt. Um Unterschiede und Überschneidungen bei den Standortbedingungen, die für einzelne Wirtschaftsgruppen zu erfüllen sind, berücksichtigen zu können, wurden Standorttypen definiert.

Ein Ziel des STEK Gewerbe ist auch die Konkretisierung und Sicherung der Maßnahmen für die entsprechenden Flächen im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK). Dieses wurde am 04.04.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (DS 12/SVV/0157). Es soll den Kernbestand von gewerblichen Potenzialflächen zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam sichern. Diese gewerblichen Potenzialflächen sind als „P 20-Flächen“ (Gewerbliche Potenzialflächen bis 2020) im Gewerbeflächensicherungskonzept festgelegt worden, da sie besonders geeignet sind in wichtigen Nutzungssegmenten den prognostizierten Gewerbeflächenzusatzbedarf der Landeshauptstadt Potsdam bis zum Jahr 2020 zu bedienen. Mit ihren geringen bis mittleren Aktivierungshemmnissen weisen die „Gewerblichen Potenzialflächen 2020“ eine relativ große Marktnähe aus. Über die verwaltungsseitige „Richtlinie zur Sicherung der gewerblichen Potentialflächen der Landeshauptstadt Potsdam“ sollen die „P 20-Flächen“ gesichert werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich einer Potentialfläche gemäß Gewerbeflächensicherungskonzept.

3.4.3 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 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“.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das erreicht da mit Ihm eine unbebaute Fläche im Innenbereich entwickelt wird. Diese ist jederzeit und auf kurzem Wege mit dem ÖPNV (Bus und Straßenbahn) zu erreichen.

3.4.4 Einzelhandelskonzept

Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt seit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2008 über ein Einzelhandelskonzept zur Steuerung des Einzelhandels.

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

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

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

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

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d. h. die „Einkaufsinnenstadt“ in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten, werden im Einzelhandelskonzept zentrale Versorgungsbereiche definiert und ein Sortimentskonzept entwickelt, welches Einzelhandels-

branchen festlegt, die für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche verantwortlich sind.

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

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

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

a) zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig;

b) Stadtteilzentren: Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit regelmäßig zulässig; bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig;

c) Nahversorgungszentren: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig; sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen (analog § 4 BauNVO); bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächige Lebensmittelbetriebe und nicht großflächiger sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig;

d) sonstige integrierte Lagen: Nachbarschaftsladen zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei Bestehen einer Versorgungslücke und bei standortgerechter Dimensionierung

e) nicht-integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m²)

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

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

- Beachtung maximal zulässiger Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der **„Potsdamer Sortimentsliste“** dargestellt. Sie beinhaltet folgende Warensortimente:

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschl. Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Sonstige zentrenrelevante 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 (o. Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

Nicht-Zentrenrelevante Sortimente

- Beleuchtungsartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und –zubehör
- Wohnmöbel (inklusive Matratzen)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik, Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen u. Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke u. Blumenerde
- Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralölerzeugnisse

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt außerhalb der im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Für die benachbarten Flächen bleibt nach in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 35 der Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“ der Landeshauptstadt Potsdam bestehen (s.a. Pkt. A 2.4). Der Bebauungsplan Nr. 88 ist rechtsverbindlich seit Bekanntmachung am 21.09.2006 im Amtsblatt Nr. 13/2006 der Landeshauptstadt Potsdam. Wesentliche Planinhalte sind die Erhaltung des Gebäudebestands und der bestehenden Nutzungsstruktur durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete und Mischgebiete bzw. Gemeinbedarfsflächen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand bzw. den bestehenden Nutzungen. Durch die Festsetzung der rückwärtigen Grundstücksflächen als private Grünflächen soll die überwiegend gärtnerisch genutzte Zone zwischen Bebauung und Bahn als zusammenhängende Fläche gesichert werden. Aufgrund der Verlärmung durch Bahn und Straße werden einzelne Nutzungen auf Teilflächen ausgeschlossen bzw. passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf die Belange der Denkmalpflege wird mit Höhenfestsetzungen und gestalterischen Festsetzungen reagiert.

3.6 Sonstige Satzungen

3.6.1 Denkmalbereich Berlin - Potsdamer Kulturlandschaft

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan grenzt im Norden an den Geltungsbereich der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Berlin - Potsdamer Kulturlandschaft gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 01.01.1991“, Verwaltungsbereich Potsdam, – Denkmalbereichssatzung – vom 30.10.1996.

3.6.2 Weitere Kommunale Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden Satzungen gültig:

- Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23.06.2006,
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.03.2012, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 04/2012,
- Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Potsdam vom 28.01.1998, in Kraft getreten am 01.03.1998
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 11.02.2003, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 03/2003.
- Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam Teilbereich „Brandenburger Vorstadt – Potsdam-West“ vom 27.02.2006, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9/2006 vom 04.07.2006

3.7 Bestimmungen incl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.7.1 Denkmalschutz

Baudenkmale/ Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Innerhalb des Geltungsbereiches sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Denkmalbereich Innere Brandenburger Vorstadt

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam

vom 07.11.2001“ (Denkmalbereichssatzung Brandenburger Vorstadt). Im Geltungsbereich der Satzung sind geschützt: der seit Anfang des 19. Jahrhunderts in mehreren Schritten entwickelte Grundriss der Vorstadt und die umfänglich erhaltene Substanz der baulichen Anlagen, soweit sie das Erscheinungsbild der Vorstadt trägt, insbesondere: die Straßen und Plätze, die erkennbaren historischen Parzellenstrukturen, die Gärtnergehöfte, die Villenbebauung, die spätklassizistischen, historischen und vom Jugendstil geprägten Mietwohnhäuser des 19. und 20. Jahrhunderts und einzelne für die geschichtliche Entwicklung der Brandenburger Vorstadt und ihre Anbindung an die Landeshauptstadt Potsdam bedeutende Gebäude und bauliche Anlagen.

3.7.2 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

3.7.2 Kampfmittel

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr.1 KampfmV - Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg vom 23.11.1998 - verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

3.7.3 Altlasten

Die Fläche ist im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Potsdam nicht als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen derzeit nicht vor.

B Planinhalte und Planfestsetzungen

1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Umsetzung des mit der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmten städtebaulichen Konzepts „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ geschaffen werden. Die Lage des Gebiets im sensiblen Umfeld des Parks Sanssouci und die Lage an der Bahntrasse Berlin-Magdeburg werden dabei besonders berücksichtigt.

2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

2.1 Planungsalternativen

Mögliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Erarbeitung und Abstimmung des städtebaulichen Konzepts mit der Verwaltung, städtischen Gremien und Fachbehörden der Landeshauptstadt Potsdam diskutiert. Die ursprüngliche Idee einer verbindenden, eingegrabenen und ca. 1m über die Geländeoberfläche hinausragenden Tiefgarage als Sockel der geplanten Gebäude wurde aufgrund von dagegen stehenden Belangen des Denkmalschutzes verworfen. Im Ergebnis wurde das vorliegende Konzept (Stand Oktober 2016) mit im mittleren Grundstücksbereich untergebrachten Stellplätzen entwickelt. Das vorliegende städtebauliche Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) bildet die Grundlage des aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Plangebiet wird über die Geschwister-Scholl-Straße von Norden erschlossen. Von der Geschwister-Scholl-Straße aus ist das Gebiet zukünftig über eine Zufahrt zwischen der Geschwister-Scholl-Straße 57 und 59 erreichbar. Die Unterbringung der Stellplätze ist oberirdisch im mittleren Grundstücksbereich zwischen den geplanten Gebäuden (Remisen) vorgesehen.

Für die Feuerwehr ist eine Zufahrt über die o.g. Zufahrt und eine weitere Zufahrt auf dem Flurstück 1069 neben der Geschwister-Scholl-Straße 56 vorgesehen.

2.3 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept (Stand Oktober 2016) sieht die Errichtung einer Wohnanlage mit 33 Wohneinheiten im südlichen Plangebiet zwischen Bestandsbebauung an der Geschwister-Scholl-Straße und der südlichen Plangebietsgrenze vor. Die straßenseitig stehenden Altbauten und die südlich davon, auf dem Flurstück 1069 stehenden Remisen werden erhalten. Die Altbauten und Bestandsremisen werden um Balkone und neue Treppenhäuser an den rückwärtigen Fassaden ergänzt. In den Altbauten stehen nach deren Umbau 20 Nutzungseinheiten zur Verfügung. Zwei Blickachsen aus Richtung Schlosspark in Richtung Süden werden zwischen der neuen Bebauung freigehalten.

Die Fläche soll langfristig in zwei Grundstücke geteilt werden. Dabei bilden die Gebäude Nr. 55 und 56 incl. der rückwärtig stehenden Remisen und der Neubebauung eine Einheit und das Gebäude 59 incl. Umfeld und des nördlichsten neuen Remise die zweite Einheit.

Die geplante Bebauung, die sich aus fünf remisenartigen Gebäuden in der Mitte des Grundstückes und drei Einzelhäusern an der südlichen Grundstücksgrenze zusammensetzt, nimmt die Struktur der ortsüblichen villenartigen Einzelhausbebauung auf.

Die von Hecken eingefassten Stellplätze werden oberirdisch zwischen den Gebäuden angeordnet und von Norden über die Geschwister-Scholl-Straße erschlossen. Eine Feuerwehrumfahrt

wird um das Flurstück 75 herumgelegt, sodass diese ohne Wendemanöver durch das Gebiet fahren kann.

Der auf das Gebiet einwirkende Bahnlärm wird durch eine auf Bahnniveau vorgesehene Lärmschutzwand von der geplanten Bebauung abgehalten. Die Schallschutzwand wird durch neue Grünstrukturen in Richtung Park Sanssouci abgepflanzt.

Die Einzelhäuser werden in Anlehnung an die ortsübliche Villenbebauung in unterschiedliche Kuben gegliedert, in ihren Höhen gestaffelt und erhalten eine differenzierte Dachlandschaft. Die geplanten remisenartigen Gebäude bekommen flachgeneigte Pult- bzw. Satteldächer. Zur Gliederung der Fassaden der Neubauten werden unterschiedliche Materialien in gedeckten und zurückhaltenden Farben eingesetzt.

Zusätzlich zu den geplanten Wohnnutzungen sollen in den straßenseitig stehenden Gebäuden auch die gemäß BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich sein. Räume für freie Berufe sollen im gesamten Plangebiet zulässig sein.

Städtebauliches Konzept, Stand Oktober 2016 (ohne Maßstab)

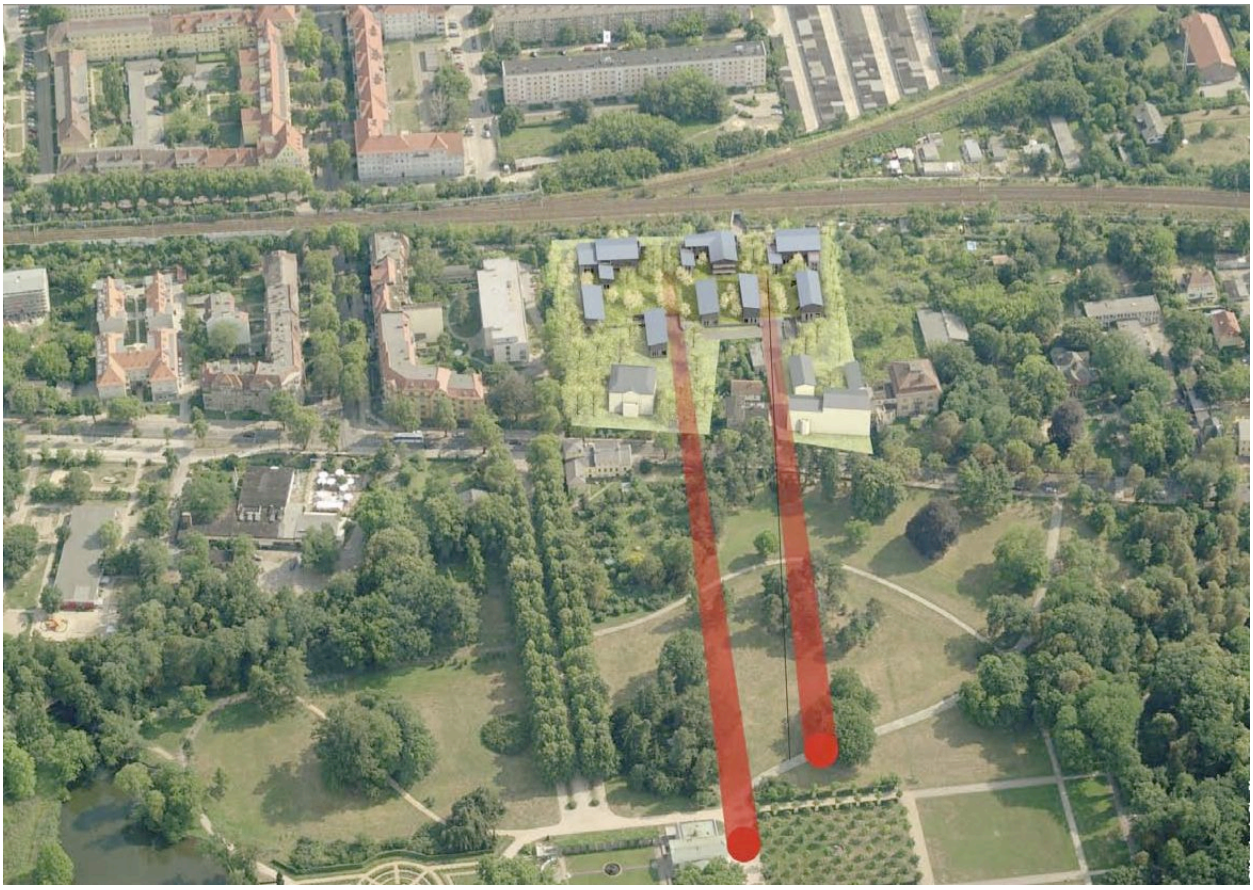
2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Das Konzept sieht eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes vor. Wesentlich sind zwei zwischen der Bebauung in Nord-Süd-Richtung liegende Sichtachsen, in denen die vorhandenen Großbäume erhalten werden sollen. Weitere vorhandene Großbäume werden, soweit es die geplante Bebauung zulässt, ebenso erhalten. Zu fällende Bäume werden teilweise durch Neupflanzungen auf dem Grundstück ersetzt. Die darüber hinaus notwendigen und nicht auf

dem Grundstück nachweisbaren Ersatzpflanzungen werden auf einem städtischen Grundstück außerhalb des Plangebiets ersetzt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen oder zur Erschließung notwendigen Flächen werden mit Rasen und Sträuchern begrünt. Die Vorgartenflächen zwischen vorhandenen Altbauten und Geschwister-Scholl-Straße werden mit Ausnahme von Zuwegungen und Zufahrten zu den Nutzungen von Bebauung freigehalten.

Stellplätze werden, teilversiegelt und wasserdurchlässig hergestellt. Der von der Geschwister-Scholl-Straße einsehbare Bereich der Zufahrt wird gemäß den historischen Vorbildern mit grauem Kleinsteinpflaster belegt. Die Randstreifen und nicht dauerhaft überfahrbaren Flächen werden in Schotterrasen ausgeführt. Die zu den Häusern führenden Wege werden mit gelbem Asphalt befestigt.



Städtebauliches Konzept (Stand Oktober 2016) mit Sichtachsen

3 Begründung der Festsetzungen

In der folgenden Begründung werden die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 beabsichtigten Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 dargestellt und erläutert. Mit den vorliegenden Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 treten im bezeichneten Geltungsbereich die aufgeführten Regelungen an Stelle der Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 88.

Entsprechend wird den textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Vorbemerkung vorangestellt: „Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 30.08.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2006 vom 21.09.2006) außer Kraft.“

3.1 Art der baulichen Nutzung

Da der Plan der Umsetzung eines konkreten Vorhabens dient, d.h. der Errichtung einer Wohnanlage in Ergänzung der vorhandenen Bebauung, wird gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB festgesetzt, dass in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nur die Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Potsdam verpflichtet hat.

TF 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (Wohngebietsteilflächen WA 1.1, 1.2, 1.3) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 für den straßenseitigen, nördlichen Grundstücksteil festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird beibehalten. Der südliche Grundstücksteil, der im rechtsverbindlichen Plan als Private Grünfläche festgesetzt ist, wird entsprechend des städtebaulichen Ziels zur Errichtung einer, das gesamte Gebiet umfassenden Wohnanlage ebenso als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Wohnbaufläche.

Das Gebiet wird so gegliedert, dass die Nutzungsvielfalt ausgehend von der Geschwister-Scholl-Straße in die Tiefe der Fläche Richtung Süden bzw. Bahn abnimmt. Dementsprechend sind innerhalb der Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und WA 1.2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Diese Nutzungen entsprechen den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 zulässigen Nutzungen.

TF 1.2 Innerhalb der Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und WA 1.2 sind die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Innerhalb der der Geschwister-Scholl-Straße abgewandten Wohngebietsteilfläche WA 1.3 sind nur die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen zulässig. Diese Fläche wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Die Einschränkung der Nutzung ist städtebaulich vertretbar um die Belastung des Gebietes durch entstehende Verkehre auszuschließen.

TF 1.3 Innerhalb der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 sind nur die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude zulässig.

Mit den oben getroffenen Festsetzungen bleibt der Charakter des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet, das gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient, insgesamt erhalten. Der weitgehende Ausschluss von Nutzungen die nicht dem Wohnen dienen erfolgt nur in der Wohngebietsteilfläche WA 1.3. Damit wird dort ein ruhiges Wohnumfeld gesichert, wohingegen die Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und 1.2 einer stärkeren Belastung durch Verkehre und Besucher ausgesetzt sind.

Die Bebauung in der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn eine den Bahnlärm abschirmende Lärmschutzwand auf Gleisniveau errichtet wurde (s. Punkt 3.6). Planung und Bau werden vom Vorhabenträger übernommen und mit der Bahn und der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt und vertraglich geregelt. Durch die vertragliche Verpflichtung des Vorhabenträgers wird gewährleistet werden, dass der Bedingungseintritt der aufschiebend bedingten Nutzung vom Eigentümer (Vorhabenträger) selbst beeinflusst bzw. herbeigeführt werden kann.

TF 1.4 Die geplante Bebauung auf der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 ist erst nach der Errichtung einer den Bahnlärm auf Gleisniveau abschirmenden Lärmschutzwand auf dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bahndamm durch den Vorhabenträger zulässig.

Räume für freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig. Diesbezüglich erfolgt keine gesonderte Festsetzung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Kombination der zulässigen Grundfläche (Grundflächenzahl - GRZ) mit den zulässigen Geschossen festgesetzt. Die zulässige Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung und der Firstrichtung festgesetzt. Ziel ist die Weiterentwicklung der ortsüblichen Villenstruktur mit ihren Ausprägungen in Bezug auf Grundflächen, und differenzierte Höhen baulicher Anlagen.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Flurstück 77 (neue Flurstücksnummern 1071 und 1079) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für die Flurstücke 74 (neue Flurstücksnummern 1069 und 1070) und 76 festgesetzte GRZ von 0,5 wird modifiziert. Wie im rechtsverbindlichen Plan wird die GRZ incl. der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 BauNVO festgesetzt. Der im Bebauungsplan neu festgesetzten GRZ von 0,6 liegt das geplante und mit der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmte Vorhaben, d.h. die geplanten baulichen Anlagen incl. der zulässigen Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen und Nebenanlagen zu Grunde. Sie bewegt sich innerhalb der gemäß § 17 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Werte.

TF 2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden.

3.2.2 Geschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Geschosszahl wird gebäude- bzw. bauteilbezogen festgesetzt (s. Planzeichnung).

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der abgestimmten Trauf-, First- und Gebäudehöhen incl. Dachaufbauten zzgl. einer geringen Reserve festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in m ü.NHN (Meter über Normalhöhe Null).

Die Höhenfestsetzungen für die an der Geschwister-Scholl-Straße liegenden Baufelder werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Diese werden im Plan auf NHN bezogen und entsprechend festgesetzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 erfolgte die Festsetzung bezogen auf einen Bezugspunkt auf dem Grundstück (mittlere Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie (Gehweg)). Die neue Festsetzung bietet dagegen einen eindeutigeren Bezugspunkt (z.B. Gebäudehöhe (GH) 40,00m ü.NHN).

Auf dem südlichen Grundstücksteil werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen differenziert festgesetzt (s. Planzeichnung). Ziel ist es, die neue Bebauung in Anlehnung an die z.B. in der Höhe gestaffelten mit Vor- und Rücksprüngen versehenen Umgebungsbebauung zu entwickeln und so eine harmonisches Nebeneinander zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung zu schaffen.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im rechtsverbindlichen Plan festgesetzten Baufelder werden modifiziert. Entgegen dem rechtsverbindlichen Plan erfolgt ihre Abgrenzung auf Grundlage des abgestimmten Konzeptes baukörperbezogen.

Die Festsetzung der Baufelder erfolgt durch Baugrenzen. Zur Sicherung der Gebäudeflucht werden parallel zur Geschwister-Scholl-Straße gebäudebezogen Baulinien festgesetzt. Über die Gebäudeflucht hinausragende Balkone und Vorbauten werden gesichert. Hierfür wird gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO eine Festsetzung getroffen die ein Überschreiten der Baulinien um bis zu 2,0m zulässt. Diese Festsetzung wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Kellerschächte in den Baufeldern 9,10 und 11 wird gesondert geregelt. In den übrigen Baufeldern sind entsprechend des Vorhabens keine Kellerschächte vorgesehen. Diese sind in der Regel stadtgestalterisch nicht relevant und der Sicht durch die Begrünung des Grundstücks entzogen. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung dass diese die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO um bis zu 0,8m überschreiten dürfen.

TF 3.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien durch Balkone, Loggien, Veranden, Freitreppen, Erker, Treppenhausvorbauten und architektonische Gliederungen kann bis zu einer Tiefe von 2,0m zugelassen werden

TF 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Kellerschächte ist in den Baufeldern 9, 10 und 11 bis zu einer Tiefe von 0,8m zulässig.

3.4 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan verzichtet und auch im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese nicht festgesetzt.

Bei der Bebauung parallel zur Geschwister-Scholl-Straße handelt es sich um Bestandsbebauung. Das Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 59 steht frei auf dem Grundstück, das Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 55 ist einseitig an die Grundstücksgrenze angebaut. Aufgrund der Lage im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung ist die Festsetzung einer Bauweise entbehrlich.

Für den südlichen Bereich der geplanten Wohnanlage ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Durch die Baukörperfestsetzungen wird die Länge zulässiger baulicher Anlagen von vorn herein beschränkt und ein Anbau an die Grundstücksgrenzen ausgeschlossen.

3.5 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr (Stellplätze)

Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die Geschwister-Scholl-Straße. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 zur Verbreiterung der Geschwister-Scholl-Straße nach Süden festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird nicht übernommen. Damit wird den Be-

langen des Denkmalschutzes hinsichtlich des Erhalts und Schutzes der Vorgartenbereiche incl. der Mauer- und Zaunanlagen Rechnung getragen.

Ruhender Verkehr (Stellplätze)

Der ruhende Verkehr wird oberirdisch zwischen den Remisen im mittleren Grundstücksbereich untergebracht. Die Stellplätze sind über eine Zufahrt von der Geschwister-Scholl-Straße aus erreichbar. Je Nutzungseinheit wird ein Stellplatz, d.h. insg. 53 Stellplätze, vorgesehen. Dabei werden die 20 Einheiten in den straßenseitig stehenden Villen und die 33 Wohnungen in den Neubauten berücksichtigt. Außerhalb dieser festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine oberirdischen Stellplätze zulässig. Fahrradstellplätze werden ebenso oberirdisch, in räumlichem Zusammenhang mit den Stellplätzen angeordnet.

TF 4.1 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Aufgrund gestalterischer Anforderungen die sich aus angrenzenden Nutzungen heraus ergeben, z.B. der Erhalt von Sichtachsen aus dem Schlosspark heraus in Richtung Süden, Erhaltung und Entwicklung des durchgrünten Saums des Schlossparks und Weiterentwicklung der offenen Bebauungsstruktur, sollen Stellplätze nur offen errichtet werden. Dementsprechend werden Garagen und Carports gemäß § 87 BbgBO ausgeschlossen.

TF 4.2 Stellplätze dürfen nur offen errichtet werden. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Die Zahl der durch das Vorhaben nachgewiesenen Stellplätze erfüllt die Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.03.2012. Demnach sind bei Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen 0,5 Pkw-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Im Plangebiet werden bei 53 Wohnungen 27 oberirdische Pkw-Stellplätze und 108 Fahrradstellplätze oberirdisch und in den Kellergeschossen der Gebäude nachgewiesen.

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen können generell gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dementsprechend ist diesbezüglich keine gesonderte Festsetzung notwendig. Dennoch werden für Müll-, Abstell- und Technikräume gesonderte Flächen festgesetzt, da es sich dabei um größere Baulichkeiten handelt. Diese werden im Zusammenhang mit den Stellplätzen geordnet festgesetzt. Ebenso wird eine Fläche für die nachzuweisende Spielplatzfläche festgesetzt.

In den Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und 1.2 werden zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und den Linien zwischen den Punkten A, B und C, D Nebenanlagen außerhalb den dafür festgesetzten Flächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ziel ist der Schutz der Vorgartenzone zwischen Bebauung und Geschwister-Scholl-Straße und des historischen Erscheinungsbildes des erweiterten Straßenraums. Die Erneuerung vorhandener Zuwegungen zu Bestandsgebäuden ist zulässig.

TF 5 In den Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und 1.2 werden zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und den Linien zwischen den Punkten A, B und C, D Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Erneuerung vorhandener Zuwegungen zu Bestandsgebäuden ist zulässig.

3.7 Immissionsschutz

Durch den Zugverkehr auf der südlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrasse Berlin-Magdeburg ist das geplante Vorhaben relevanten Lärmimmissionen und Erschütterungen durch Schienenverkehr ausgesetzt.

3.7.1 Lärmschutz

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor dem Schienenlärm ist entlang der Bahntrasse auf Gleisniveau eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4m über Gleisoberkante vorgesehen. Die Planung der Lärmschutzwand wurde vom Büro SSF Beratende Ingenieure AG[2] konzipiert. Die Abstimmung der Planung erfolgt im weiteren Verfahren. Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung ist erst nach Errichtung der Lärmschutzwand zulässig. (s. Pkt. 3.1)

Zur Beurteilung des Schienenlärms wurde unter der Maßgabe der Errichtung der o.g. Lärmschutzwand eine Schallimmissionsprognose[3] erarbeitet (s. Anhang). Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Plan übernommen.

Baufelder 4, 5, 6

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel Tags ist nach DIN 4109 für die Gebäude in den Baufeldern 4, 5 und 6 vom Lärmpegelbereich I auszugehen. Bei üblicher Bauweise ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Baufelder 7, 9, 10

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel Tags ist nach DIN 4109 für die Nord- und Ostfassade der Gebäude in den Baufeldern 7 und 10 vom Lärmpegelbereich I auszugehen. Für das Erdgeschoss und das 1. OG der West- und Südfassaden dieser Gebäude ist ebenfalls vom Lärmpegelbereich I auszugehen, für das 2. OG von Lärmpegelbereich II. Für das Baufeld 9 ist auf Höhe des EG sowie des 1. OG von Lärmpegelbereich I auszugehen. Für die Höhe des 1. OG der Südfassade des Gebäudes im Baufeld Ost ist von Lärmpegelbereich II auszugehen. Bei üblicher Bauweise ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109 für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, werden an dieser Stelle die relativ hohen nächtlichen Zugbewegungszahlen vernachlässigt (geringer bzw. kein Rückgang). Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) empfiehlt in einer Studie, den baulichen Schallschutz in solchen Fällen einen oder mehrere Lärmpegelbereiche höher auszulegen. In diesem Fall wird deshalb ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 35 dB (ggf. für höheren Komfort 40 dB) für die Südfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 bzw. 30 dB (ggf. für höheren Komfort 35 dB) für die West- und Ostfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie für die Süd- und Westfassade der Gebäude im Baufeld 7 empfohlen.

Auf Grund der jeweils an West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie in Höhe der Obergeschosse der Westfassade des Gebäudes in Baufeld 7 ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45 dB(A) sind für die Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) dieser Gebäude besondere Maßnahmen vorzusehen. Ruheräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade anzuordnen.

TF 6.1 Für die Südfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 wird ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 35 dB bzw. 30 dB für die West- und Ostfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie für die Süd- und Westfassade der Gebäude im Baufeld 7 festgesetzt. An West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie in Höhe der Obergeschosse der Westfassade des Baufeldes 7 liegende Ruheräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade anzuordnen.

[2] Lärmschutzwand, SSF Beratende Ingenieure AG, Berlin, Juli 2015

[3] Schalimmissionsprognose zum Bauvorhaben Geschwister-Scholl-Straße, Wölfel Beratende Ingenieure GmbH, Höchberg, 02.11.2016

Baufeld 8

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum ist nach DIN 4109 für die Nord- und Ostfassade der des Gebäudes in Baufeld 8 vom Lärmpegelbereich I und für die West- und Südfassade vom Lärmpegelbereich II auszugehen. Bei üblicher Bauweise ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109 für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, werden die relativ hohen nächtlichen Zugbewegungszahlen vernachlässigt. Gestützt auf die Studie des Bayerischen LfU wird deshalb ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 35 dB (ggf. für höheren Komfort 40 dB) für die West- und Südfassade des Gebäudes in Baufeld 8 empfohlen.

Aufgrund der an der Westfassade des Gebäudes in Baufeld 8 ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45 dB(A) sind für Ruheräume besondere Maßnahmen vorzusehen. Ruheräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf den dem Schienenverkehr abgewandten Fassaden anzuordnen.

TF 6.2 Für die West- und Südfassade des Baufeldes 8 wird ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 35 dB festgesetzt. Ruheräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf den dem Schienenverkehr abgewandten Fassaden anzuordnen.

Baufeld 11

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel Tags ist nach DIN 4109 für die Ost- und Nordfassade des Gebäudes im Baufeld 11 in Höhe des EG und des 1. OG sowie in Teilen des 2. OG vom Lärmpegelbereich I auszugehen. Für die West- und Südfassade ist im EG vom Lärmpegelbereich II und in den OG von Lärmpegelbereich III auszugehen. Bei üblicher Bauweise ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109 für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, werden die relativ hohen nächtlichen Zugbewegungszahlen vernachlässigt. Gestützt auf die Studie des Bayerischen LfU wird deshalb ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 30 dB (ggf. für höheren Komfort 35 dB) für die Ostfassaden und das OG der Nordfassaden empfohlen. Für die West- und Südfassade wird im EG ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB (ggf. für höheren Komfort 40 dB) und in den OG von 40 dB (ggf. für höheren Komfort 45 dB) empfohlen.

Aufgrund der an der West-, Süd- und Ostfassade des Gebäudes in Baufeld 11 ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45 dB(A) sind für Schlafräume besondere Maßnahmen vorzusehen. Schlafräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade anzuordnen.

TF 6.3 Für die Ostfassaden und das Obergeschoss der Nordfassaden im Baufeld 11 wird ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 30 dB festgesetzt Für die West- und Südfassade wird im EG ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB und in den OG von 40 dB festgesetzt. Schlafräume an der West-, Süd- und Ostfassade des Gebäudes im Baufeld 11 sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade anzuordnen.

3.7.2 Erschütterungsschutz

Die Auswirkungen des Schienenverkehrs auf die zukünftige Bebauung wurden in einer Erschütterungstechnischen Untersuchung[4] bewertet.

Die am 25.02.2014 infolge Schienenverkehr aufgenommenen Messwerte auf dem Baugrundstück an der Geschwister-Scholl-Straße in Potsdam wurden gemäß DIN 4150 für die fühlbaren Erschütterungen und nach TA-Lärm für den sekundären (hörbaren) Luftschall bewertet. Eine erhebliche Belästigung von Personen in den zukünftigen Gebäuden im Sinne der DIN 4150-2 ist nicht zu erwarten. Dabei wurde der Schutzanspruch für reine bzw. allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt. Die genannten Annahmen zur steifen und massiven Gebäudeausbildung werden dabei vorausgesetzt.

Aufgrund der gutachterlichen Einschätzung, dass keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind, ist eine gesonderte Festsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Zur Steigerung des Komforts wird allerdings empfohlen, Resonanzüberhöhungen auf Gebäudedecken vorzubeugen. Diese sollten möglichst steif in Stahlbeton und mit Deckeneigenfrequenzen deutlich über 15 Hz ausgebildet werden.

Bei den Beurteilungspegeln des sekundären Luftschalls werden die Vorgaben gemäß TA-Lärm und anderer gängiger Regelwerke eingehalten. Es kann allerdings zu Überschreitungen des sog. Spitzenpegelkriteriums nach TA-Lärm bei einzelnen, ungünstigen Vorbeifahrten kommen.

Abschließend weist der Gutachter darauf hin, dass die Einhaltung der Anhaltswerte ein festgelegtes Mindestmaß an Erschütterungsschutz garantiert. Sie gewährt jedoch auf keinen Fall Erschütterungsfreiheit, die Norm lässt ausdrücklich Werte über der Spürbarkeitsschwelle zu.

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

Im Plangebiet standen zu Beginn des Planungsprozesses (gemäß Vermesserplan, Stand 15.01.2013) 94 Bäume. Von diesen Bäumen waren 42 im Sinne der Potsdamer Baumschutzverordnung[5] geschützt. Im März 2015 wurden von den vorhandenen Bäumen 24 Stück ohne Genehmigung gefällt. Danach verblieben im Plangebiet noch 70 Bäume, von denen einige im Sinne der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt sind.

Im Zuge der Baumfällungen wurden auch die noch auf dem Grundstück stehenden Nebengebäude beseitigt. Für den Abriss der Nebengebäude lag eine Genehmigung vor.

Der Ausgleich des geplanten Eingriffs kann nicht in vollem Umfang im Plangebiet erfolgen. Diesbezüglich wurde mit dem Stadtplanungsamt eine Vorabstimmung zum Nachweis möglicher Kompensationsmaßnahmen getroffen. Demnach könnte eine stadteigene Fläche in Potsdam-Drewitz herangezogen werden und im Sinne einer Aufwertung der Naturhaushaltsfaktoren als geeignet erscheinen (weitere Ausführungen siehe Umweltbericht).

Dennoch werden zum Ausgleich einzelne Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 1 BauGB die Befestigung von Flächen eingeschränkt. Dementsprechend müssen Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

[4] Erschütterungstechnische Untersuchung entlang der Fernbahnstrecke Berlin-Magdeburg, BV: Potsdam – Geschwister-Scholl-Straße, 14471 Potsdam, Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co KG, Berlin, 13.11.2015

[5] Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Landeshauptstadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 11.02.2003

TF 7.1 Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Zur Sicherung des durchgrünten Charakters des Plangebiets werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Baumpflanzungen festgesetzt. Es sind unter Berücksichtigung zu erhaltender Bäume 13 Laubbäume auf dem Grundstück zu pflanzen. Die Anzahl der Baumpflanzungen stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Baugrundstücke dar. Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und mit Sträuchern zu bepflanzen.

TF 7.2 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen

TF 7.3 Je 150m^2 nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/ 18 cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/ 18 cm StU zu pflanzen. Ersatzbaumpflanzungen und bestehende Bäume werden auf die Gesamtanzahl angerechnet. Es sind Arten der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.

TF 7.4 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1m^2 und einer Mindestpflanzgröße von 60cm zu bepflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.

Ebenso sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen zur Eingrünung oberirdischer Stellplätze und straßenseitiger Giebel in den Baufeldern 4, 6 und 7 getroffen werden. Stellplätze sollen zur Sicherung des durchgrünten Charakters des Plangebiets mit Hecken eingegrünt werden. Die straßenseitigen Giebel der in den Baufeldern 4, 6 und 7 geplanten Gebäude sollen begrünt werden.

TF 7.5 Stellplätze müssen mit Hecken eingegrünt werden. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.

TF 7.6 Die nach Norden ausgerichteten Giebel der in den Baufeldern 4, 6 und 7 geplanten Gebäude müssen mit folgenden Pflanzen begrünt werden: Pfeifensame (Aristolochia macrophylla) und Mondsame (Menispermum canadense).

Pflanzlisten

Die im Folgenden aufgeführten Pflanzen gelten als standortheimische oder regionaltypische Pflanzen.

Pflanzliste 1 **Laubbäume für parkartige Bepflanzungen**	**Pflanzliste 2** **Laubbäume**
Aesculus hippocastanum, Gemeine Rosskastanie	Acer campestre, Feld-Ahorn
Carpinus betulus, Hainbuche	Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica, Rot-Buche	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche	Alnus cordata, herzblättrige Erle
Quercus pertraea, Trauben-Eiche	Betula pendula, Sand-Birke
Quercus robur, Stiel-Eiche	Carpinus betulus, Hainbuche
	Corylus colurna, Baumhasel

Pflanzliste 1 **Laubbäume für parkartige Bepflanzungen**	**Pflanzliste 2** **Laubbäume**
Platanus acerifolia, Platane Tilia cordata, Winter-Linde Tilia platyphyllos, Sommer-Linde Ulmus glabra, Berg-Ulme Ulmus minor, Feld-Ulme	Crataegus i.S., Weißdorn / Rotdorn Fagus sylvatica, Rot-Buche Fraxinus excelsior, Gemeine Esche Prunus avium, Vogelkirsche Prunus padus, Auen-Traubenkirsche Prunus serr. `Kanzan`, Blütenkirsche Juglans regia, Walnuss Quercus pertraea, Trauben-Eiche Quercus robur, Stiel-Eiche Salix alba, Silber-Weide Sorbus aucuparia, Eberesche Sorbus intermedia, Mehlbeere Tilia cordata, Winter-Linde Tilia platyphyllos, Sommer-Linde Ulmus glabra, Berg-Ulme Ulmus laevis, Flatter-Ulme Ulmus minor, Feld-Ulme

Pflanzliste 3 **Obstgehölze (Hochstamm) Alte, regional-typische Sorten wie u.a.**	**Pflanzliste 4** **Straucharten**
Äpfel (Baumanns Renette, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel Birne (Gute Luise von Avranches, Köstliche von Charmeux) Juglans regia, Walnuss	Cornus sanguinea, Roter Hartriegel Corylus avellana, Haselnuss Crataegus monogyna, Weißdorn Ribes rubrum, Rote Johannisbeere Ribes uva-crispa, Stachelbeere Rosa canina, Hundsrose Rosa corymbifera, Heckenrose Sarothamnus scoparius, Besenginster Salix caprea, Salweide Sambucus nigra, Schwarzer Holunder Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Grundwasserverhältnisse und die Sickerfähigkeit der anstehenden Böden sind geeignet, die Versickerung des Regenwassers vor Ort vorzusehen, um die Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren. Generell muss das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser gemäß § 54 BbgWG auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden.

Ein Regenwasserkonzept wird in der weiteren Bearbeitung des Vorhabens erstellt. Es wird davon ausgegangen, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens gut ist (s. Umweltbericht Pkt. 2.2.2).

Entsprechend des gemeinsamen Rundschreibens des MIL und des MUGV zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ vom 11.10.2011 soll dies im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG entsprechend festgelegt werden:

TF 8 Versickerung von Niederschlagswasser
Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Maßnahmen zum Artenschutz

Der Verlust von Niststätten von Mauerseglern und Haussperlingen sowie von Fledermausquartieren (s.a. Artenschutzrechtliche Untersuchung) muss durch geeignete Ersatzquartiere durch Nisthilfen an der Fassade bzw. Nisthilfen, die in die Fassade integriert werden, kompensiert werden. Für Hausrotschwänze, Kohlmeisen und Stare müssen artspezifische Nistkästen an Bäumen aufgehängt werden. Insgesamt sollten je verloren gegangenem Brutplatz min. 3 Ersatzniststätten für die vorkommenden Brutvogelarten sowie min. 3 Fledermauskästen vorgesehen werden.

TF 9.1 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Hausrotschwänze fachgerecht im Fassadenbereich bestehender Gebäude oder an vorhandenen Bäumen anzubringen.

TF 9.2 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Kohlmeisen fachgerecht an vorhandenen Bäumen anzubringen.

TF 9.3 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Haussperlinge fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.

TF 9.4 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Mauersegler (Mauerseglerkästen mit mindestens 12 Brutmöglichkeiten) ab einer Höhe von 5m über dem Erdboden fachgerecht im Fassadenbereich bestehender Gebäude anzubringen.

TF 9.5 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Stare fachgerecht an vorhandenen Bäumen anzubringen.

TF 9.6 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils mindestens 3 Nistkästen für Fledermäuse fachgerecht an Fassaden anzubringen.

TF 9.7 Für die Festsetzungen 9.1 bis 9.6 gilt: Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen jeweils mit Baubeginn (Baufeldfreimachung) durchgeführt werden.

3.9 Gestalterische Festsetzungen

Die Lage des Plangebiets im Denkmalbereich Innere Brandenburger Vorstadt und am Rand des Parks Sanssouci macht eine besondere Auseinandersetzung mit der Gestaltung und dem äußeren Erscheinungsbild der geplanten baulichen Anlagen und des sie umgebenden Freiraums notwendig. Wesentliche gestalterische Aspekte wurden im Rahmen der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit den zuständigen Fachbehörden, insb. der Denkmalpflege, geklärt. Sie werden dementsprechend als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Ziel ist die Entwicklung einer differenzierten Bebauungs- und Freiraumstruktur die sich an die benachbarte, ortsübliche Villenbebauung und Freiraumstruktur anlehnt und diese zeitgemäß interpretiert. Festsetzungen erfolgen in Bezug auf die wesentlichen die Bebauung und den Freiraum prägenden Elemente: Dachformen- und -neigungen, Fassadenstruktur, Materialien und Farbwahl, Gestaltung v.a. Befestigung von Freiflächen.

Dachformen und -neigungen

Dachformen und -neigungen werden aus dem abgestimmten Bebauungskonzept, basierend auf der Typologie der ortstypischen Umgebungsbebauung, abgeleitet über entsprechende Festsetzungen gebäude- bzw. bauteilbezogen festgesetzt (s. Planzeichnung).

Fassadenanbauten

Die straßenseitigen Fassaden der Bestandsgebäude sind von besonderer Bedeutung für das Straßenbild und das Gesamterscheinungsbild des Gebietes. Um eine Störung der Fassadenansichten entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellungen zu vermeiden, sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO Anbauten wie z.B. Treppen, Fahrstühle und Balkone nur an den straßenabgewandten bzw. rückwärtigen Fassaden und Gebäudeteilen zulässig.

TF 10.1 In den Teilflächen WA 1.1 und 1.2 ist die Errichtung von Balkonen, Fahrstühlen und Treppen nur an den straßenabgewandten Fassaden und Gebäudeteilen zulässig.

Materialien

Materialität und Farbwahl wurden mit der Denkmalbehörde der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt. Weitere Abstimmungen erfolgen im Planverfahren. Die Materialität der Fassaden ist entsprechend des Bestandes im Bereich des Bebauungsplans auszubilden. Fassaden können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO als Glatt- oder Schlämmputzflächen oder Ziegelsichtmauerwerk in einem Grauton hergestellt werden. Dabei sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden.

TF 10.2 Fassaden müssen als Glatt- oder Schlämmputzflächen oder Ziegelsichtmauerwerk in einem Grauton hergestellt werden. Generell sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden.

Die Dachdeckung muss gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO als grau beschieferte Bahnendeckung oder als Blechfalzdeckung ausgeführt werden. Dabei sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden.

TF 10.3 Die Dachdeckung muss als grau beschieferte Bahnendeckung oder als Blechfalzdeckung ausgeführt werden. Es sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden

Befestigungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets wird insbesondere straßenseitig auch von den Befestigungen der Zufahrten und Wege bestimmt. Diese sollen sich an den im Umfeld üblichen, historischen Materialien und Farben anlehnen. Die Zufahrten zum Grundstück müssen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO auf einer Tiefe von 30m, gemessen von der Plangebietsgrenze mit der Geschwister-Scholl-Straße, in einer Breite von 3m mit grauem Kleinsteinpflaster befestigt werden.

TF 10.4 Die Zufahrten zum Grundstück müssen auf einer Tiefe von 30m, gemessen von der Plangebietsgrenze mit der Geschwister-Scholl-Straße, in einer Breite von 3m mit grauem Kleinsteinpflaster befestigt werden.

3.10 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.

Denkmalbereich

Die Lage des Plangebiets innerhalb des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt wird nachrichtlich übernommen. Da das gesamte Gebiet innerhalb des Denkmalbereichs liegt erfolgt keine gesonderte zeichnerische Festsetzung.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

3.11 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.

3.11.1 Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft

Der Bebauungsplan grenzt im Norden an den Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gem. Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Denkmalbereichssatzung vom 30.10.1996.

3.11.2 Artenschutzhinweis

Auf die besonderen Anforderungen den Artenschutz betreffend weist folgender Hinweis hin:

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

Speziell im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Umsetzung von Maßnahmen des Bebauungsplans Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG während der Brut- bzw. Wochenstubenzeit von vorkommenden Vögeln und Fledermäusen eintreten (siehe auch Kapitel 3.8 - Artenschutz). Die Brutzeit vorkommender Arten erstreckt sich von Anfang Februar bis Mitte/ Ende September, die Wochenstubenzeit der Fledermäuse etwa von April bis August. Im Umkehrschluss heißt das, dass Maßnahmen des Bebauungsplans nur außerhalb der Brut- bzw.

Wochenstubenzeit durchführbar sind. Darüber hinaus können flexiblere, artspezifische Bauzeitenregelungen festgesetzt werden.

Im Einzelnen sind folgende Bauzeitenregelungen einzuhalten:

- Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen sind von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) der im Bereich der ehemaligen Kleingärten vorkommenden Brutvogelarten vermieden.

- Aufgrund der vorhandenen Mauerseglerkolonie und des Vorkommens von Fledermäusen ist ein Beginn der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Wohnhäusern und der westlichen Remise in der Geschwister-Scholl-Straße 55/56 in der Zeit zwischen Mitte April und Mitte August auszuschließen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der im Bereich der Wohnhäuser vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden. Des weiteren kann mit der Maßnahme ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse in Quartieren während der Wochenstubenzeit bzw. Vögel während der Brut gestört/ beunruhigt werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Aufgrund der bislang nicht vom Boden aus vollständig einsehbaren Fassadenbereiche und einer nicht absehbaren Zeitspanne für die Umsetzung des Bebauungsplans sind vor Beginn der Baumaßnahmen weitere Kontrollen auf Gebäudebrüter durchzuführen:

- Vor Beginn von Sanierungs- und Umbauarbeiten (nach Einrüstung der Gebäude) ist an und in den jeweiligen Gebäuden eine zusätzliche Begehung zur Erfassung von Niststätten durchzuführen und ggf. weitere artspezifische Ausgleichsmaßnahmen für Gebäudebrüter festzulegen. Damit können Schädigungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG) der im Bereich der Gebäude vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden werden.

Die vorgenannten Bauzeitenregelungen sollen im noch zu erstellenden Durchführungsvertrag entsprechend verbindlich für den Vorhabenträger bestimmt werden. Da nicht auszuschließen ist, das über die artenschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse von 2015 hinaus weitere geschützte Tierarten oder auch z.B. eine höhere Anzahl von Brutstätten als bislang festgestellt von den Bauvorhaben betroffen sind, ist der o.g. artenschutzrechtliche Hinweis grundsätzlich zu beachten und dementsprechend als Hinweis in den Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

4 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“[6] vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

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

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

Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitenden Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

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

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 24.07.2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 07.08.2008 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der 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).

Das Vorhaben selbst genügt den Kriterien der energieeffizienten Planung im Hinblick auf die Wahl eines bebauten und gut erschlossenen innerstädtischen Bereichs. Die Ausrichtung der Gebäude in Nord/ Süd bzw. Ost/ West Richtung lässt prinzipiell die Nutzung der Sonnenenergie zu, was in diesem Fall allerdings mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen ist.

5 Flächenbilanz

Gebiet	**Fläche** in m^2	**GRZ** einschließlich Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze	**GR** in m^2	**WE**	**Stellpl.**
WA					
- Teilfläche 1.1	2.093	0,6	1.256	14	
- Teilfläche 1.2	2.277	0,6	1.366	8	8
- Teilfläche 1.3	8.759	0,6	5.255	31	45
Summe	13.129		7.877	53	53

C Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Nutzungsziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist allgemeines Wohngebiet(WA). Stadtplanerisches Ziel ist es, das Plangebiet derart zu gliedern, dass die Nutzungsvielfalt ausgehend von der Geschwister-Scholl-Straße in die Tiefe der Fläche Richtung Süden bzw. Bahn abnimmt. Die Gebäudestruktur erinnert an Remisen, wie sie in diesem Teil Potsdams typisch sind.

Das Maß der Grundstücksausnutzung wird mit einer Grundflächenzahl von GRZ 0.6 festgelegt, eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.

Der ruhende Verkehr wird oberirdisch zwischen den Remisen im mittleren Grundstücksbereich untergebracht. Die Erschließung des Wohngebiets und damit der Stellplätze erfolgt über eine Zufahrt von der Geschwister-Scholl-Straße. Je Nutzungseinheit wird ein Stellplatz, d.h. insg. 53 Stellplätze, vorgesehen. Dabei werden die 20 Einheiten in den straßenseitig stehenden Villen und die 33 Wohnungen in den Neubauten berücksichtigt. Außerhalb dieser festgesetzten Flächen sind keine oberirdischen Stellplätze zulässig. Fahrradstellplätze werden ebenso oberirdisch, in räumlichem Zusammenhang mit den Stellplätzen angeordnet.

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum durch den Betrieb der Bahnanlagen ergeben sich in und an den Gebäuden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Die Festsetzungen legen je nach Lage der Gebäude spezifische Anforderungen fest.

Ferner werden zu den Materialien und Farben der Fassaden, Dächer und Befestigungen Festsetzungen erlassen. Die Fassaden sind als Glatt- oder Schlämmputzfläche oder Ziegelsichtmauerwerk in einem Grauton herzustellen. Dacheindeckungen sind als grau beschieferte Bahneindeckung oder als Blechfalzdeckung mit gedeckten Farben auszuführen. Fahr- und Gehwege sind mit Materialien zu befestigen, die sich die im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verwendeten, üblichen und historisch überlieferte Materialien und Farben anlehnen.

Da zu den umzubauenden Gebäuden an der Geschwister-Scholl-Straße Hinweise auf Gebäudebrüter und Fledermäuse vorliegen, sind besondere Anforderungen an den Artenschutz einzuhalten. Dazu gehören vor Baubeginn die Prüfungen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden.

Speziell im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Umsetzung von Maßnahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG während der Brut- bzw. Wochenstubenzeit von vorkommenden Vögeln und Fledermäusen eintreten. Es sind die Bauzeitenregelungen einzuhalten.

1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Die Ziele des Umweltschutzes sind in entsprechenden Gesetzen und Vorschriften und übergeordneten Planungen enthalten. Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Fachgesetze und Fachplanungen relevant:

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

- Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005 Teil I - Ausgabe Mai 1987 - RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 21.07.1988
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), Bekanntmachung der Neufassung des Brandenburgischen Wassergesetzes vom 02.03.2012, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25.01.2016
- Bundes-Immissionsschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- DIN 18005 Orientierungswerte für Lärmbelastungswerte durch Kfz.-Verkehr an Gebäuden sowie die Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV)
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“; Anforderungen und Nachweise, November 1989
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004, GVBl. I/2004, Nr. 16 S. 350) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/2010, Nr. 28), ab dem 01.06.2013 ersetzt durch das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3) und Anlagen geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam, 2013
- Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam, 2012
- Potsdamer Baumschutzverordnung vom 11.02.2003 (PBaumSchVO)
- 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), gültig ab 01.11.1998 aus GMBl. 1998 Seite 503 ff
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist

1.2.1 Fachgesetze und -verordnungen

Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzgesetz

Oberstes Ziel des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 BNatSchG) ist es, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert der Landschaft dauerhaft zu sichern. Hinsichtlich der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §18 Abs.1des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist über die Vermeidung, die Minimierung und den Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Darüber hinaus sind alle unmittelbar geltenden Regelungen des BNatSchG zu beachten. Das BNatSchG wird durch Regelungen des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ergänzt. Seit Inkrafttreten des novellierten Bundesnaturschutzgesetzes am 01.03.2010 ist gleichlautendes oder entgegenstehendes Landesrecht (hier BbgNatSchG) außer Kraft getreten. Die Brandenburgische Landesregierung

hat am 15.11.2011 den Gesetzentwurf für ein Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts (BbgNatSchAG) beschlossen.

Berücksichtigung: Die Eingriffsregelung wird für alle Schutzgüter abgearbeitet und findet in grünordnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ihren Niederschlag. Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes und deren Folgen finden sich in § 44 Abs. 1 BNatSchG, die für die besonders und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffs- und Störungsverbote vorsehen. Der Schutz umfasst Nist-, Brut-. Wohn- und Zufluchtsstätten wie z.B. Nester und Höhlen von Vögeln. Aus den artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG resultieren bei einer Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten Fragen des Artenschutzes, deren Auswirkungen die Zulässigkeit des Vorhabens beeinflussen können. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist der Artenschutz von besonderer Zulassungsrelevanz, da die artenschutzrechtlichen Anforderungen ebenso wie die FFH-Belange nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich sind, sondern striktes Recht mit spezifischen Zulassungs- und Befreiungsanforderungen beinhalten.

Auf der Grundlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen als Festsetzungsvorschläge zum Bebauungsplan im Umweltbericht aufgenommen. Dazu gehören insbesondere Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und zur Betretung von Flächen während der Bauzeit sowie konkrete Maßnahmen zur kompensatorischen Schaffung von Nistplätzen für bestimmte Tierarten.

Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist geschützter Baumbestand gemäß PBaumSchVO vorhanden. Der Einzelbaumbestand in den geplanten Baugebieten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfasst und bewertet.

Berücksichtigung: Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf die Regelungen dieser Verordnung verwiesen. Die Bestimmungen der PBaumSchVO sind bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anzuwenden.

Bodenschutzgesetz und Bundesbodenschutzverordnung

Laut § 1a Abs. 2 BauGB ist „…mit Grund und Boden sparsam und schonend...“ umzugehen, “…dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nut-zungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

„Ziel des Bodenschutzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Boden und Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden“ (§1, BBodSchG). Hierfür sollten im Rahmen der Abwägung die Belange des Bodenschutzes geprüft werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Brachen oder die Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung im Bezug mit Inhalt und Zielen des Bebauungsplans beschrieben oder gegenübergestellt werden.

Berücksichtigung: Die Ausweisung des Plangebiets dient der städtebaulichen Nachverdichtung. Ferner wird ein Mindestmaß an nicht überbaubarer Grundstücksfläche festgelegt, die für Nebenanlagen oder andere Versiegelungen nicht überschritten werden darf. Bodendenkmale sind nicht vorhanden.

Wasserrecht - Wasser-/Grundwasserschutz, Wasserhaushaltsgesetz

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)und Brandenburgischem Wasserschutzgesetz (BbgWG) sind die Gewässer (zu denen auch das Grundwasser gehört), durch eine nachhaltige

Gewässerbewirtschaftung zu schützen. Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiet Potsdam-Wildpark ist darüber hinaus die Trinkwasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Die Zone III B schützt weitestgehend den Bereich des gesamten Einzugsgebiets vor langfristig eintretenden Verunreinigungen des Grundwassers.

Berücksichtigung: Die Lage des Geltungsbereichs in der Trinkwasserschutzzone III B wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren wird in §4 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verwiesen. Die Vorschriften dieses Gesetzes und der daraus abgeleiteten Verordnungen (insb. 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) gelten (u. a.) für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen.

Berücksichtigung: Zur Ermittlung der Schallemissions-/ immissionssituation wurde im Rahmen der Planerstellung eine schalltechnische Untersuchung zu den lärmtechnischen Auswirkungen der Bahnanlage durchgeführt, auf deren Grundlage passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden sollen.

Denkmalschutzgesetz

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.11.2001“ (Denkmalbereichssatzung Brandenburger Vorstadt).

Der Umgang mit Denkmalen ist darüber hinaus im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz geregelt.

Berücksichtigung: Die Inhalte und Ziele der geplanten Neubebauung wurden im Rahmen von Konzeptvorstellungen mit den Vertretern der städtischen Denkmalbehörde und der Stiftung Preußische Schlösser abgestimmt. In den Festsetzungen werden Materialien und Farben von Materialien festgelegt.

1.2.2 Fachplanungen

Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg

Entwicklungsziele mit Planungsrelevanz:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Landschaftsteilen mit besonderer Bedeutung für den Arten-und Biotopschutz (Vorrangflächen für den Naturschutz)
- Schutz, Pflege und Entwicklung der Welterbeflächen (hier: Nähe zum Schloss Sanssouci
- Natur- und landschaftsverträgliche Gewässernutzung und –gestaltung (hier: Grundwasser)
- Umweltverträgliche Gestaltung linearer Infrastruktureinrichtungen
- Erhaltung/ Entwicklung der historischen Innenstädte und sonstigen historisch bedeutsamen Siedlungsgebiete
- Umweltgerechte Entwicklung sonstiger Bauflächen und Flächennutzungen

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam wird das Plangebiet als gemischte Baufläche/ Wohnbaufläche W2 (GFZ 0.5 - 0.8) dargestellt.

Landschaftsplan Landeshauptstadt Potsdam

Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam wird das Plangebiet als Wohnbaufläche/ Wohnfläche dargestellt. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Darstellungen

und Entwicklungsziele im Teilraum Nr. 21 – Brandenburger Vorstadt/ Potsdam West maßgeblich.

Entwicklungsziele mit Planrelevanz:

- Erhalt bzw. Wiederherstellung von Bau- und Vegetationsstrukturen nach historischem Vorbild (insbesondere dem Park Sanssouci zugewandte Bereiche, Gartenstädte), Rückbau und Anpassung störender Elemente
- Erhaltung bzw. Entwicklung stark durchgrünter Innenblockbereiche, Förderung des Straßenbegleitgrüns (Alleen), Erhalt der kleinteiligen, gliedernden Freiraumstrukturen
- Prüfung der Reduktion der Wirkung störender Baukörper auf das Landschaftsbild sowie auf die historischen Sichtbezüge
- Restriktive Steuerung der baulichen Entwicklung an der Südgrenze des Parks Sanssouci, Erhalt puffernder Grünflächen und –strukturen, Ordnung der Nutzungen

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4; § 2a und 4c BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und 4c BauGB beschrieben und bewertet werden.

Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde je nach Bedarf das nähere Umfeld in die einzelnen schutzgutbezogenen Untersuchungen und Fachgutachten einbezogen, insbesondere zur Prüfung möglicher umweltrelevanter Auswirkungen des Planungsvorhabens auf umgebende Wohnnutzungen, die bestehende Verkehrs- und Lärmsituation und das Orts- und Landschaftsbild. Maßgebend für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung sowie die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen.

Untersuchungsgegenstand sind die mit Umsetzung der Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 ausgelösten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB führt hierzu für verschiedene Aspekte folgende Belange auf:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete,
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen u. Abwässern,
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

In Ergänzung zu dem Katalog der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nachfolgende Vorschriften bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden (§ 1a ergänzende Vorschriften):

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung, Beschränkung der Bodenversiegelung)

- Zurückhaltung bei der Umnutzung von Flächen für Landwirtschaft, Forst und Wohnen
- Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und sonstige landesrechtliche Regelungen (z.B. Baumschutzverordnung)
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Schutzgut	**räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets**
Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen (einschließlich der Lärm- und Schadstoffbelastung)	Ausdehnung des Untersuchungsgebiets entsprechend der vorh. Wohnnutzung in Nachbarschaft zum Plangebiet sowie in Abhängigkeit der Reichweite der in Folge der Planung zusätzlich zu erwartenden Lärm- und Verkehrsbelastung
Pflanzen/ Tiere/ Biotope	Räuml. Begrenzung des Untersuchungsgebiets auf das Plangebiet, da voraussichtl. keine Auswirkungen der Planung auf angr. Bereiche
Boden	Räuml. Begrenzung des Untersuchungsgebiets auf das Plangebiet, da voraussichtlich keine Auswirkungen der Planung auf angrenzende Bereiche oder das weitere Umfeld
Grundwasser	Räuml. Begrenzung des Untersuchungsgebiets auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche, da voraussichtlich keine Auswirkungen der Planung auf das weitere Umfeld
Oberflächengewässer	Entfällt
Klima	Mit Einschränkung: Ausdehnung auf benachbarte Bereiche, voraussichtlich jedoch keine Auswirkungen der Planung auf das weitere Umfeld
Landschafts-/ Ortsbild	Ausdehnung auf benachbarte Bereiche, die im städtebaulichen Kontext und in Blickbeziehung zum Plangebiet stehen
Kultur- und Sachgüter	Räuml. Begrenzung des Untersuchungsgebiets auf das Plangebiet u. unmittelbar angrenzende Bereiche, da voraussichtlich keine Auswirkungen der Planung auf das weitere Umfeld

In der nachfolgenden Abbildung sind die gewählten Betrachtungsräume für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Betrachtungsräume Umweltbericht

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Durch die Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen. Der zu untersuchende Bereich ist weder Teil eines potenziellen oder gemeldeten Flora-Fauna-Habitatgebiets (FFH-Gebiet), noch eines Europäischen Vogelschutzgebiets. Es befindet sich zudem nicht in der Nachbarschaft entsprechender Gebiete. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt daher nicht die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Schutzgebiete nach dem deutschen Naturschutzrecht (v.a. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

§ 1a Abs. 2 BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Berücksichtigung: Soweit möglich in Festsetzungen berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der angestrebten Gebietsentwicklung zielen die Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ab. Die Obergrenzen des nach § 17 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten möglichen Nutzungsmaßes werden durch den Bebauungsplan eingehalten. Ferner tragen die beschriebenen Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich insgesamt zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

2.2.2 Ausgangssituation

Die Flusssandböden im Geltungsbereich sind entlang der Geschwister-Scholl-Straße durch die bauliche Nutzung überformt. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen weist der Oberbodenbereich durch die verbreitete gärtnerische und z.T. kleingärtnerische Nutzung humusreiche Gartenböden auf. Aufgrund von Abbrucharbeiten auf dem Gelände ist die oberste Bodenschicht zum mit Bauschutz durchsetzt.

Entsprechend den o.a. Verhältnissen sind Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet als gut zu bezeichnen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Versiegelungsgrad des Plangebiets liegt mit ca. 1.270m² bei ca. 9,6% der Grundstücks-/ Plangebietsfläche.

Versiegelung	**Fläche**	**Flächenanteil**
Überbaut, versiegelt, Versiegelungsgrad 1-25 % = gering	1.270 m²	9,6 %
Vegetationslos/ teilversiegelt/ unversiegelt	1.250 m²	9,6 %
Vegetationsfläche	10.609 m²	80,8 %
Summe Plangebiet Nr. 35 gesamt	13.129 m²	100,0 %

Tab. 2: Versiegelung - Bestand

Dem Schutzgut Boden wird ein Naturhaushaltswert von 1,0 (eingeschränkte Wertigkeit) zugewiesen. Ausschlaggebendes Kriterium für diese Einstufung ist vor allem das Vorherrschen ge-

störter Böden wie z.B. verdichtete Böden, Böden mit kleinteiliger Versiegelung, stark eutrophierte Böden, intensiv bewirtschaftete Böden (Kleingartennutzung, hier: ehemalige Kleingartennutzung).

Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Boden: gering, eingeschränkte Wertigkeit

Biotoptyp		**Naturhaushaltswert Einzelbewertung**					**Naturhaushaltswert gesamt** (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	**abiotisch**				
		Biotope	**Boden**	**Wasser**	**Klima/ Luft**	**Mittelwert abiotisch**	
10110	Garten- und Gartenbrache		1,0				

Tab. 3: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Boden

2.2.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die Bebauung erfolgt auf weitgehend unbebauten Flächen des Plangebiets. Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen. Aufgrund von Vorbelastungen (Abbruchflächen, Boden z.T. Bauschutt durchsetzt) sind die baubedingten Beeinträchtigungen zwar vorhanden, jedoch im Rahmen der Gestaltung des Freianlagen kompensierbar.

Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die Flächeninanspruchnahme für das allgemeine Wohngebiet WA einschließlich sonstiger Versiegelungen für Nebenflächen errechnet sich auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes, Stand 11/2016. Der Berechnung werden folgende GRZ einschließlich der erlaubten Nebenanlagen und –flächen zu Grunde gelegt:

- WA 1.1: GRZ 0.6
- WA 1.2: GRZ 0.6
- WA 1.3: GRZ 0.6

Flächenbilanz	**Fläche in m²**	**GRZ/ Faktor**	**Flächenrelevanz Versiegelung**
Bebauung/ Nebenanlagen WA1.1	2.093	0.6	1.256 m²
Bebauung/ Nebenanlagen WA1.2	2.277	0.6	1.366 m²
Bebauung/ Nebenanlagen WA 1.3	8.759	0.6	5.255 m²
Grünfläche/ Private Gartenfläche			5.252 m²
Gesamt	**13.129**		**7.877 m²**
Bestehende Versiegelung			**- 2.520 m²**
Neuversiegelung Bebauungsplan Nr. 35			**5.357 m²**

Tab. 4: Versiegelung - Planung

Durch die Bebauung mit Gebäuden, sonstigen Nebenanlagen und Stellplätzen ist eine anlagebedingte Neuversiegelung von ca. 5.357m^2 zu erwarten. Durch Überbauung und Versiegelung werden wichtige Funktionen des Schutzgutes Boden nachhaltig beeinträchtigt, wie Boden als Lebensraum, Boden als Grundwasseranreicherungsfläche, Boden als Pufferfläche ggü. Schadstoffeinträgen etc.

Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Boden: Aufgrund des geringen Naturhaushaltswertes (NHW) für das Schutzgut Boden sind die nachhaltigen Auswirkungen als mittel zu bezeichnen.

2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen möglicherweise wieder als Garten-/ Kleingartenflächen genutzt. Die Bodenfunktionen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und Grundwasseranreicherung blieben erhalten.

2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Beanspruchter und verwendungsfähiger Oberboden ist fachgerecht abzutragen und gem. DIN 18915 zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der zwischengelagerte Boden auf die künftigen Vegetationsflächen wieder aufzubringen.

Bodenverdichtungen durch Baumaschinen sind durch Tiefenlockerung zu beseitigen.

Bei Baumaschinen und -geräten sind während längerer Standzeiten Maßnahmen gegen Tropfverluste von Schmiermitteln und Kraftstoffen einzuleiten (Auffangwannen zur Vermeidung des Eindringens von Tropfverlusten ins Erdreich).

Durch die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien (Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitterstein oder vergleichbarer Materialien) können negative Auswirkungen auf die Grundwasseranreicherungsfunktion des Bodens gemindert werden. Vollversiegelte Wegeflächen sind zu vermeiden.

Als Kompensationsmaßnahme wird im Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen auf andere Schutzgüter eine Fläche im Potsdamer Ortsteil Drewitz intensiv landschaftsgerecht begrünt. Die Maßnahme ist im Sinne einer Aufwertung verschiedener Naturhaushaltfaktoren zu bewerten (s. Kap. 4.2.3). Ferner wird vom Vorhabenträger eine Fläche zum Ausgleich zur Verfügung gestellt.

Maßnahmeauswirkung: Mit der Maßnahme werden die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Boden gemindert und die Bodenfunktion Grundwasserversickerung und Lebensraum vollständig bzw. überwiegend aufrechterhalten.

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Nach § 2 Abs. 2 BbgWG erfordert „… das Wohl der Allgemeinheit … insbesondere, dass 1. nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte zur Verfügung steht und die öffentliche Wasserversorgung nicht gefährdet wird…“. Das Brandenburgische Wassergesetzes sieht grundsätzlich die Versickerung von Niederschlagswasser vor, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist (vgl. BbgWG § 54 Abs. 4).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

Berücksichtigung: Es ist vorgesehen, nicht belastetes Regenwasser vor Ort zu versickern. (Festsetzung) Da mit dem Vorhaben keine grundwassergefährdenden Nutzungen oder dauerhaften Absenkungen des Grundwasserspiegels einhergehen, können erhebliche negative Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet ausgeschlossen werden.

2.3.2 Ausgangssituation

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand ist wegen der vielgestaltigen Geomorphologie und den damit einhergehenden Höhenunterschieden im Potsdamer Raum recht unterschiedlich. Im Bereich der Niederungen ist er mit weniger als zwei Meter bis zum obersten Grundwasserleiter meist sehr gering. Laut Karte der Grundwassergefährdung (Kartenblatt Potsdam/ Teltow 0808-3/4) liegt der Flurabstand des obersten wasserführenden Grundwasserleiters im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend im Bereich von 2 bis 5m, am östlichen Rand des Geltungsbereichs kann er auch geringer sein. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und des geringen Anteils an bindigen Bildungen an der Versickerungszone (<20%) ist der obere Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist als hoch einzustufen.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser: Dem Schutzgut Wasser wird ein Naturhaushaltswert von 2 (hohe Wertigkeit) zugewiesen. Ausschlaggebendes Kriterium für diese Einstufung ist vor allem die Lage des Geltungsbereiches in der Trinkwasserschutzzone III B.

Biotoptyp		**Naturhaushaltswert Einzelbewertung**					**Naturhaushaltswert gesamt** (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	**abiotisch**				
		Biotope	**Boden**	**Wasser**	**Klima/ Luft**	**Mittelwert abiotisch**	
10110	Garten- und Gartenbrache			2			

Tab. 5: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Wasser

2.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase können potenziell Bauschadstoffe wie Schalungsöle, ölhaltige Betriebsmittel oder Treibstoffe in den Boden und damit in das Grundwasser gelangen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse in einem Bereich mit sandigen Deckschichten und hohem Grundwasserstand besteht potenziell eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen des Grundwassers bzw. eine hohe Verschmutzungsgefahr.

Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- **Oberflächenwasser**

Oberflächenwasser ist im Plangebiet nicht vorhanden.

- **Grundwasser**

Die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf den Boden stehen in Wechselwirkung mit Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt. Die Belastung durch die zusätzliche Überbauung und Versiegelung von ca. 5.357m² reduziert das Potenzial an Fläche zur Versickerung von oberflächig anfallendem Regenwasser und damit das Grundwasseranreicherungspotenzial.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der größte Teil des Regenwassers vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann, sind die Auswirkungen auf die Funktion der Grundwasseranreicherung des Schutzgutes Wasser/ Grundwasser als gering zu bezeichnen. Auf Grund der Bodenverhältnisse (sandige Böden) und der Flächenverfügbarkeit erscheint eine vollständige Versickerung vor Ort möglich. Jedoch befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III B; je nach den örtlich möglichen höchsten Grundwasserständen könnten betriebsbedingte Emissionen wie Öl- und Treibstoffverluste durch parkende Kraftfahrzeuge mit Auswirkungen auf das Grundwasser grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Durch Beachtung und Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen (Versickerung des Regenwassers von Dächern und befestigten Wegen nur über die belebte Bodenzone) sind nachhaltige Beeinträchtigungen jedoch nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungsintensität: gering

2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen möglicherweise wieder als Garten-/ Kleingartenflächen genutzt. Die unbebauten Flächen ständen der Grundwasseranreicherung vollständig zur Verfügung.

2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Als Minderungsmaßnahme ist das auf den Dach- und Wegeflächen anfallende Regenwasser gemäß § 54 BbgWG in anzulegende Versickerungsmulden zu leiten und auf dem Grundstück soweit als möglich zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Das Errichten von Straßen oder Wegen ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten durchzuführen. Es sind die Ausführungsvorschriften der Trinkwasserschutzzone III B Potsdam-Wildpark einzuhalten.

Die allgemein gültigen Regelungen hinsichtlich der Behandlung von unbelastetem Niederschlagswasser sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten und mit dem Abwasserzweckverband bzw. der unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam abzustimmen. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers muss im Vorfeld mit dem zuständigen Entsorger abgestimmt werden.

Als Kompensationsmaßnahme wird im Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen auf andere Schutzgüter eine Fläche im Potsdamer Ortsteil Drewitz intensiv begrünt. Die Maßnahme ist im Sinne einer Aufwertung verschiedener Naturhaushaltfaktoren zu bewerten (s. Kap. 4.2.3).

Maßnahmenauswirkung: Mit der Maßnahme werden die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Wasser gemindert und wird die Funktion der Grundwasseranreicherung und der Trinkwassergewinnung erhalten.

2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

2.4.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

In § 1 BauGB ist gemäß Abs. 6, Satz 7 h die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Im § 1 a Abs. 5 d. G. ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Berücksichtigung: Einsatz von emissionsarmen Wärmeversorgungssystemen (Fernwärme) und Einhaltung der aktuellsten Maßnahmen zur Energie-Einsparverordnung (EnEV).

2.4.2 Ausgangssituation

Potsdam liegt großklimatisch betrachtet im Übergangsbereich zwischen dem atlantisch-maritimen Klima Westeuropas und dem kontinental beeinflussten Klima Osteuropas. Die mittleren Julitemperaturen liegen zwischen 17,5 und 19°C (Mittel 18,1°); mit mittleren Januartemperaturen von -1 und 0,5°C (Mittel 0,56°) sind die Winter nur mäßig kalt zu bezeichnen. Als mittlere Jahrestemperatur gelten 8,7°C. Die mittlere Summe der Jahresniederschläge bewegt sich um 587mm, so dass das Gebiet als relativ niederschlagsarm einzustufen ist.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Park Sanssouci und der großflächigen gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücke im Umfeld der Geschwister-Scholl-Straße ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil eines klimatischen Entlastungsgebietes. Die halboffene Bauweise und die vorwiegend gärtnerische Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile – hier: Gartenbrache mit Laubbaumbestand - begünstigen die klimatischen Austauschverhältnisse. Als Hauptverkehrsstraße mit potenziellen Schadstoffbelastungen (CO2 u.a.) ist die Geschwister-Scholl-Straße zu nennen, relevante Daten liegen jedoch nicht vor. Die Hauptwindrichtungen sind überwiegend West bis Südwest.

Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Klima/Luft: Dem Schutzgut Klima/ Luft wird ein Naturhaushaltswert von 1,5 (mittlere Wertigkeit) zugewiesen. Ausschlaggebendes Kriterium für diese Einstufung sind vor allem die vorherrschenden kleinteiligen, niedrig bewachsenen Vegetationsflächen im Siedlungszusammenhang (Wiesen- und Rasenflächen, bodenbedeckende Gehölze, ruderaler Bewuchs) in Verbindung mit lockerer Laubbaumbepflanzung. Die Empfindlichkeit des Kleinklimas im Geltungsbereich ist als mittel zu bezeichnen.

Biotoptyp		**Naturhaushaltswert Einzelbewertung**					**Naturhaushaltswert gesamt** (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	**abiotisch**				
		Biotope	**Boden**	**Wasser**	**Klima / Luft**	**Mittelwert abiotisch**	
10110	Garten- und Gartenbrache				1,5		

Tab. 6: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Klima / Luft

2.4.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte kleinklimatische nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Temporäre Belastungen durch Staubentwicklung bei Erstellung der einzelnen Bauvorhaben auf benach-

barte Grundstücksflächen bzw. auf den Park nördlich des Plangebiets sind nicht auszuschließen, werden durch die am Bau üblichen Maßnahmen jedoch weitgehend gemindert oder vermieden und sind nicht als nachhaltig zu bezeichnen.

Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die Funktion als Entlastungsbereich, in dem aufgrund geringerer Versiegelung die nächtliche Abkühlung höher ist und somit Wechselwirkungen zu höher versiegelten Bereichen entstehen können (kleinräumiger Luftaustausch) geht auf bebauten und versiegelten Flächen vollständig verloren. Dieser Funktionsverlust ist im Plangebiet in einer Größenordnung von ca. 5.357m^2 (klimawirksamer Vegetationsverlust) zu erwarten. Die zu erwartenden kleinklimatischen Veränderungen spiegeln sich in einer lokalen Erhöhung der Temperaturen (durch stärkere Erwärmung und größerer Wärmespeicherkapazität der Materialien, spürbar besonders nachts) und einer Verringerung der relativen Luftfeuchte wieder. Lufthygienisch ist ggf. eine zusätzliche Belastung durch Kfz.-Emissionen des Zielverkehrs zu erwarten.

Die Gebäude werden gemäß den gegenwärtigen Standards für Wärmedämmungen gebaut, so dass anlagebedingte Wärmeverluste an die Umwelt weitgehend gemindert werden.

Großräumig wirksame Veränderungen, insbesondere für die Landeshauptstadt Potsdam sind aus dem oben beschriebenen Gesamtzusammenhang nicht abzuleiten. Die geplante intensive Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen wird mittel- und langfristig ausreichende kleinklimawirksame Funktionen wiederherstellen.

Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Klima/ Lufthygiene: Zusammenfassend werden die mit Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft unter Berücksichtigung der minimierenden Wirkung von Grün- und Freiflächen mit Gehölzstrukturen im Baugebiet als gering eingestuft.

2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen möglicherweise wieder als Garten-/ Kleingartenflächen genutzt. Klein- bzw. stadtklimatisch würden damit voraussichtlich keine entscheidenden oder nachweislich höherwertigen klimatischen Situationen entstehen.

2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch Verwendung moderner emissionsarmer Techniken, Maschinen und Geräten während der Bauphase sowie Vermeidung der Staubentwicklung in trockenen Wetterperioden durch entsprechende Befeuchtungsmaßnahmen z.B. auf Baustraßen werden baubedingte Beeinträchtigungen vermieden.

Durch die Anlage extensiver Dachbegrünungen wird die zu erwartende Wärmeabstrahlung von Dachflächen deutlich reduziert. Ferner bewirken begrünte Dachflächen die Bindung von Luftstäuben, die begrenzte Speicherung von Regenwasser durch verzögerten Abfluss und trägt durch Verdunstungseffekte zur einem angenehmen Kleinklima.

Durch die Erarbeitung eines integrierten Bau- und Energiekonzeptes für alle Gebäude im Plangebiet mit dem Ziel, die Wirkungen auf die lokale Umwelt so gering wie möglich zu halten und die technische Ausführung auf einen hohen Standard zu bringen, können ökologische und technische Qualitäten im Sinne der Nachhaltigkeitskriterien einschlägiger Bewertungsmodelle erfüllt werden, z.B. Bewertungsmodell für Nachhaltiges Bauen BNB.

Maßnahmenauswirkung: Mit der Maßnahme werden die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Klima/ Luft gemindert.

2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.5.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Eingriffsregelung, Artenschutz

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt über Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Grundlegende Zielsetzung der planerischen Tätigkeit zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Erarbeitung und Aufbereitung von fachlich qualifizierten Unterlagen für die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Allgemeine fachliche und methodische Anforderungen bei der Umsetzung der Eingriffsregelung sind

- schrittweises Abarbeiten der Stufenfolge des § 8 BNatSchG,
- Festlegung von Untersuchungsbreite, -tiefe und Aussageschärfe entsprechend dem Maßstab der Entscheidungsebene,
- nachvollziehbare, plausible und transparente Darstellung der erforderlichen Mess- und Bewertungsvorgänge,
- naturschutzfachlich qualifizierte, problembezogene Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft,
- Betrachtung aller Schutzgüter (Funktions- und Wertelemente),
- Differenzierung zwischen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben und der fachlichen Anforderungen setzt voraus, dass eine methodische Vorgehensweise bei der Erarbeitung der Abwägungsunterlagen eingehalten wird, die sich in der bisherigen Praxis bewährt hat und die durch die Rechtsprechung auch weitgehend bestätigt worden ist. In der Grundstruktur ergibt sich ein Ablauf, der i.d.R. aus den folgenden Arbeitsschwerpunkten besteht:

- Problembezogene Analyse von Natur und Landschaft sowie der Auswirkungen der städtebaulichen Planung,
- Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie Herleitung und Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen,
- abschließende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich („Bilanzierung“),
- Abwägung und Integration in den vorbereitenden bzw. den verbindlichen Bauleitplan

Ist das Ziel der Wiederherstellung i.S. der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege nicht in einem überschaubaren und kontrollierbaren Zeitraum von etwa 25 Jahren zu erreichen, so ist der bau-, anlage- oder betriebsbedingte Eingriff nicht ausgleichbar bzw. durch gleichwertige Maßnahmen zu kompensieren. Ist ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich, so sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Biotope (biotische Funktionen) sowie Boden, Wasser, Klima/ Luft (abiotische Funktionen) im Naturhaushalt in Bestand und Planung und die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt anhand der in der Landeshauptstadt Potsdam angewandten Bewertungsmethode für die verbindliche Bauleitplanung.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt oder vertraglich gesichert.

Berücksichtigung: Die Eingriffsregelung wird mit dem Umweltbericht abgehandelt. Für die Eingriffsbewertung wurde die in Potsdam übliche Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ angewendet und erläutert.

Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes und deren Folgen finden sich in § 44 Abs. 1 BNatSchG, die für die besonders und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffs- und Störungsverbote vorsehen. Der Schutz umfasst Nist-, Brut-. Wohn- und Zufluchtsstätten wie z.B. Nester und Höhlen von Vögeln. Aus den artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG resultieren bei einer Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten Fragen des Artenschutzes, deren Auswirkungen die Zulässigkeit des Vorhabens beeinflussen können. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist der Artenschutz von besonderer Zulassungsrelevanz, da die artenschutzrechtlichen Anforderungen ebenso wie die FFH-Belange nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich sind, sondern striktes Recht mit spezifischen Zulassungs- und Befreiungsanforderungen beinhalten.

Berücksichtigung: Eine artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplangebiet Nr. 35 wurde erarbeitet, die Ergebnisse werden in der Umweltprüfung gewertet. Sofern sich ein Eingriffstatbestand darstellt, werden Kompensationsmaßnahmen bestimmt.

Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)

Die PBaumSchVO vom 11.02.2003 dient dem Schutz der Erhaltung des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Potsdam. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30cm, Obstbäume mit mindestens 80cm Stammumfang sowie Bäume mit geringerem Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder als Ersatzpflanzung gepflanzt wurden.

Berücksichtigung: Die zu fällenden Bäume werden gem. Baumschutzverordnung bilanziert.

2.5.2 Ausgangssituation

Biotope

Eine Untersuchung des Biotoptypenbestandes wurde im April 2015 durchgeführt und beinhaltete eine stichprobenartige Aufnahme der Vegetation inklusive des vorhandenen Baumbestandes. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach den anerkannten Kriterien.

- Gefährdung/ Schutzstatus gem. Naturschutzgesetzgebung (Zusatzkriterium)
- Vorkommen gefährdeter oder seltener Arten
- Seltenheit
- Vielfalt i.S. von Arten- und Strukturreichtum
- Regenerationsfähigkeit

Kriterium	Ausprägung	Wertstufe	Kriterium	Ausprägung	Wertstufe
Seltenheit	Biotoptyp häufig, ohne Repräsentativcharakter i. Naturraum	1 gering	Vielfalt	Biotoptyp teilweise/ ganz pflanzenlos; weit verbreitete, naturraumspezif. Arten	1 gering
	Aktuell häufiger, im Naturraum repräsentativer Biotoptyp	2 mittel		Biotoptyp überw. aus weitverbreiteten, naturraumspezif. Arten, Anteile überreg. zurückgehender o. gefährdeter Arten	2 mittel
	Aktuell zerstreut vorkommender, im Naturraum repräsentativer Biotoptyp	3 hoch		Biotoptyp mit meist höheren Anteilen naturraumtyp. Arten, gefährdete Arten regelmäßig vorkommend	3 hoch
	Aktuell seltener, im Naturraum repräsentativer Biotoptyp	4 sehr hoch		Biotoptyp mit meist hohen Anteilen naturraumtyp. Arten, zahlreiche gefährdete Arten vorkommend	4 sehr hoch
Regeneration	1-5 Jahre - kurze Regenerationszeit gut regenerierbar/ o. Vegetation	1 ohne/ gering	Vorkommen seltener Arten	Biotoptyp ohne Vorkommen gefährdeter Arten	1 ohne/ gering
	6-30 Jahre – mittlere Regenerationszeit	2 mittel		Biotoptyp mit Vorkommen gefährdeter/ pot. gefährd. Arten	2 mittel
	31-80 Jahre – lange Regenerationszeit	3 hoch		Biotoptyp mit Vorkommen stark gefährdeter Arten	3 hoch
	> 80 Jahre – sehr lange Regenerationszeit (bis annäh. unersetzbar)	4 sehr hoch		Biotoptyp mit Vorkommen vom Aussterben bedrohter Arten	4 sehr hoch

Biotop-Wertung	
Ausprägung	**Wertstufe**
Optimale Bedingungen für zahlreiche Pflanzen und Tiere, insbesondere für spezialisierte, an diesen Biotoptyp gebundene Arten, viele Arten der Roten Liste und streng zu schützende Arten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie	4 sehr hoch
Optimale Bedingungen für zahlreiche Pflanzen und Tiere, Biotoptyp ist wichtiges Teilhabitat (Brut-, Laich-, Nahrungs-, Deckungshabitat, Vorkommen von Rote-Liste-Arten	3 hoch
Geeignete Bedingungen für zahlreiche Pflanzen und Tiere, keine lebensraumspezifischen, sondern häufig anzutreffende Arten	2 mittel
Keine bzw. nur wenig geeignete Lebensbedingungen für Tiere, keine bzw. wenige Arten („Allerweltsarten“)	1 ohne/ gering

Tab. 7: Biotopbewertung

- 10110 Garten und Gartenbrachen (PG)

Das Grundstück zwischen Geschwister-Scholl-Straße 55-59 stellt sich als Gartenbrachfläche dar. Die Klassifizierung erfolgt nach der Typisierung der Brandenburger Biotopkartierung [vgl. LUA Brandenburg 2007]. Der relativ reiche Baumbestand wird vor allem aus einheimischen Laubgehölzen (Weiden, Ahorn, Walnuss, Ulme, Birke) gebildet, darunter viele Obstbäume. Im Nahbereich zur Straße findet sich z.T. dichter Baumbestand mit eingeschränkter Wertigkeit.

Der größte Teil des Plangebiets (90%) besteht aus brachgefallener, ehemaliger Gartenfläche, davon sind 10% teilversiegelte Erschließungsflächen (Zufahrten/ Gehwege). Vegetationsarme bzw. vegetationslose Teilflächen sind mit Ziegelschutt und Tonziegeln durchsetzt (Überreste ehemaliger Kleingebäude). Zum Aufnahmezeitpunkt setzten sich Aufwuchs aus Brombeeren und Hopfen und verwilderter Rasen durch. Die Fassade des Wohnhauses in der Geschwister-Scholl-Straße 56 ist mit Efeu und Hopfen bewachsen.

Gebietsprägend sind insbesondere:

- Offene Kraut- und Wiesenflächen mit Laubbäumen, Obstbäumen, wenigen Nadelbäume
- Wildwuchs und wenige Strauchreste

Charakteristische Arten sind: Brombeere, Himbeere, Löwenzahn; Maiglöckchen, Efeu, Farne, Buchsbaum, Brennnessel. Der Biotoptyp ist nicht geschützt und nicht gefährdet nach BbgNatSchG.

Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Biotope: Der Biotoptyp wurde nach den o.a. Kriterien zur Einordnung in die biotische Wertigkeit gem. Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ [LH Potsdam 2012b] beurteilt. Dem Schutzgut wird ein Naturhaushaltswert von 1,0 (eingeschränkte Wertigkeit) zugewiesen. Ausschlaggebendes Kriterium für diese Einstufung sind vor allem die eher vegetationsarmen bzw. vegetationslosen Flächen, sowie die Überreste der ehemaligen Gartennutzung, die den Biotoptyp prägen, die hohe Regenerationsfähigkeit, die geringe Seltenheit des Biotops sowie die geringe Artenvielfalt gemäß Tabelle 8.

Biotoptyp		**Naturhaushaltswert Einzelbewertung**						**Naturhaushaltswert gesamt** (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	**abiotisch**					
		Biotope	**Boden**	**Wasser**	**Klima/ Luft**	**Mittelwert abiotisch**		
10110	Garten- und Gartenbrache	1,0						

Tab. 8: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Biotope

Bäume

Die eingemessenen Bäume unterliegen i.d.R. der Potsdamer Baumschutzverordnung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt wird. Im Gebiet dominieren Laubbaumarten, wie Esche, Ulme, Kastanie, Ahorn und Weide.

Innerhalb der Plangebietsfläche sind 70 Bäume kartiert und vermessungstechnisch erfasst. Zusätzlich wurden acht weitere, direkt an das Plangebiet angrenzende Bäume aufgenommen.

Baum-Nr.	**Baumart**	**Stammumfang in cm**
1	Salix alba (Silber-Weide)	58
2	Juglans regia (Walnuss)	93
3	Prunus avium (Vogel-Kirsche)	135
4	Salix matsudana 'Tortuosa' (Korkenzieherweide)	150/160
5	Betula pendula (Sand-Birke)	50
6	Chamaecyparis (Scheinzypresse)	70
7	Picea pungens (Blaufichte)	86
8	Acer spec. (Ahorn)	86/100
9	Salix alba 'Tristis' (Trauer-Weide)	243
10	Abies spec. (Tanne)	145
11	Salix alba (Silber-Weide)	63
12	Populus alba (Silber-Pappel)	35
13	Malus spec. (Apfel)	41
14	Malus spec. (Apfel)	65
15	Malus spec. (Apfel)	106
16	Prunus spec. (Kirsche)	107
17	Prunus spec. (Kirsche)	94
18	Prunus spec. (Kirsche)	60
19	Prunus spec. (Kirsche)	57

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang in cm
20	Salix alba (Silber-Weide)	75
21	Acer spec. (Ahorn)	40
22	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	47
23	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	79
24	Sambucus nigra (Holunder)	68
25	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	88
26	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	115
27	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	79
28	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	92/78
29	Salix alba (Silber-Weide)	105
30	Salix alba (Silber-Weide)	10
31	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	65
32	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	68
33	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	74
34	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	80/75
35	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	62/60
36	Prunus avium (Kirsche)	120
37	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	76/73
38	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	92
39	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	68
40	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	54
41	Acer spec. (Ahorn)	80/98
42	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	129
43	Salix alba (Silber-Weide)	245
44	Aesculus hippocastanum (Ross-Kastanie)	97
45	Salix alba (Silber-Weide)	121
46	Salix alba (Silber-Weide)	165
47	Sambucus nigra (Holunder)	72
48	Salix alba (Silber-Weide)	122
49	Ailanthus altissima (Götterbaum)	68
50	Ailanthus altissima (Götterbaum)	34
51	Carpinus betulus (Hainbuche)	63
52	Acer negundo (Eschen_Ahorn)	102
53	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	80/83
54	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	115/110
55	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	106/72
56	Acer spec. (Ahorn)	75
57	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	86/113
58	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	66
59	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	98
60	Salix matsudana 'Tortuosa' (Korkenzieherweide)	105
61	Carpinus betulus (Hainbuche)	38
62	Betula pendula (Sand-Birke)	151
63	Aesculus hippocastanum (Ross-Kastanie)	108
64	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	71
65	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	110
66	Acer campestre (Feld-Ahorn)	61/70
67	Acer campestre (Feld-Ahorn)	80
68	Acer campestre (Feld-Ahorn)	96
69	Carpinus betulus (Hainbuche)	98
70	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	53
a1	Betula pendula (Sand-Birke)	116
a2	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	65
a3	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	81
a4	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	54

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang in cm
a5	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	59
a6	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	50
a7	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	62
a8	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	33

Tab. 9: Baumbestand

Fauna

Der Biotop im Plangebiet zeichnet sich durch geringe Strukturvielfalt aus. Insbesondere Gartenbrachflächen nehmen den größten Teil des Plangebiets ein. Wertvolle Bienen- / Insektennährgehölze oder Schutz- und Lebensraum bietende Hecken und sonstige Gehölzstrukturen sind mit Ausnahme weniger Obstbäume nicht oder kaum vorhanden.

- Brutvögel

Die folgenden Ausführungen sind dem Artenschutzbeitrag [vgl. trias 2015] entnommen. Eine erste Einschätzung wurde im Frühjahr 2014 vorgenommen, für das Planverfahren wurde eine Untersuchung im Frühjahr 2015 durchgeführt.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden 2015 insgesamt 11 Arten festgestellt, davon 9 Arten als Brutvögel, davon wiederum 4 Arten als in/ am Gebäude brütend (Mauersegler, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star). Im Jahr 2014 (vor der Beräumung der Kleingärten) wurden auf derselben Fläche insgesamt 18 Arten nachgewiesen, 13 Arten davon als Brutvögel, davon wiederum 4 Arten als in/ am Gebäude brütende Arten.

Zu den am häufigsten im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorkommenden Arten zählt der Mauersegler. Im Sommer 2014 jagten zeitweise bis zu 12 Mauersegler gleichzeitig, und es wurden vom Boden aus 4 Brutplätze ausgemacht. Die Anzahl der vorhandenen Nistplätze im Fassadenbereich wird höher eingeschätzt, ist jedoch erst nach Einrüstung der Fassade ermittelbar. Neben den Brutmöglichkeiten in und an den Gebäuden, bilden die vorhandenen Bäume innerhalb der Kleingärten bzw. die Strauchstrukturen im Randbereich Brutmöglichkeiten, insb. für die Arten Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zaunkönig.

Die 2014 als Nahrungsgäste festgestellten Arten Buntspecht, Eichelhäher, Nebelkrähe und Stieglitz konnten bei 2 Begehungen 2015 nicht bestätigt werden. Es ist aber davon auszugehen, dass sie die Fläche auch weiterhin zur Nahrungssuche nutzen. Tabellen mit den erfassten Vogelarten und ihrer Einordnung sind dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen.

- Fledermäuse Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie)

Die Untersuchung 2014 wurde in der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (zwischen April und August) durchgeführt. Als Quartiere kommen vor allem warme und geschützte Plätze wie z.B. Dachräume und Mauerspalten auf den Südseiten der Gebäude (vgl. Tabelle 2 des Artenschutzberichts) in Frage. Für ein potenzielles Vorkommen von Fledermäusen wurde die Säugetierfauna des Landes Brandenburg (Teil 1 – Fledermäuse) für den Bereich Babelsberg (MTB 3644 NW) ausgewertet.

Für die Nutzung von Dachräumen als Wochenstubenquartier in der Umgebung des Plangebiets kommen potenziell vor allem die Arten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus und Fransenfledermaus in Frage. Bei den durchgeführten Begehungen wurden auf dem Dachboden des Wohnhauses (Flst. 77) sowie in der westlichen Remise des Flst. 74 Fledermauskot nachgewiesen. Fledermauskot ist ein indirekter Nachweis für das Vorkommen von Fledermäusen. Im Dachbereich des Wohnhauses Geschwister-Scholl-Straße 55 wurde ein Ausflug einer Fledermaus beobachtet. Des Weiteren wurden mittels Fledermausdetektor die Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus im Bereich der Gartenbrache im südlichen Bereich des Plangebietes nachgewiesen.

Die begangenen Kellerräume der Gebäude bieten keine Potenziale als Winterquartier von Fledermäusen. Größere bekannte Winterquartiere in der Umgebung des Planungsgebietes sind der Schlosskeller Sanssouci – Kolonnaden und Charlottenhof, der Reitertunnel am Kaiserbahnhof sowie die Parkoper/ Drachenhaus in Sanssouci (TEUBNER 2008). Aufgrund der Biotopstruktur und Nutzung des Planungsgebietes werden Vorkommen weiterer europäisch geschützter Arten (nach FFH-Richtlinie, Anhang IV) im Bereich des Untersuchungsgebietes ausgeschlossen.

- National geschützte Arten

Im Bereich der Kleingärten wurde die Weinbergschnecke als besonders geschützte Art nachgewiesen. Der Lebensraumverlust ist im Rahmen der Eingriffsreglung auszugleichen.

Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten (FFH-Richtlinie Anhang IV) der Artengruppen Fische, Amphibien und Reptilien (u.a. Zauneidechse), Säugetiere (u.a. Fischotter und Biber), Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Mollusken sowie Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine entsprechenden Habitatstrukturen im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorhanden sind.

Bewertung/ Betroffenheitsabschätzung: Bei Umsetzung des Vorhabens liegen Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 und i.V.m. Abs. 5 für europäische Vogelarten vor.

2.5.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte Lärmbelastungen auf z.B. die Avifauna oder Säugetiere im und außerhalb des Geltungsbereichs werden zeitlich auftreten. Im Falle eines Baubeginns auf einzelnen oder mehreren zusammengefassten Grundstücken können Nahrungsstätten der vorgefundenen Vogelarten bau-/ anlagebedingt verloren gehen. Ausweichquartiere in benachbarten Siedlungsbereichen mit Gärten sind vorhanden. Lärmempfindliche Tierarten mit höheren Fluchtdistanzen sind nicht kartiert und sind aufgrund der hohen Vorbelastungen (Verkehrslärm Geschwister-Scholl-Straße, Fernbahnstrecke Berlin-Magdeburg) nicht vor Ort anzutreffen, so dass die Beeinträchtigungen als vertretbar eingeschätzt werden.

Unter Beachtung der Maßgabe, dass Baumaßnahmen außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb von Brutzeiten von Vögeln durchzuführen sind, sind die baubedingten Beeinträchtigungen als gering zu bezeichnen.

Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Biotope

Durch Versiegelung und Bebauung gehen voraussichtlich insgesamt ca. 5.357m² Lebensraum für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Durch bauzeitliche Inanspruchnahme und gestalterische Umgestaltung gehen die Biotopflächen der übrigen Grundstücksteile (überwiegend Gartenbrache) ebenfalls verloren, die jedoch als gestaltete, private Gartenflächen oder funktionale Abstandsgrünflächen bzw. als Regenwasserversickerungsflächen wieder gleichwertig hergestellt werden. Betroffen sind Flächen, die aufgrund der Strukturarmut und der relativ geringen Artenvielfalt überwiegend von geringer bis mittlerer Lebensraumbedeutung bzw. geringem Biotopwert sind.

Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Pflanzen, Biotope: Die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs wird als gering bis mittel eingestuft.

Biotope					
Biotoptyp		Eingriffsbeurteilung			
Biotop-code	Bezeichnung	Belastung/Eingriff	Belastungs-intensität	Wertstufe/ Empfindlichkeit	Beeinträchtigung
10110	Garten- und Gartenbrache	Überbauung, Versiegelung durch Gebäude und Straßen 5.357m²	4	1	2

Wertstufen: sehr hoch (4), hoch (3), mittel (2), gering/ohne (1-0)
Tab. 10: Beurteilung Eingriff in Biotope

Tiere/ Fauna

Im Plangebiet ist mit Ausnahme der Laubbäume kein signifikanter Gehölzbestand vorhanden, der spezialisierten Tierarten Nahrungs-, Brut- und/oder Lebensraum bietet.

Wirkstufe	Beeinträchtigungsgrad	Wirkung auf Lebensraum und Arten
1	ohne/ keine	- Die Wirkung löst keine quantitativen und/ oder qualitativen Veränderungen des Vorkommens eines Lebensraums oder einer Art aus - Alle relevanten Strukturen und Funktionen für einen Lebensraum oder eine Art bleiben in voller Leistungsfähigkeit erhalten. - Wenn sich ein Lebensraum oder eine Art noch nicht in einem günstigen Erhaltungszustand befindet, wird die notwendige zukünftige Verbesserung der aktuellen Situation nicht behindert.
2	gering	- Geringfügige Verluste oder Störungen des Lebensraumes oder des Habitates einer Art, die keine irreversiblen Folgen auslösen. - Leichte Bestandsschwankungen charakteristischer Arten eines Lebensraums oder einer Art, die auch in Folge natürlicher Prozesse auftreten können (z.B. Tod einzelner Individuen in stabilen Populationen) und die vom Bestand in kurzer Zeit durch natürliche Regenerationsmechanismen ausgeglichen werden können. - schwache Wirkungen, die unterhalb der Nachweisgrenze liegen, jedoch wahrscheinlich sind
3	noch tolerierbar	- Die Wirkung löst geringfügige quantitative oder qualitative Veränderungen des Vorkommens des Lebensraums bzw. der Art aus. - Die durch die Wirkung verursachte Beeinträchtigung hält nur zeitweilig an und ist ohne unterstützende Maßnahmen aufgrund der eigenen Regenerationsfähigkeit des Bestandes bzw. der betroffenen Lebensgemeinschaften vollständig reversibel. - Wenn eine irreversible Beeinträchtigung verbleibt, so darf sie allenfalls lokal wirksam sein. Das Entwicklungspotenzial des Lebensraums/ der Art im Schutzgebiet wird außerhalb des im Verhältnis zum Gesamtgebiet kleinräumigen, direkt betroffenen Bereiches nicht eingeschränkt.
4	hoch	- Beeinträchtigungen, die zwar räumlich und zeitlich begrenzt bleiben, jedoch aufgrund ihrer Intensität nicht tolerabel sind (z.B. ein Eingriff, der im Falle eines großen, stabilen Vorkommens als tolerabel eingestuft werden würde, löst für kleine bzw. empfindliche Vorkommen eine hohe Beeinträchtigung aus. - Beeinträchtigungen, die zunächst nur räuml. und zeitl. begrenzt

Wirk-stufe	Beeinträch-tigungsgrad	Wirkung auf Lebensraum und Arten
		auftreten, indirekt oder langfristig jedoch sich über die erst lokal betroffenen Artbestände o. Lebensraumvorkommen ausweiten können.
5	sehr hoch	- Beeinträchtigungen, die räumlich und zeitlich begrenzt dauerhaft bleiben und aufgrund ihrer Intensität nicht tolerabel sind.

Tab. 11: Einstufungen der Wirkungen auf Lebensräume nach Anhang I sowie Arten nach Anhang II FFH-RL

Beurteilung der Wirkungen auf Arten:

- Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Für alle nachgewiesenen Arten innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans können bei Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen Beschädigungen von Brutgelegen (Tötung oder Verletzung von Einzelindividuen und ihren Entwicklungsstadien) ohne Vorsehung von Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Der eintretende Verbotstatbestand gem. § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG kann ohne geeignete Vermeidungsmaßnahmen nicht abgewendet werden.

- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Eine Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (Verbotstatbestand gem. § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG) tritt dann ein, wenn sich durch vorhabenbedingt auftretende Störungen der Erhaltungszustand der vorkommenden Arten verschlechtert. Die im Bereich des BV vorkommenden Arten sind in Brandenburg nicht gefährdet (Rote Liste), aufgrund ihrer bevorzugten Brutstättenwahl in Siedlungsgebieten nicht besonders lärmempfindlich und werden in Brandenburg als „häufig“ eingestuft (RYSLAWY & MÄDLOW 2008). Eine Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes (lokale Population) durch Störung während der Fortpflanzungszeit ist nicht anzunehmen. Daher wird von keinem Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) ausgegangen.

- Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Als Fortpflanzungsstätte geschützt sind alle Orte im Gesamtlebensraum eines Tieres, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens benötigt werden, z.B. die Bruthöhle/ der Brutbaum des Steinkauzes, die Brutkolonie von Uferschwalben oder das Brutrevier der Nachtigall (LANA 2009). Im Plangebiet gibt es Arten, die in Kolonien, in Höhlen oder Nischen oder frei in Büschen und/oder Bäumen brüten (vgl. Tabelle 1 Artenschutzbeitrag).

Der Schutz von Fortpflanzungsstätten von Höhlenbrütern erlischt i.d.R. mit der Aufgabe des Reviers bzw. der Fortpflanzungsstätte (MUGV 2010). Abriss bzw. Sanierung/ Umbau von Gebäuden wie auch die Fällung von Bäumen kann zum Verlust von Brutstätten (Entnahme aus der Natur) führen. Davon betroffen sind aktuell (2015) die Arten Hausrotschwanz, Mauersegler, Kohlmeise und Star.

Eintretende Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 Nr.3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden bzw. auszugleichen. Der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten freibrütender Arten bezieht sich i.d.R. auf das Nest/ den Nistplatz in der jeweils aktuellen Brutperiode und erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode (MUGV 2010). Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen (vereinzelte Bäume, vorhandene Krautschicht, Sträucher nur in Randbereichen) kommen diese nur noch als Teilhabitate festgestellter (freibrütender) Arten in Frage. Die Gesamthabitate erstrecken sich über die Untersuchungsfläche hinaus und sind zusammen mit den Strukturen angrenzender Gärten sowie des Bahndamms zu sehen. Durch das geplante Bauvorhaben tritt somit im Bereich der ehemaligen Gärten (v.a. genutzt von freibrütenden Arten) nach derzeitigen Stand (2015) kein vollständiger Verlust von Niststätten ein, bei dem die Funktionalität der Fortpflanzungsstätte nicht mehr gegeben

ist. Im Bereich der ehemaligen Kleingärten/ der Gartenbrache wird daher von keinem Zugriffsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgegangen.

Für die im Bereich des Bauvorhabens vorkommenden Fledermäuse, insb. deren Quartiere können Zugriffsverbote ohne vermeidende Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Dazu zählen Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) sowie Störung durch Beunruhigung (§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG) infolge von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in Bestandsgebäuden. Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG) infolge von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ist nicht vollständig vermeidbar.

Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist immer dann erforderlich, wenn Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG nicht durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen und/ oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) überwunden werden können. Zwar kann eine Ausnahme oder Befreiung noch nicht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erteilt werden, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Die Landeshauptstadt Potsdam muss bei einem drohenden Verbot aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplans die notwendigen Voraussetzungen für die Überwindung des drohenden Verbots durch ein Hineinplanen in die „Ausnahme-/ Befreiungslage“ schaffen. (SCHARMER – RECHTSANWÄLTE 2009)

Eine Ausnahme darf gem. § 45 Abs.7 BNatSchG nur dann zugelassen werden, wenn

1. andere zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorgebracht werden können,
2. zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und
3. sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.

Die Punkte 1 und 2 sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans vom Bauherrn darzulegen bzw. zu prüfen. Bezüglich des Erhaltungszustandes betroffener Arten (Pkt. 3) kann der vorliegende Artenschutzbeitrag allgemeine Aussagen treffen. Eine Ausnahme ist für folgende Arten zu beantragen:

- Hausrotschwanz
- Haussperling
- Kohlmeise
- Mauersegler
- Fledermäuse

Alle der vorkommenden Vogelarten sind in Brandenburg häufig bis sehr häufig und stehen nicht auf der Roten Liste gefährdeter Arten (RYSLAVY & MÄDLOW 2008). Ihr Erhaltungszustand ist demnach als günstig zu betrachten. Von den potenziell vorkommenden und festgestellten Fledermausarten zählen das Braune Langohr, die Breitflügelfledermaus, der Große Abendsegler und die Rauhautfledermaus zu gefährdeten Arten der Roten Liste Brandenburgs (MUNR 1992). Gefährdet durch Sanierungsarbeiten an den Gebäuden sind davon vor allem die Arten Braunes Langohr und Breitflügelfledermaus, weil diese Arten in der Umgebung des Vorhabens (MTB 3644 NW) vorkommen und während der Wochenstubenzeit bevorzugt in Dachräumen zu finden sind (TEUBNER 2008, BLAB 1993).

Wirkstufe/ Beeinträchtigungsintensität: Schädigungstatbestände liegen vor, können jedoch durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Insofern können die Beeinträchtigungen der Wirkstufe 3 zugeordnet werden.

Bäume

Die vorhandenen Bäume auf den Garten- und Gartenbrachflächen können teilweise nicht erhalten werden. Die zu fällenden Bäume sind zum überwiegenden Teil gemäß Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam geschützt. Die Ermittlung der Anzahl der Ersatzpflanzungen wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens ermittelt. Weisen zu beseitigende Bäume er-

hebliche Vitalitätsschäden auf, kann der Umfang der Ersatzpflanzungen reduziert werden. Jedoch ist mindestens ein Ersatzbaum zu pflanzen.

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang in cm
6	Chamaecyparis (Scheinzypresse)	70
7	Picea pungens (Blaufichte)	86
8	Acer spec. (Ahorn)	86/100
10	Abies spec. (Tanne)	145
12	Populus alba (Silber-Pappel)	35
13	Malus spec. (Apfel)	41
18	Prunus spec. (Kirsche)	60
22	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	47
23	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	79
24	Sambucus nigra (Holunder)	68
26	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	115
33	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	74
34	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	80/75
36	Prunus avium (Kirsche)	120
40	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	54
41	Acer spec. (Ahorn)	80/98
44	Aesculus hippocastanum (Ross-Kastanie)	97
45	Salix alba (Silber-Weide)	121
46	Salix alba (Silber-Weide)	165
48	Salix alba (Silber-Weide)	122
52	Acer negundo (Eschenahorn)	102
53	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	80/83
55	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	106/72
56	Acer spec. (Ahorn)	75
57	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	86/113
58	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	66
59	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	98

Tab. 12: Baumfällungen

Die Tabelle enthält 27 zu beseitigende, gem. Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO geschützte Bäume.

2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Prognose des Umweltzustandes gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB bei Nichtdurchführung der Planung („Null-Variante“) ist in Anbetracht der städtebaulichen Entwicklung Potsdams nur eingeschränkt durchführbar.

Der brachliegende Grundstücksteil würde sich bei Nichtdurchführung der Planung über verschiedene Biotop-Stadien wie Ruderalflur, mehrjährige Hochstaudenflur vermutlich durch Gehölzaufwuchs zu einem Vorwald entwickeln. Städtebaulich bzw. baulich nicht genutzte Flächen bzw. unbewohnte Grundstücke unterliegen jedoch auch anthropogenen Einflüssen wie Ablagerungen von Unrat, Müll etc., wodurch sich das Erscheinungsbild der Fläche verschlechtern würde. Ohne Sanierung der Wohngebäude wäre dieser Teil der Geschwister-Scholl-Straße mit großen stadtbildprägenden negativen Einflüssen verbunden.

Der Nutzungsdruck auf die Fläche zu einer städtebaulichen Entwicklung wäre möglicherweise weiterhin erheblich.

2.5.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Tiere

Ein Verbotstatbestand nach § 62 BNatSchG i.V.m. Art. 5 lit. b Vogelschutzrichtlinie ist nicht einschlägig, da sich z.B. keine Nistgehölze im Plangebiet befinden.

Vorhandene Bäume sind nur außerhalb der Brut- und Wachstumsperiode in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres zu beseitigen

Durch Bauzeitenregelungen (VASB) können effektive Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden:

- VASB1: Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen sind in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) der im Bereich der ehemaligen Kleingärten vorkommenden Brutvogelartenvermieden.
- VASB2: Aufgrund der vorhandenen Mauerseglerkolonie und des Vorkommens von Fledermäusen ist ein Beginn der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Wohnhäusern und der westlichen Remise in der Geschwister-Scholl-Straße 55/56 in der Zeit zwischen Mitte April und Mitte August auszuschließen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) der im Bereich der Wohnhäuser vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden. Des Weiteren kann mit der Maßnahme ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse in Quartieren während der Wochenstubenzeit bzw. Vögel während der Brut gestört/ beunruhigt werden (§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG).

Aufgrund der bislang nicht vom Boden aus vollständig einsehbaren Fassadenbereiche und einer nicht absehbaren Zeitspanne für die Umsetzung des Bebauungsplans sind vor Beginn der Baumaßnahmen weitere Kontrollen auf Gebäudebrüter durchzuführen:

- VASB3: Vor Beginn von Sanierungs- und Umbauarbeiten (nach Einrüstung der Gebäude) ist an und in den jeweiligen Gebäuden eine zusätzliche Begehung zur Erfassung von Niststätten durchzuführen und ggf. weitere artspezifische Ausgleichsmaßnahmen für Gebäudebrüter festzulegen. Damit können Schädigungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr.1 und Nr.3 BNatSchG) der im Bereich der Gebäude vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden werden. Die zu erhaltenen Bäume im Plangebiet sind bei Bauarbeiten gem. RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen.

Die Möglichkeiten zur Vermeidung insektenunverträglicher Beleuchtung liegen in der Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen, deren Abstrahlung im langwelligen Bereich liegen (ca. 590nm) und für nachtaktive Insekten keine Gefahr darstellt.

Der Verlust von Niststätten der Arten Mauersegler und Haussperling sowie von Quartieren von Fledermäusen ist im Bereich der vorhandenen Wohnhäuser durch geeignete Ersatzquartier durch Nisthilfen an der Fassade bzw. Nisthilfen, die in die Fassade integriert werden, zu kompensieren. Für die Arten Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star können im Bereich des Bebauungsplans artspezifische Nistkästen an den zu erhaltenden Bäumen aufgehängt werden. Insgesamt sollten je verloren gegangenem Brutplatz mind. 3 Ersatzniststätten für die vorkommenden Brutvogelarten sowie min. 3 Fledermauskästen vorgesehen werden. Die Planung sollte mit einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Im Artenschutzbeitrag werden folgende Kompensationsmaßnahmen dargelegt:

- Hausrotschwanz: 3 Nistkästen im Fassadenbereich (Remise) oder an Bäumen
- Haussperling: 3 Nistmöglichkeiten, z.B. durch Sperlingskolonie-Haus an der Remise
- Kohlmeise: 3 Nistkästen an Bäumen
- Mauersegler: Mauerseglerkästen mit mind. 12 Brutmöglichkeiten im Fassadenbereich

- Star: 3 Nistkästen an Bäumen
- Fledermäuse (allgemein): 3 Fledermauskästen im Fassadenbereich (Remise) oder an Bäumen

Die Aufteilung bzw. die Verortung der Maßnahmen erfolgt mit der letztgültigen Aufteilung und Bezeichnung der Wohngebiete.

Maßnahmenauswirkung Fauna: Mit der Maßnahme werden die Eingriffsfolgen in für geschützte Vogelarten kompensiert.

Biotope/ Bäume

- Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume außerhalb der Baugrenzen/-linien sind zu erhalten.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist je 150m² Grundstücksfreifläche mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU zu pflanzen. Ersatzbaumpflanzungen und bestehende Bäume dürfen auf die Gesamtanzahl angerechnet werden. Es sind Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Maßnahmenauswirkung Biotope/ Bäume: Mit den Maßnahme werden die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Biotope innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht kompensiert.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

In § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass “… 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft…“ erhalten wird. Nach § 14 Abs. 1 sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes auch solche, die das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Berücksichtigung: Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Umweltbericht eingehend betrachtet.

2.6.2 Ausgangssituation

Das Landschafts- und Ortsbild des weiteren Umfeldes des Geltungsbereichs ist geprägt durch villenartige Bebauung und mit großen Laub- und Obstbaum bestandenen Gärten sowie dem Park Sanssouci als dem bestimmenden Landschaftselement. Die Geschwister-Scholl-Straße ist beidseitig mit Altbäumen bestanden. Typisch für das Ortsbild sind Remisen oder vergleichbare Nebengebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Das Plangebiet ist eingebettet in eine relativ intakte Bau- und Gartenstruktur.

Innerhalb des Plangebiets sind im Umfeld der Wohngebäude prägende Laubbäume vorhanden, die Gartenfläche ist beräumt u. weitgehend ohne typische Gartenstrukturen ausgestattet.

Als störend für das Ortsbild muss die auf einem Damm (in Hochlage) geführte Bahnanlage der Fern- und Regionalbahn südlich des Geltungsbereichs eingestuft werden. Die Bahnanlage ist von der Geschwister-Scholl-Straße aus sichtbar.

Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Landschafts-/ Ortsbild: Die Empfindlichkeit des Orts- und Landschaftsbildes muss im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 35 als mittel angesehen werden.

2.6.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Beeinträchtigungen

Wesentliche baubedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die baubedingten Beeinträchtigungen gehen über das Maß der anlagebedingten Beeinträchtigungen (Baumfällungen für Gebäude und Fahrwege) nicht hinaus.

Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Das Landschafts- und Ortsbild wird sich mit der Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet nicht grundsätzlich verändern. Die drei straßenseitigen Bestandsgebäude werden denkmalgerecht saniert und werten damit das Erscheinungsbild der Geschwister-Scholl-Straße positiv auf.

Durch architektonisch an die Vorgaben der Satzung angepasste Gebäude und die Wiederherstellung der Gartenflächen wird der Charakter des Denkmalbereichs der Brandenburger Vorstadt nicht beeinträchtigt. Die Stellung der neuen Remisengebäude zueinander und in Bezug auf die Vorderhäuser, sowie die Verteilung der Standorte auf dem Grundstück wird derart realisiert, dass zwischen den Vorderhäusern ausreichend breite Sicht – oder Durchblickachsen entstehen können und das gesamte Ensemble transparent wirkt. Damit werden wesentliche Anforderungen der Denkmalpflege und der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten erfüllt (s. folgende Abbildung).

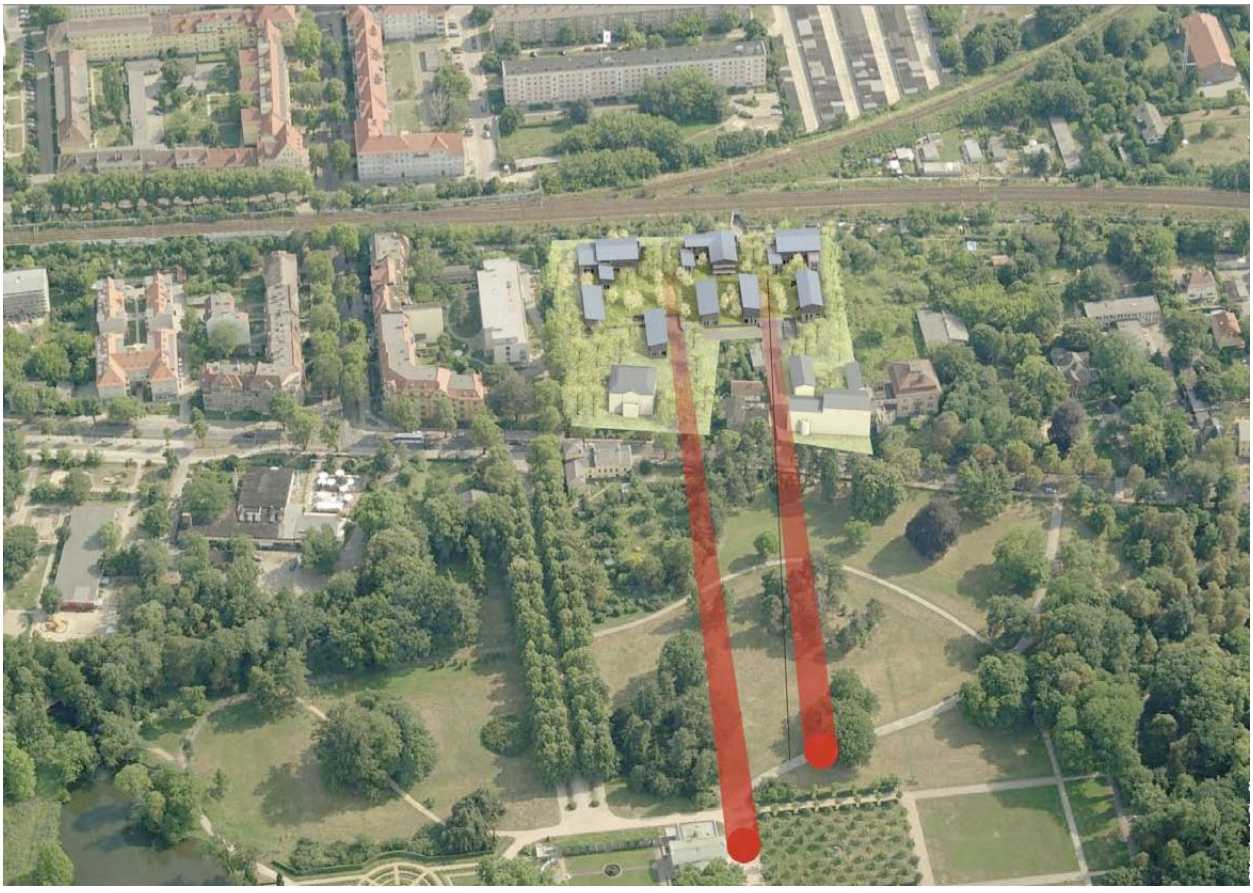


Abb. 7: Darstellung von Sichtachsen [Schulz Huster 2013]

Die Errichtung von Lärmschutzwänden vor dem südlich des Geltungsbereichs gelegenen Bahndamm der Fern- und Regionalbahn ist dem erforderlichen Schallschutz für die tiefer auf dem Grundstück gelegenen Gebäude geschuldet. Die Anlagen werden jedoch begrünt und

werden künftig keine Störwirkung auf die Sichtachsen darstellen. Für Nutzer des öffentlichen Weges zwischen Bahndamm und Plangebietsgrenze entstehen keine visuellen Beeinträchtigungen.

Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: gering

2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und keiner weiteren baulichen Nutzung des Geländes würden die Baumbestände voraussichtlich erhalten bleiben und wären Einzelfällungen im Vorfeld des Planverfahrens nicht vorgenommen worden.

Der brachliegende Grundstücksteil würde sich bei Nichtdurchführung der Planung über verschiedene Biotop-Stadien wie Ruderalflur, mehrjährige Hochstaudenflur vermutlich durch Gehölzaufwuchs zu einem Vorwald entwickeln. Städtebaulich bzw. baulich nicht genutzte Flächen bzw. unbewohnte Grundstücke unterliegen jedoch auch anthropogenen Einflüssen wie Ablagerungen von Unrat, Müll etc., wodurch sich das Erscheinungsbild der Fläche verschlechtern würde. Ohne Sanierung der Wohngebäude wäre dieser Teil der Geschwister-Scholl-Straße mit großen stadtbildprägenden negativen Einflüssen verbunden.

Der Nutzungsdruck auf die Fläche zu einer städtebaulichen Entwicklung wäre möglicherweise weiterhin erheblich.

2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch eine ortstypische Gestaltung und gestalterische Verknüpfung von Materialien im Freiraum mit sichtbaren Teilen der Gebäudefassaden wird ein positiv zu wertender thematischer Bezug zur Umgebung genommen.

Durch die Anpflanzung von großkronigen, standorttypischen Laubbäumen in Verbindung mit Obstbäumen unter Berücksichtigung freizuhaltender Sichtachsen wird die Einbindung des Plangebiets in das Ensemble der Brandenburger Vorstadt gefördert.

Durch den Erhalt und Schutz bestehender Altbäume bleiben wesentliche natürliche Strukturen erhalten, die das Vorhaben in das Ortsbild einbinden.

Maßnahmenauswirkung: Mit der Maßnahme werden die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild gemindert und zum Teil verbessert.

2.7 Ausgangslage für den Menschen u. seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insg.

2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Für die städtebauliche Planung existieren mit DIN 18005 Orientierungswerte für Lärmbelastungswerte durch Kfz-Verkehr an Gebäuden sowie die Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV).

Gebietsart	**Grenzwerte der 16. BImSchV**	**Orientierungswerte der DIN 18005**	**Grenzwerte der VLärmSchR 97**	**Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StVO**
	Tag/ Nacht	Tag/ Nacht	Tag/ Nacht	Tag/ Nacht
Gewerbegebiete	69/ 59	65/ 55	75/ 65	75/ 65
Kerngebiete	64/ 54	65/ 55	72/ 62	75/ 65
Dorf- und Mischgebiete	64/ 54	60/ 50	72/ 62	75/ 65
Bes. Wohngebiete	59/ 49[1]	60/ 45	70/ 60[1]	70/ 60[1]
Allg. Wohngebiete	59/ 49	55/ 45	70/ 60	70/ 60
Kleinsiedlungsgebiete	59/ 49	55/ 45	70/ 60	70/ 60

Gebietsart	Grenzwerte der 16. BImSchV	Orientierungswerte der DIN 18005	Grenzwerte der VLärmSchR 97	Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StVO
	Tag/ Nacht	Tag/ Nacht	Tag/ Nacht	Tag/ Nacht
Reine Wohngebiete	59/ 49	50/ 40	70/ 60	70/ 60
Kurgebiete, Krankenhäuser, Altenheime, Schulen	57/ 47	45-65/ 35-65[2]	70/ 60	70/ 60
Park-/ Kleingartenanlagen	-	55/ 55	-	-

Tab. 13: Grenz-, Richt- und Orientierungswerte beim Verkehrslärm in dB(A)

Berücksichtigung: soweit möglich in Festsetzungen berücksichtigt, Anordnung und technische Ausstattung in und an Gebäuden

2.7.2 Ausgangssituation

Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung im Plangebiet sind mögliche Beeinträchtigungen empfindlicher Nutzungen wie das Wohnen und das Wohnumfeld durch schädliche Immissionen (hier: Lärm) Gegenstand der Umweltprüfung. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Erholungsvorsorge.

Lärm

Aufgrund der Nähe zur Fern- und Güterbahntrasse südlich des Geltungsbereichs ist das Plangebiet einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt.

Zur Klärung der gegenwärtigen Belastungen durch Schall und Erschütterungen aus dem Betrieb der Bahnanlage und durch Schallbelastungen aus dem Verkehr der Geschwister-Scholl-Straße wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt [Wölfel Engineering GmbH: BV. Geschwister-Scholl-Straße, 14471 Potsdam. Schallimmissionsprognose. Bericht X0418/004, 02.11.2016], dessen Ergebnisse in Auszügen wiedergegeben werden.

„Die Schallimmissionen im Plangebiet werden maßgeblich durch den im Süden verlaufenden Schienenverkehr bestimmt. Angaben zum Schienenverkehr auf den Strecken 6110 und 6113 wurden für das Prognosejahr 2025 von der DB Netz AG bereitgestellt und sind nachstehend aufgeführt:

Strecke 6110 Abschnitt Potsdam Geschwister-Scholl-Straße

Prognose 2025		ca. km 28,8 - 29,7		Daten nach Schall03-2015									
Anzahl Züge		Zugart-	v-max	Fahrzeugkategorien gem Schall03 im Zugverband									
Tag	Nacht	Traktion	km/h	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl
3	1	AZ/D-E	140	7-Z5_A4	1	9-Z5	12						
64	12	RV-E	140	7-Z5_A4	1	9-Z5	5						
14	2	RV-ET	140	5-Z5_A12	1								
64	6	RV-ET	140	5-Z5_A12	1	5-Z5_A8	1						
2	2	GZ-E*	100	7-Z5_A4	1	10-Z5	24	10-Z2	6	10-Z18	6	10-Z15	1
147	23	Summe beider Richtungen											

Strecke 6113 Abschnitt Potsdam Bereich Geschwister-Scholl-Straße

Prognose 2025		ca. km 0,0 - 0,6		Daten nach Schall03-2015									
Anzahl Züge		Zugart-	v-max	Fahrzeugkategorien gem Schall03 im Zugverband									
Tag	Nacht	Traktion	km/h	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl
2	2	GZ-E*	80	7-Z5_A4	1	10-Z5	24	10-Z2	6	10-Z18	6	10-Z15	1
32	6	RV-ET	80	5-Z5_A8	1								
34	8	Summe beider Richtungen											

Südöstlich des Plangebietes verläuft zu beiden Seiten des Schienenweges je eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m über Schienenoberkante. Das Büro SSF Ingenieure AG plant nördlich der Bahnstrecke zwischen dem Plangebiet und dem Schienenweg die Verlängerung der bestehenden Schallschutzwand ebenfalls mit einer Höhe von 4,0 m über Schienenoberkante und einer gleisseitig hochabsorbierenden Ausführung. Diese wird bei den Berechnungen gemäß den vorliegenden Planungen … berücksichtigt … Die geplante Bebauung, die bestehenden Schienenverkehrswege sowie die Lage bestehender und geplanter Schallschutzwände werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Planunterlagen in ein akustisches Berechnungsmodell integriert…“ [ebenda, S. 6]

Die vom Schienenverkehr an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen zu erwartenden Beurteilungspegel wurden mit dem PC-Programm IMMI /7/ gemäß Schall 03 ermittelt und dargestellt. Die Bestandssituation wird in Bericht X0418/001-02 [Wölfel Engineering: BV. Geschwister-Scholl-Straße, 14471 Potsdam. Schallimmissionsprognose. Bericht X0418/001-02, Bericht vom 26.10.2015] beschrieben.

„Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnung für den Tag (6 bis 22 Uhr) zeigen, dass unter der Voraussetzung zur Errichtung einer 4m hohen Lärmschutzwand sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete für alle Berechnungs- bzw. Geschosshöhen eingehalten werden. Insgesamt liegen die Beurteilungspegel im Tagzeitraum zwischen 41 dB(A) und 52 dB(A). In der Nacht (22 bis 6 Uhr) kommt es an einigen Immissionspunkten zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um weniger als 5 dB. Die Beurteilungspegel liegen zwischen 39 dB(A) und 49 dB(A).

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch- und Dorfgebiete, bei deren Einhalten regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind, werden sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum an keinem Immissionspunkt überschritten.“

Erholung

Die Freiflächen des Plangebiets wurden einmal als Garten für die drei bestehenden Wohnhäuser oder, kleinteilig parzelliert, als Kleingarten genutzt. Gegenwärtig stellt sich die Fläche als Gartenbrache dar, die in dieser Form für die Erholung nicht nutzbar ist. Zwei Wohnhäuser sind nicht mehr bewohnt, da die Gebäude sanierungsbedürftig sind. Das dritte Wohnhaus ist zwar zurzeit noch bewohnt, es soll plangemäß jedoch auch saniert werden.

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 grenzt nördlich der Geschwister-Scholl-Straße unmittelbar an den überregional bedeutsamen Park Sanssouci und den Neuen Garten, der aufgrund seiner Ausstattung der einschränkten Erholungsnutzung dient. Sonstige öffentliche Grünanlagen oder Spielplätze sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Gesundheit

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einer elektrifizierten Bahnanlage. Von Oberleitungen mit einer Spannung von 110 kV oder sonstigen freiliegenden Stromleitungen mit gleichen oder höheren Spannungen können elektromagnetische Felder auf den Menschen einwirken.

In Bezug auf die statische Auslegung der Bausubstanz und möglicher sensibler Einrichtungen (Wohnen) sind auch auftretende Erschütterungen zu beachten. Laut DIN 4150-1 „Erschütterungen im Bauwesen“ können Erschütterungen bis ca. 80 m vom Anregungsort auftreten. Bei Strecken auf Untergrund mit Weichschichten können auch Erschütterungen mit größerer Reichweite angeregt werden.

Zur Beurteilung der Erschütterungen wurden in der erschütterungstechnischen Untersuchung die Zugzahlen berücksichtigt, um damit die Beurteilungswerte tags/ nachts zu ermitteln. Für die Berechnung werden die für das Jahr 2025 angenommen Fahrten zugrunde gelegt. [vgl. Wölfel Engineering GmbH: BV. Geschwister-Scholl-Straße, 14471 Potsdam, Erschütterungstechnische Untersuchung entlang der Fernbahnstrecke Berlin-Magdeburg. Bericht X0418/001-01, vom 12.06.2014]

Bei der Auswertung wurden die gemessenen Zeitabschnitte auf Fremdeinwirkungen hin überprüft; im Zweifelsfall wurden die betreffenden Signale nicht für die Auswertung herangezogen.

Da bei den Messungen keine Güterzugvorbeifahrten registriert werden konnten, wurden die gemessenen Signale der Regionalzüge für die Güterzugauswertung um 20 % erhöht; damit wird berücksichtigt, dass die Güterzüge i.d.R. höhere Immissionen verursachen. Aufgrund der deutlich höheren Anzahl an Personenzügen ist für die Ermittlung der Beurteilungswerte der Einfluss der Güterzüge eher gering. Die Vorbeifahrten von Fernzügen wie IC/ ICE werden wie Regionalzüge angesetzt; auch in diesem Fall ist die Anzahl an Ereignissen sehr gering im Vergleich zu den Regionalzügen.

Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Mensch/ Gesundheit/ Erholung: Das Plangebiet stellt für das Schutzgut Mensch/ landschaftsbezogene Erholung eine geringe Bedeutung dar. Allerdings besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Lärm- und Erschütterungseinwirkungen künftiger Bebauungen.

2.7.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Beeinträchtigungen

Mit baubedingten Belastungen und damit temporären Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes außerhalb des Plangebiets ist zu rechnen. Die Baustelleneinrichtungen, Baugerätschaften und Bauweisen sind nach dem Stand der Technik auszurichten (geräuschgedämmte, schadstoffreduzierte Baufahrzeuge und -maschinen). Dadurch werden baubedingte Lärmbelastungen auf den Menschen auf ein Mindestmaß reduziert. Baulärm und Staubentwicklung sind nicht vermeidbar, nachhaltige Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die besondere Empfindlichkeit der Altenwohnstätte auf dem östlich des Plangebiets angrenzenden Grundstücks sind Bauarbeiten in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen auszuschließen.

Anlage-, betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Im Hinblick auf die Aspekte Wohnen/ Gesundheit sind insbesondere die Auswirkungen durch Lärmbelastungen auf den Menschen aus dem zu erwartenden Straßenverkehr in das Plange-

biet zu nennen sowie Lärmbelastungen des bestehenden und künftigen Bahnverkehrs auf die künftige Wohnbebauung.

Aufgrund der Lage in der Nähe zu der Fernbahnstrecke Berlin-Magdeburg ist das Gebiet bereits durch den dort entstehenden Bahnlärm vorbelastet. Es werden zusätzlich erhebliche Lärm- und Luftbelastungen durch Zielverkehre in das/ aus dem Plangebiet entstehen: Zielverkehre durch Anwohner und Besucher. Der Verkehr wird ausschließlich über die Geschwister-Scholl-Straße abgewickelt. Lärmemittierende Nutzungen sind im Plangebiet ausgeschlossen, so dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen auf benachbarte Grundstücke eintreten werden.

„Ergebnisse für den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr)

Für den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zeigt sich, dass für die Gebäude „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ sowie für die Remisen I bis IV sowohl der Orientierungswert (OW) der DIN 18005-1 als auch der Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV für WA-Gebiete für alle Berechnungs- bzw. Geschosshöhen eingehalten werden. Insgesamt liegen die berechneten Beurteilungspegel an den Gebäuden „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ sowie an den Remisen I bis IV im Tageszeitraum zwischen 42 dB(A) und 53 dB(A).

Für das Gebäude „Remise V“ ergab die Berechnung für den Tag Überschreitungen des WA-OW der DIN 18005-1 an der Westfassade. Der WA-IGW der 16. BImSchV wird im Tageszeitraum nicht überschritten. Insgesamt liegen die Beurteilungspegel an der West- und an der Ostfassade der „Remise V“ tagsüber zwischen 43 dB(A) und 56 dB(A).

Am Gebäude „Haus West“ wurden für den Tag Überschreitungen des WA-OW der DIN 18005-1 an der West- und Südfassade berechnet. Auf Höhe des zweiten Obergeschosses an der Süd-West-Ecke des Gebäudes (südliche West- und westliche Südfassade) wird auch der WA-IGW der 16. BImSchV überschritten. Der IGW der 16. BImSchV für Misch- und Dorfgebiete (MI) wird im Tageszeitraum eingehalten. Insgesamt liegen die berechneten Beurteilungspegel an der West-, Süd- und Ostfassade des Gebäudes „Haus West“ im Tageszeitraum zwischen 49 dB(A) und 62 dB(A).

Ergebnisse für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr)

An den Gebäuden „Remise I“, „Remise II“ und „Remise III“ wird der WA-OW der DIN 18005-1 eingehalten. Die Beurteilungspegel während des Nachtzeitraumes an den West- und Ostfassaden der Remisen II und III liegen zwischen 39 dB(A) und 45 dB(A).

Am Gebäude „Remise IV“ kommt es an der Westfassade in beiden Obergeschosses zu Überschreitungen des WA-OW der DIN 18005-1. An der nördlichen Westfassade wird im zweiten Obergeschoss auch der WA-IGW der 16. BImSchV überschritten. Die Beurteilungspegel während des Nachtzeitraumes an der West- und der Ostfassade der Remise IV liegen zwischen 40 dB(A) und 50 dB(A).

Für die Gebäude „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ ergab die Berechnung für die Nacht Überschreitungen des WA-OW der DIN 18005-1 an der West-, Süd- und Ostfassade, am Gebäude „Remise V“ trifft dies für die Westfassade zu. Am Gebäude „Remise V“ wird an der Westfassade auch der WA-IGW der 16. BImSchV überschritten. Am Gebäude „Haus Mitte“ trifft dies für die Obergeschosse an der Südfassade sowie der südlichen Westfassade und am Gebäude „Haus Ost“ trifft dies auf das zweite Obergeschoss an der Südfassade zu. Insgesamt liegen die Beurteilungspegel an den Gebäuden „Remise V“, „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ im Nachtzeitraum zwischen 40 dB(A) und 53 dB(A). Der MI-IGW der 16. BImSchV wird nachts an den Gebäuden „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ sowie an den Remisen I bis V nicht überschritten.

Für das Gebäude „Haus West“ ergab die Berechnung für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine Überschreitung des WA-OW der DIN 18005-1 an der West-, Süd- und Ostfassade. An der West- und Südfassade wird auch der WA-IGW der 16. BImSchV für den Nachtzeitraum überschritten. Der MI-IGW der 16. BImSchV für den Nachtzeitraum wird nachts an den Obergeschossen der West- und Südfassade ebenfalls überschritten. Insgesamt liegen die berechneten Beurteilungspegel an den West-, Süd- und Ostfassaden des Gebäudes „Haus West“ im Nacht-

zeitraum zwischen 46 dB(A) und 59 dB(A).“ [Wölfel Engineering GmbH, BV Geschwister-Scholl-Straße, 14471 Potsdam. Schallimmissionsprognose, X0418/004, 02.11.2016]

Verkehrsimmissionsbelastungen aus Ziel- und Quellverkehr aus/ in das Plangebiet wurden nicht untersucht. Aufgrund des relativ geringen Aufkommens sind die Belastungen vernachlässigbar.

Im Hinblick auf Einwirkungen aus elektromagnetischen Feldern der 110-kV-Oberleitung der Bahnanlage führen die Durchführungsbestimmungen der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) aus, dass zwischen dem Emissionsort (Leitung) und der nächstgelegenen Wohnbebauung oder anderen schutzbedürftigen Einrichtungen, die dem länger andauernden Aufenthalt von Menschen dienen, ein Mindest-Abstand von 10 m einzuhalten ist.

Der geringste Abstand zwischen Oberleitung/ Gleisbett der Bahn und den nächstgelegenen geplanten Wohngebäuden des Allgemeinen Wohngebiets beträgt ca. 35m. Damit wird der Mindestabstand zu den vorhandenen Freileitungen auf dem Bahngelände eingehalten.

Ferner ist der „Mensch“ durch die Planung im Hinblick auf den Aspekt Wohnen/ Erholung/ Wohnumfeld betroffen. Die Nutzung von Gärten und wohnungsnahen Spielmöglichkeiten zum Zweck der Erholung ist im geplanten Wohngebiet vorgesehen.

Quantitative Angaben zu künftigen Schadstoffbelastungen können gegenwärtig nicht getroffen werden.

Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Mensch/ landschaftliche Erholung: mittel-gering

2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich in Bezug auf die Erholungs-/ Wohnumfeldsituation im und um das Plangebiet nichts ändern. Die Fläche hat für die Erholung nur eine untergeordnete Bedeutung.

2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

„Remisen I“, „Remise II“ und „Remise III“

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum ist nach DIN 4109 /6/ für die Gebäude „Remise I“, „Remise II“ und „Remise III“ vom Lärmpegelbereich I auszugehen. Damit ergeben sich bei üblicher Bauweise keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

„Remise IV“, „Haus Ost“ und „Haus Mitte“

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum ist nach DIN 4109 /6/ für die Nord- und Ostfassade der Gebäude „Remise IV“ und „Haus Mitte“ vom Lärmpegelbereich I auszugehen. Für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss der West- und Südfassaden dieser Gebäude ist ebenfalls vom Lärmpegelbereich I auszugehen, für das 2. Obergeschoss von Lärmpegelbereich II. Für das „Haus Ost“ ist auf Höhe des Erdgeschosses sowie des 1. Obergeschosses von Lärmpegelbereich I auszugehen. Für die Höhe des 1. Obergeschosses der Südfassade des Gebäudes „Haus Ost“ ist von Lärmpegelbereich II auszugehen. Damit ergeben sich bei üblicher Bauweise keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109 für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, werden an dieser Stelle die relativ hohen nächtlichen Zugbewegungszahlen vernachlässigt (geringer bzw. kein Rückgang). Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) empfiehlt in einer Studie … den baulichen Schallschutz in solchen Fällen einen oder mehrere Lärmpegelbereiche höher auszulegen. In diesem Fall wird deshalb ein resultierendes Schalldämmmaß R´w,res von 35 dB (ggf. für höheren Komfort 40 dB) für die

Südfassaden der Gebäude „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ bzw. 30 dB (ggf. für höheren Komfort 35 dB) für die West- und Ostfassaden der Gebäude „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ sowie für die Süd- und Westfassade der „Remise IV“ empfohlen.

Auf Grund der jeweils an West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ sowie in Höhe der Obergeschosse der Westfassade der „Remise IV“ ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45 dB(A) sind für die Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) dieser Gebäude besondere Maßnahmen vorzusehen. Die Ruheräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf die dem Schienenverkehr abgewandte Gebäudefassade (Nordfassade) anzuordnen.“

„Remise V“

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum ist nach DIN 4109 für die Nord- und Ostfassade der „Remise V“ vom Lärmpegelbereich I und für die West- und Südfassade vom Lärmpegelbereich II auszugehen. Damit ergeben sich bei üblicher Bauweise keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109 für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, werden die relativ hohen nächtlichen Zugbewegungszahlen vernachlässigt. Gestützt auf die Studie des Bayerischen LfU wird deshalb ein resultierendes Schalldämmmaß R´w,res von 35 dB (ggf. für höheren Komfort 40 dB) für die West- und Südfassade der „Remise V“ empfohlen.

Aufgrund der an der Westfassade der „Remise V“ ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45 dB(A) sind für Ruheräume besondere Maßnahmen vorzusehen. Die Ruheräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf die dem Schienenverkehr abgewandten Gebäudefassaden (Ost- oder Nordfassade) anzuordnen.

„Haus West“

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum ist nach DIN 4109 für die Ost- und Nordfassade des Gebäudes „Haus West“ in Höhe des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses sowie in Teilen des 2. Obergeschosses vom Lärmpegelbereich I auszugehen. Für die West- und Südfassade ist im Erdgeschoss vom Lärmpegelbereich II und in den Obergeschossen von Lärmpegelbereich III auszugehen. Damit ergeben sich bei üblicher Bauweise keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109 für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, werden die relativ hohen nächtlichen Zugbewegungszahlen vernachlässigt. Gestützt auf die Studie des Bayerischen LfU wird deshalb ein resultierendes Schalldämmmaß R´w,res von 30 dB (ggf. für höheren Komfort 35 dB) für die Ostfassaden und das Obergeschoss der Nordfassaden empfohlen. Für die West- und Südfassade wird im Erdgeschoss ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB (ggf. für höheren Komfort 40 dB) und in den Obergeschossen von 40 dB (ggf. für höheren Komfort 45 dB) empfohlen.

Aufgrund der an der West-, Süd- und Ostfassade des Gebäudes „Haus West“ ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45 dB(A) sind für die Schlafräume besondere Maßnahmen vorzusehen. Die Schlafräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf die dem Schienenverkehr abgewandte Gebäudefassade (Nordfassade) anzuordnen. [Ebenda, S. 9, 10]

Baustelleneinrichtung, Baugerätschaften und Bauweisen sind nach dem Stand der Technik auszurichten (geräuschgedämmte, schadstoffreduzierte Baufahrzeuge und -maschinen). Dadurch werden baubedingte Lärmbelastungen auf den Menschen auf ein Mindestmaß reduziert; nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Maßnahmenauswirkung: Mit diesen Festsetzungen erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes an die Planung, gesunde Wohnbedingungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans abzusichern.

2.8 Schutzgut Kultur und andere Sachgüter

2.8.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.11.2001“ (Denkmalbereichssatzung Brandenburger Vorstadt).

2.8.2 Ausgangssituation

Im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs sind geschützt: der seit Anfang des 19. Jahrhunderts in mehreren Schritten entwickelte Grundriss der Vorstadt und die umfänglich erhaltene Substanz der baulichen Anlagen, soweit sie das Erscheinungsbild der Vorstadt trägt, insbesondere: die Straßen und Plätze, die erkennbaren historischen Parzellenstrukturen, die Gärtnergehöfte, die Villenbebauung, die spätklassizistischen, historischen und vom Jugendstil geprägten Mietwohnhäuser des 19. und 20. Jahrhunderts und einzelne für die geschichtliche Entwicklung der Brandenburger Vorstadt und ihre Anbindung an die Stadt Potsdam bedeutende Gebäude und bauliche Anlagen.

Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt, das Vorhandensein von Bodendenkmalen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vom 24.05.2004 sind zu beachten.

Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter: Das Plangebiet ist im Hinblick auf seinen kulturhistorischen Wert eher von geringer Bedeutung. Gegenüber baulichen Veränderungen besteht jedoch für sein näheres Umfeld eine hohe Empfindlichkeit.

2.8.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch den Bau von Wohngebäuden und Erschließungsflächen (Fahrwege, Stellplätze, Gehwege) kann potenziell ein siedlungsgeschichtliches Relikt (Bodendenkmal) beeinträchtigt werden. Dazu werden Regelungen gemäß Denkmalschutzgesetz Brandenburg bzw. dessen Ausführungsvorschriften im Rahmen der Baugenehmigungsphase der Einzelvorhaben im Plangebiet erlassen, um Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen zu vermeiden.

Anlage-, betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.11.2001“. Durch die Bebauung des Plangebiets mit Wohngebäuden und Erschließungsflächen kann der Charakter der Inneren Brandenburger Vorstadt beeinträchtigt werden.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden detaillierte Vorschläge zu Materialien und zur Gestaltung der künftigen Gebäude ausgeführt. Durch architektonisch an die Vorgaben der Satzung angepasste Gebäude und die Wiederherstellung der Gartenflächen wird der Charakter des Denkmalbereichs nicht beeinträchtigt.

Die künftige Bebauung wird die folgenden Kriterien weitgehend erfüllen:

- in die Tiefe des Grundstücks zurückgesetzte, reich gegliederte Baukörper von repräsentativer Wirkung, meist in Korrespondenz mit dem gegenüberliegenden Park Sanssouci;
- einheitliches Erscheinungsbild der Fassaden, die Art der Gestaltung von Fenstern, Türen, Dachrinnen und Dachhaut sowie die für diese Bauteile verwendeten Materialien;
- Berliner Dächer oder flache Satteldächer (hier: zu sanierende Bestandsgebäude und künftige Wohn-Remisen);
- die hofseitigen Nebengebäude (hier: die künftigen Wohn-Remisen);
- Einfriedungen der Grundstücke/ Gestaltung der Hofeinfahrten (hier Zufahrten ins Plangebiet)

Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: gering

2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Prognose des Umweltzustandes gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB bei Nichtdurchführung der Planung („Null-Variante“) ist in Anbetracht der städtebaulichen Entwicklung Potsdams nur eingeschränkt durchführbar.

Scenario 1: Der brachliegende Grundstücksteil würde sich bei Nichtdurchführung der Planung über verschiedene Biotop-Stadien wie Ruderalflur, mehrjährige Hochstaudenflur vermutlich durch Gehölzaufwuchs zu einem Vorwald entwickeln. Städtebaulich bzw. baulich nicht genutzte Flächen bzw. unbewohnte Grundstücke unterliegen jedoch auch anthropogenen Einflüssen wie Ablagerungen von Unrat, Müll etc., wodurch sich das Erscheinungsbild der Fläche verschlechtern würde. Ohne Sanierung der Wohngebäude wäre dieser Teil der Geschwister-Scholl-Straße mit großen stadtbildprägenden negativen Einflüssen verbunden.

Scenario 2: Die Wohngebäude sind stark sanierungsbedürftig und müssten ohnehin grundlegend saniert werden. Nach baulicher Wiederherstellung der Wohn- und Nebengebäude würden auch die Vorgarten- und Gartenflächen wiederhergestellt werden. Das somit wiederhergestellte Ensemble aus gründerzeitlichen Gebäuden und großen Gärten wäre somit im Sinne der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam eine positive städtebauliche Wiederherstellung des Umfeldes des Parks Sanssouci.

Der Nutzungsdruck auf die Fläche zu einer städtebaulichen Entwicklung wäre möglicherweise weiterhin erheblich.

2.8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei Einhaltung der Anforderungen der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam (Denkmalbereichssatzung Brandenburger Vorstadt) sind keine weiteren Minderungsmaßnahmen erforderlich.

3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Innerhalb des bestehenden Beziehungsgeflechts zwischen den Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere weiterwirken. Es kann zur Verkettung und Steigerung von Auswirkungen kommen. Deswegen sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust von Funktionen dieses Schutzgutes. Zu nennen ist die Speicherung und Versickerung von Regenwasser einerseits, bzw. der erhöhte Oberflächenabfluss und die Belastung der Vorflut für das Schutzgut andererseits. Aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens und der Flächenverfügbarkeit kann anfallendes Regenwasser vor Ort versickert werden und erfüllt damit

die Grundwasseranreicherungsfunktion. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind somit als gering zu beurteilen.

Weitergehende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die nicht ohnehin in den entsprechenden Beschreibungen aufgeführt sind, sind nicht erkennbar.

4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 17 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Gemeinde hat somit nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung auch über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beschließen. Gemäß § 17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs erforderliche Angaben über Ort, Art, Umfang und zeitlicher Abfolge des Eingriffs sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Ausgleich und Ersatz zu machen.

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. von § 14 BNatSchG vorbereitet werden, so dass im Bauleitplanverfahren über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG zu entscheiden ist. Die Maßnahmen werden nach planungsrechtlicher Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt.

Grundsätzlich ist der Verlust von wichtigen Funktionen des Naturhaushaltes und der Biotopentwicklung durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme mit Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen, die gleichartige bzw. gleichwertige Funktionen erfüllen können. Ist das Ziel der Wiederherstellung i.S. der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege nicht in einem überschaubaren und kontrollierbaren Zeitraum von etwa 25 Jahren zu erreichen, so ist der bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Eingriff nicht ausgleichbar bzw. durch gleichwertige Maßnahmen zu kompensieren. Ist ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich, so sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Biotope (biotische Funktionen) sowie Boden, Wasser, Klima/Luft (abiotische Funktionen) im Naturhaushalt in Bestand und Planung und die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt anhand der in der Landeshauptstadt Potsdam angewandten Bewertungsmethode für die verbindliche Bauleitplanung [vgl. LH Potsdam 2013]. Mit dem Verfahren werden quantitative Bewertungen der Bestandssituation und der Planung für die biotischen und abiotischen Naturhaushaltswerte vorgenommen, an deren Ende ein negativer aggregierter Naturhaushaltswert entsteht. Im vorliegenden Fall kann der Eingriff in Natur und Landschaft nicht allein im Plangebiet kompensiert werden, sondern es müssen externe Kompensationsmaßnahmen ausgeführt werden.

Zusammenfassung der Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen gem. Arbeitshilfe Naturhaushaltwert:

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei diesem Verfahren um ein Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren handelt, wird im Folgenden eine vereinfachte Ermittlung des NH-Wertes dokumentiert. Als Grundlage dienen die oben aufgeführten Bewertungskriterien für Biotope und die standardisierten Bewertungsmethoden für Naturhaushaltsfunktionen – Naturhaushaltswert (NHW) der Landeshauptstadt Potsdam.

Den biotischen Funktionen des Naturhaushalts im Geltungsbereich wird für den dort vorherrschenden Biotoptyp Garten- und Gartenbrache (10110) ein NHW von 1,0 (eingeschränkte Wer-

tigkeit) zugewiesen. Dieser fließt in die abschließende Ermittlung und Bilanzierung des NWH mit einer Gewichtung von 50% ein.

Den abiotischen Funktionen im Naturhaushalt im Geltungsbereich wird ein gemittelter NHW von 1,5 (mittlere Wertigkeit) zugewiesen. Dieser fließt ebenfalls mit einer Gewichtung von 50 % in die abschließende Ermittlung und Bilanzierung des NHW ein, und setzt sich aus folgenden einzelnen NHW zusammen:

Schutzgut Biotope:	1,0	(eingeschränkte Wertigkeit)
Schutzgut Boden:	1,0	(eingeschränkte Wertigkeit)
Schutzgut Wasser:	2,0	(hohe Wertigkeit)
Schutzgut Klima/Luft:	1,5	(mittlere Wertigkeit)

Biotoptyp		**Naturhaushaltswert Einzelbewertung**						**Naturhaushaltswert gesamt** (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	**abiotisch**					
		Biotope	**Boden**	**Wasser**	**Klima/ Luft**	**Mittelwert abiotisch**		
10110	Garten- und Gartenbrache	1,0	1,0	2	1,5	1,5		**1,3**

Tab. 14: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Gesamt

Der abschließend ermittelte Naturhaushaltwert für den Geltungsbereich (50 % biotisch/ 50 % abiotisch) beträgt 1,3 und wird als gerundeter Mittelwert für die Bilanzierung herangezogen.

	Fläche in m^2	GRZ	bebaubare Fläche in m^2	NH-Wert	Anteil an Grundstücksfläche	Hintergrund-Berechnung NH-Wert
Baugrundstück						
1) Teilfläche WA 1.1	2.093	0.6	1.256	0,6	9,56 %	0,54
2) Teilfläche WA 1.2	2.277	0.6	1.366	0,6	10,40 %	0,54
3) Teilfläche WA 1.3	8.759	0.6	5.255	0,6	40,03 %	0,54
Summe 1)-3)	**13.129**		**7.877**	**0,6**	**60,0 %**	**0,5**

Tab. 15: Berechnung Naturhaushaltwert Planung

Planungstyp	**Fläche in m²**	**Naturhaushaltswert gesamt**	**Naturhaushaltswert der Fläche** (Fl.xNHW, gerundet)
Baugebiet			
WA 1.1, 1.2, 1.3			
Gesamt Vorhabenflächen	**13.129**	**0,5**	**6.565**

Tab. 16: Zusammenstellung Naturhaushaltswerte Planung

		Bestand		**Planung**		**Bilanz**	
	Fläche in m²	**NH-Wert Mittelwert**	**Fläche x NH-Wert**	**NH-Wert Planungsty-**	**Fläche x NH-Wert**	**NH-Wert Veränderung**	**Fläche x NH-Wert**

				pen			
Vorhaben-fläche	13.129	1,3	17.068	0,5	6.565	- 0,8	-10.503
Summe			**17.068**		**6.565**		**-10.503**

Tab. 17: Zusammenstellung Bilanzierung Naturhaushaltsfunktion Bestand - Planung

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.2.1 Vermeidung und Minderung

Durch die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien (Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitterstein oder vergleichbarer Materialien) können negative Auswirkungen auf die Grundwasseranreicherungsfunktion des Bodens gemindert werden. Vollversiegelte Wegeflächen sind zu vermeiden.

Als Minderungsmaßnahme ist das auf den Dach- und Wegeflächen anfallende Regenwasser gem. § 54 BbgWG in anzulegende Versickerungsmulden zu leiten und auf dem Grundstück soweit als möglich zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Das Errichten von Straßen oder Wegen ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten durchzuführen. Es sind die Ausführungsvorschriften der Trinkwasserschutzzone III B Potsdam-Wildpark einzuhalten.

Die allgemein gültigen Regelungen hinsichtlich der Behandlung von unbelastetem Niederschlagswasser sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten und mit dem Abwasserzweckverband bzw. der unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam abzustimmen. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers muss im Vorfeld mit dem zuständigen Entsorger abgestimmt werden.

Vorhandene Bäume sind nur außerhalb der Brut- und Wachstumsperiode in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres zu beseitigen

Durch Bauzeitenregelungen (VASB) können effektive Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden:

- VASB1: Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen sind in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) der im Bereich der ehemaligen Kleingärten vorkommenden Brutvogelartenvermieden.
- VASB2: Aufgrund der vorhandenen Mauerseglerkolonie und des Vorkommens von Fledermäusen ist ein Beginn der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Wohnhäusern und der westlichen Remise in der Geschwister-Scholl-Straße 55/56 in der Zeit zwischen Mitte April und Mitte August auszuschließen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) der im Bereich der Wohnhäuser vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden. Des Weiteren kann mit der Maßnahme ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse in Quartieren während der Wochenstubenzeit bzw. Vögel während der Brut gestört/ beunruhigt werden (§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG).

Aufgrund der bislang nicht vom Boden aus vollständig einsehbaren Fassadenbereiche und einer nicht absehbaren Zeitspanne für die Umsetzung des Bebauungsplans sind vor Beginn der Baumaßnahmen weitere Kontrollen auf Gebäudebrüter durchzuführen:

- VASB3: Vor Beginn von Sanierungs- und Umbauarbeiten (nach Einrüstung der Gebäude) ist an und in den jeweiligen Gebäuden eine zusätzliche Begehung zur Erfassung von Nist-

stätten durchzuführen und ggf. weitere artspezifische Ausgleichsmaßnahmen für Gebäudebrüter festzulegen. Damit können Schädigungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr.1 und Nr.3 BNatSchG) der im Bereich der Gebäude vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden werden. Die zu erhaltenen Bäume im Plangebiet sind bei Bauarbeiten gem. RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen.

Die Möglichkeiten zur Vermeidung insektenunverträglicher Beleuchtung liegen in der Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen, deren Abstrahlung im langwelligen Bereich liegen (ca. 590nm) und für nachtaktive Insekten keine Gefahr darstellt.

Durch eine ortstypische Gestaltung und gestalterische Verknüpfung von Materialien im Freiraum mit sichtbaren Teilen der Gebäudefassaden wird ein positiv zu wertender thematischer Bezug zur Umgebung genommen und visuelle Beeinträchtigungen vermieden.

Durch die Anpflanzung von großkronigen, standorttypischen Laubbäumen in Verbindung mit Obstbäumen unter Berücksichtigung freizuhaltender Sichtachsen wird die Einbindung des Plangebiets in das Ensemble der Brandenburger Vorstadt gefördert und vermieden, das die Neubebauung subjektiv als Störeffekt wahrgenommen wird.

Durch den Erhalt und Schutz bestehender Altbäume bleiben wesentliche natürliche Strukturen erhalten, die das Vorhaben in das Ortsbild einbinden.

An den Gebäuden mit zu erwartenden Überschreitungen der gesetzlich zulässigen Lärmimmissionswerte werden entsprechende Schallschutzanforderungen festgesetzt.

4.2.2 Ausgleich

Als Kompensation für den Verlust von Lebensräumen bzw. Niststätten werden für bestimmte Vogelarten Nistkästen an Gebäuden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt:

- Hausrotschwanz: 3 Nistkästen im Fassadenbereich (Remise) oder an Bäumen
- Haussperling: 3 Nistmöglichkeiten, z.B. durch Sperlingskolonie-Haus an der Remise
- Kohlmeise: 3 Nistkästen an Bäumen
- Mauersegler: Mauerseglerkästen mit mind. 12 Brutmöglichkeiten im Fassadenbereich
- Star: 3 Nistkästen an Bäumen
- Fledermäuse (allg.): 3 Fledermauskästen im Fassadenbereich (Remise) oder an Bäumen

Als mögliche Kompensationsmaßnahme für den nicht vollständig im Plangebiet auszugleichenden Eingriff in die Biotope und den Boden wurde mit dem Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung Potsdam eine Vorabstimmung über eine Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans getroffen. Demnach könnte eine stadteigene Fläche herangezogen werden und im Sinne einer Aufwertung der Naturhaushaltsfaktoren als geeignet erscheinen.

Es handelt sich um eine Fläche in Potsdam-Drewitz, Gemarkung Drewitz, Flur 3, Flurstück 380, die durch Eingrünung des Siedlungsrandes zur Nutheniederung mit Anpflanzung von ca. 50 Bäumen aufgewertet werden könnte. Der Vorschlag ist zurzeit als vorläufig zu werten und muss im weiteren Verfahren abgestimmt und überprüft werden. Die Fläche hat eine Größe von ca. 7.780m² (von UNB Potsdam noch nicht bestätigt). Gegenwärtig besteht die Fläche aus Grasland/ Frischwiese als Randbereich einer Gewerbefläche mit einem Biotopwert von 4 (gering beeinträchtigend) bewertet. Durch Anreicherung der Fläche mit ca. 50 Bäumen sowie einer landschaftsgerechten Gehölzanpflanzung wird der biotische und abiotische Wert der Fläche deutlich erhöht. Darüber hinaus dient die Maßnahme zur Verbesserung des Ortsbildes.

Potsdam 0505-6-380, südlich der Landesstraße L 79n

Biotoptyp		Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert gesamt (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	abiotisch				
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mittelwert abiotisch	
	Randl. Flächen wenig beeinträchtigt	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	**0,9**

Tab. 18: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand der potenz. Kompensationsfläche Drewitz, Flurstück 380

		Bestand		Planung		Bilanz	
	Fläche in m²	NH-Wert Mittelwert	Fläche x NH-Wert	NH-Wert Planungstypen	Fläche x NH-Wert	NH-Wert Veränderung	Fläche x NH-Wert
Vorhabenfläche	13.129	1,3	17.068	0,5	6.565	- 0,8	-10.503
Kompensationsfläche	7.780	0,9	7.002	2,0	15.560	1,1	8.558
Summe			**24.070**				**-1.945**

Tab. 19: Eingriffsbilanzierung Zusammenfassung (Bestand, Planung Baugebiete/ Bestand, Planung Kompensationsmaßnahme extern)

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bezogen auf die vorgesehenen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich im Wesentlichen zwei Planungsalternativen

- Reduzierung der Grundflächenzahl
- Entwicklung als gemischte Baufläche gemäß FNP

Eine Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen aber mit einer Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) hätte den Verzicht auf einen Teil der geplanten Wohngebäude zur Folge. Dadurch wäre der Anteil der von Bebauung frei zu haltenden Grundstücksfreiflächen höher und eine intensivere Durchgrünung des Plangebietes wäre gegeben. Dies ist mit positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen/ Tiere/ Biotope, Boden, Landschafts-/ Ortsbild verbunden.

Dem steht entgegen, dass die Wirtschaftlichkeit der bereits vom Investor gekauften Grundstücksflächen nicht oder nur beschränkt möglich wäre.

Bei Ausnutzung der im FNP dargestellten Flächeninhalte (gemischte Baufläche) wären durchaus weitere Nutzungen als die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen möglich. Die Beschränkung auf Allgemeines Wohngebiet mit einer definierten GRZ von 0,4 erscheint für das Plangebiet und seine besondere Lage im Umfeld des Parks Sanssouci als angemessen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass unter den gegebenen Planungsvoraussetzungen anderweitige Planungsalternativen nicht in Frage kommen, da damit das Vorhaben aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr realisiert werden könnte. Zu bemerken ist zudem, dass die Zielvorstellungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden und ferner der städtebaulichen Konzeption der Landeshauptstadt Potsdam entsprechen.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Techn. Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Wird im Rahmen der Entwurfsfassung erarbeitet.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Wasser-, Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Weitergehende Maßnahmen zum Monitoring sind derzeit nicht vorgesehen bzw. weitergehende Instrumente sind nicht erforderlich.

Die Überwachung obliegt dem Zuständigkeitsbereich folgender Fachbehörden:

- Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalpflege, Umwelt und Natur, Untere Naturschutzbehörde: Eingriffsausgleich, Überprüfung der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen/ Baumersatzmaßnahmen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Monitoring zu CEF-Maßnahmen durch zu beauftragende ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit Umweltamt

- Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalpflege, Umwelt u. Natur, Untere Wasserbehörde: Überprüfung der ordnungsgemäß erstellen Regenwasserversickerungsanlagen

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von B-Plänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 beinhaltet unter anderem die Festsetzungen von Flächen für Wohnen.

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes in der Planungsphase zu ermitteln und zu bewerten. Im Umweltbericht werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter zusammengefasst beschrieben und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

7.1 Bestand und Prognose

Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad des Plangebiets liegt mit ca. 1.270m² bei ca. 9,6% der Grundstücks-/ Plangebietsfläche. Dem Schutzgut Boden wird ein Naturhaushaltswert von 1,0 (eingeschränkte Wertigkeit) zugewiesen. Ausschlaggebendes Kriterium für diese Einstufung ist vor allem das Vorherrschen gestörter Böden wie z.B. verdichtete Böden, Böden mit kleinteiliger Versiegelung, stark eutrophierte Böden, intensiv bewirtschaftete Böden (Kleingartennutzung, hier: ehemalige Kleingartennutzung).

Die Bebauung erfolgt auf weitgehend unbebauten Flächen des Plangebiets. Durch die Bebauung mit Gebäuden, Zufahrten, sonstigen Nebenanlagen und Stellplätzen ist eine anlagebedingte Neuversiegelung von ca. 5.357m^2 zu erwarten. Aufgrund des geringen Naturhaushaltswertes (NHW) für das Schutzgut Boden sind die nachhaltigen Auswirkungen als mittel zu bezeichnen.

Schutzgut Wasser

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und des geringen Anteils an bindigen Bildungen an der Versickerungszone (<20%) ist der obere Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist als hoch einzustufen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark.

Die Belastung durch die zusätzliche Überbauung und Versiegelung von ca. 5.357m² reduziert das Potenzial an Fläche zur Versickerung von oberflächig anfallendem Regenwasser und damit das Grundwasseranreicherungspotenzial. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der größte Teil des Regenwassers vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann, sind die Auswirkungen auf die Funktion der Grundwasseranreicherung des Schutzgutes Wasser/ Grundwasser als gering zu bezeichnen. Auf Grund der Bodenverhältnisse (sandige Böden) und der Flächenverfügbarkeit erscheint eine vollständige Versickerung vor Ort möglich. Die Richtlinien der Trinkwasserschutzzone III B sind zu beachten.

Schutzgut Klima/ Lufthygiene

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Park Sanssouci und der großflächigen gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücke im Umfeld der Geschwister-Scholl-Straße ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil eines klimatischen Entlastungsgebietes. Dem Schutzgut Klima/ Luft wird ein Naturhaushaltswert von 1,5 (mittlere Wertigkeit) zugewiesen. Die zu erwartenden kleinklimatischen Veränderungen durch die Planung spiegeln sich in einer geringen lokalen Erhöhung der Temperaturen (durch stärkere Erwärmung und größerer Wärmespeicherkapazität der Materialien, spürbar besonders nachts) und einer Verringerung der relativen Luftfeuchte wieder.

Zusammenfassend werden die mit Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft unter Berücksichtigung der minimierenden Wirkung von Grün-/ Freiflächen mit Gehölzstrukturen sowie extensiver Dachbegrünung im Baugebiet als gering eingestuft.

Schutzgut Arten und Biotope

Das Grundstück zwischen Geschwister-Scholl-Straße 55-59 stellt sich als Gartenbrachfläche des Biotoptyps 10110 Garten/Gartenbrache dar. Der relativ reiche Baumbestand wird vor allem aus einheimischen Laubgehölzen gebildet, darunter viele Obstbäume. Der größte Teil des Plangebiets (90%) besteht aus brachgefallener, ehemaliger Gartenfläche, davon sind 10% teilversiegelte Erschließungsflächen (Zufahrten/ Gehwege). Der Biotoptyp ist nicht geschützt und nicht gefährdet nach BbgNatSchG.

Innerhalb der Plangebietsfläche sind 70 Bäume kartiert und vermessungstechnisch erfasst. Zusätzlich wurden acht weitere, direkt an das Plangebiet angrenzende Bäume aufgenommen.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden 2015 insgesamt 11 Vogelarten festgestellt, davon 9 Arten als Brutvögel, davon wiederum 4 Arten als in/am Gebäude brütend (Mauersegler, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star). Im Jahr 2014 (vor der Beräumung der Kleingärten) wurden auf derselben Fläche insgesamt 18 Arten nachgewiesen, 13 Arten davon als Brutvögel, davon wiederum 4 Arten als in/ am Gebäude brütende Arten. Im Dachbereich des Wohnhauses Geschwister-Scholl-Straße 55 wurde ein Ausflug einer Fledermaus beobachtet. Des Weiteren wurden die Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus im Bereich der Gartenbrache im südlichen Bereich des Plangebietes nachgewiesen. Im Bereich der Kleingärten wurde die Weinbergschnecke als besonders geschützte Art nachgewiesen. Der Lebensraumverlust ist im Rahmen der Eingriffsreglung auszugleichen.

Bei Umsetzung des Vorhabens liegen Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 und i.V.m. Abs. 5 für europäische Vogelarten vor.

Durch Versiegelung und Bebauung gehen voraussichtlich insgesamt ca. 5.357m² Lebensraum für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren, durch bauzeitliche Inanspruchnahme und gestalterische Umgestaltung gehen weitere überwiegend Gartenbrachflächen verloren, die jedoch funktional wieder gleichwertig hergestellt werden als Gartenfläche.

Für die im Bereich des Bauvorhabens vorkommenden Fledermäuse, insb. deren Quartiere können Zugriffsverbote ohne vermeidende Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Schädigungstatbestände liegen vor, können jedoch durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Insofern können die Beeinträchtigungen der Wirkstufe 3 zugeordnet werden.

Die vorhandenen Bäume auf den Garten- und Gartenbrachflächen können teilweise nicht erhalten werden. Die zu fällenden Bäume sind zum überwiegenden Teil gemäß Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam geschützt.

Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit)

Aufgrund der Nähe zur Fern- und Güterbahntrasse südlich des Geltungsbereichs ist das Plangebiet einer betriebsbedingten Lärmbelastung ausgesetzt.

Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnung für den Tag (6 bis 22 Uhr) zeigen, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete für alle Berechnungs- bzw. Geschosshöhen eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch- und Dorfgebiete, bei deren Einhalten regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind, werden an verschiedenen Gebäuden der Planung zwar überschritten, durch spezifische Festsetzungen zum erhöhten Schallschutz können sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum alle gesetzlich relevanten Grenzwerte eingehalten werden.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einer elektrifizierten Bahnanlage. Von Oberleitungen mit einer Spannung von 110 kV oder sonstigen freiliegenden Stromleitungen mit gleichen oder höheren Spannungen können elektromagnetische Felder auf den Menschen einwirken. Aufgrund einer ausreichenden Entfernung zu künftigen Wohngebäuden werden keine Beeinträchtigungen eintreten.

Gegenwärtig stellt sich die Fläche als Gartenbrache dar, die in dieser Form für die Erholung nicht nutzbar ist. Zwei Wohnhäuser sind nicht mehr bewohnt, da die Gebäude sanierungsbedürftig sind. Das dritte Wohnhaus ist zwar zurzeit noch bewohnt, es soll plangemäß jedoch auch saniert werden. Die Planung hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Erholungssituation in der Umgebung des Vorhabengebiets. Im Plangebiet werden private Spiel- und Erholungsflächen nachgewiesen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.11.2001“ (Denkmalbereichssatzung Brandenburger Vorstadt). Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt, das Vorhandensein von Bodendenkmalen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist im Hinblick auf seinen kulturhistorischen Wert eher von geringer Bedeutung.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden detaillierte Vorschläge zu Materialien und zur Gestaltung der künftigen Gebäude ausgeführt. Durch architektonisch an die Vorgaben der Satzung angepasste Gebäude und die Wiederherstellung der Gartenflächen wird der Charakter des Denkmalbereichs nicht beeinträchtigt.

7.2 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Mensch/ Gesundheit/ Erholung

- Durch DIN-gerechte Baustellenführung können baubedingte Lärmbelastungen auf den Menschen auf ein Mindestmaß reduziert werden.
- Im WA sollen konkrete Schalldämmmaße für Außenbauteile von Wohnräumen gemäß DIN 4109, die Ausstattung von schallgedämmten Fenstern und Lüftungseinrichtungen festgesetzt werden.

Schutzgut Boden

- Es sind alle Maßnahmen gemäß DIN 18915 und DIN 18920 zum bauzeitlichen Schutz von Boden einzuleiten.
- Bei Baumaschinen und -geräten sind während längerer Standzeiten Maßnahmen gegen Tropfverluste von Schmiermitteln und Kraftstoffen einzuleiten (Auffangwannen zur Vermeidung des Eindringens von Tropfverlusten ins Erdreich).

- Durch die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien (Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitterstein oder vergleichbarer Materialien) können negative Auswirkungen auf die Grundwasseranreicherungsfunktion des Bodens gemindert werden. Vollversiegelte Wegeflächen sind nicht zulässig.

Schutzgut Wasser

- Als Minderungsmaßnahme ist das auf den Dachflächen und Wegeflächen anfallende Regenwasser gemäß § 54 BbgWG in anzulegende Versickerungsmulden zu leiten und auf dem Grundstück soweit als möglich zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.
- Das Errichten von Straßen oder Wegen ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten durchzuführen. Es sind die Ausführungsvorschriften der Trinkwasserschutzzone III B Potsdam-Wildpark einzuhalten.

Schutzgut Klima/ Luft

- Anlage extensiver Dachbegrünungen, sofern mit dem denkmalpflegerischen Anspruch vereinbar.
- Erarbeitung eines integrierten Bau- und Energiekonzeptes für alle Gebäude im Plangebiet mit dem Ziel, die Wirkungen auf die lokale Umwelt so gering wie möglich zu halten und die technische Ausführung auf einen hohen Standard zu bringen, um die ökologische und technische Qualität im Sinne der Nachhaltigkeitskriterien einschlägiger Bewertungsmodelle zu erfüllen, z.B. BNB.

Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Biotope

- Vorhandene Bäume sind nur außerhalb der Brut- und Wachstumsperiode in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres zu beseitigen

Durch Bauzeitenregelungen (VASB) können effekt. Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden:

- VASB1: Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen sind in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) der im Bereich der ehemaligen Kleingärten vorkommenden Brutvogelarten vermieden.
- VASB2: Aufgrund der vorhandenen Mauerseglerkolonie und des Vorkommens von Fledermäusen ist ein Beginn der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Wohnhäusern und der westlichen Remise in der Geschwister-Scholl-Straße 55/56 in der Zeit zwischen Mitte April und Mitte August auszuschließen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) der im Bereich der Wohnhäuser vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden. Des Weiteren kann mit der Maßnahme ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse in Quartieren während der Wochenstubenzeit bzw. Vögel während der Brut gestört/beunruhigt werden (§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG).
- VASB3: Vor Beginn von Sanierungs- und Umbauarbeiten (nach Einrüstung der Gebäude) ist an und in den jeweiligen Gebäuden eine zusätzliche Begehung zur Erfassung von Niststätten durchzuführen und ggf. weitere artspezifische Ausgleichsmaßnahmen für Gebäudebrüter festzulegen. Damit können Schädigungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr.1 und Nr.3 BNatSchG) der im Bereich der Gebäude vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden werden. Die zu erhaltenen Bäume im Plangebiet sind bei Bauarbeiten gem. RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen.
- Die Möglichkeiten zur Vermeidung insektenunverträglicher Beleuchtung liegen in der Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen, deren Abstrahlung im langwelligen Bereich liegen (ca. 590nm) und für nachtaktive Insekten keine Gefahr darstellt.
- Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume außerhalb der Baugrenzen sind zu erhalten.

Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild

- Durch eine ortstypische Gestaltung und gestalterische Verknüpfung von Materialien im Freiraum mit sichtbaren Teilen der Gebäudefassaden wird ein positiv zu wertender thematischer Bezug zur Umgebung genommen.
- Durch die Anpflanzung von großkronigen, standorttypischen Laubbäumen in Verbindung mit Obstbäumen unter Berücksichtigung freizuhaltender Sichtachsen wird die Einbindung des Plangebiets in das Ensemble der Brandenburger Vorstadt gefördert.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Arten Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star können im Bereich des Bebauungsplans artspezifische Nistkästen an den zu erhaltenden Bäumen aufgehängt werden. Insgesamt sollten je verloren gegangenem Brutplatz mind. 3 Ersatzniststätten für die vorkommenden Brutvogelarten sowie mind. 3 Fledermauskästen vorgesehen werden. Die Planung sollte mit einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Im Artenschutzbeitrag werden folgende Kompensationsmaßnahmen dargelegt:

Hausrotschwanz: 3 Nistkästen im Fassadenbereich (Remise) oder an Bäumen

- Haussperling: 3 Nistmöglichkeiten, z.B. durch Sperlingskolonie-Haus an der Remise
- Kohlmeise: 3 Nistkästen an Bäumen
- Mauersegler: Mauerseglerkästen mit min. 12 Brutmöglichkeiten im Fassadenbereich
- Star: 3 Nistkästen an Bäumen
- Fledermäuse (allg.): 3 Fledermauskästen im Fassadenbereich (Remise) oder an Bäumen

Im allgemeinen Wohngebiet sollten je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU gepflanzt werden. Ersatzbaumpflanzungen und bestehende Bäume dürfen dabei auf die Gesamtanzahl angerechnet werden. Empfohlen wird, die Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Als mögliche Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets wurde mit dem Stadtplanungsamt Potsdam eine Vorabstimmung getroffen. Demnach könnte eine stadteigene Fläche herangezogen werden und im Sinne einer Aufwertung der Naturhaushaltsfaktoren als geeignet erscheinen. Es handelt sich um eine Fläche in Potsdam-Drewitz, VBP 35: Drewitz, Flur 3, Flurstück 380, die durch Eingrünung des Siedlungsrandes zur Nutheniederung mit Anpflanzung von ca. 50 Bäumen aufgewertet werden könnte. Der Vorschlag ist zurzeit als vorläufig zu werten und muss im weiteren Verfahren abgestimmt und überprüft werden.

D Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Durch das Vorhaben werden bislang gärtnerisch genutzte Flächen in einer durch Bebauung geprägten Umgebung im Innenbereich bebaut. Auswirkungen auf die Stadtstruktur können ausgeschlossen werden, da die das Gebiet prägende Struktur der angrenzenden Flächen aufgenommen und weiter entwickelt wird.

2 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Bau der Wohnanlage werden Vegetationsstrukturen beseitigt, bislang unbebaute Flächen versiegelt, Bäume gefällt und Lebensräume von Tieren beseitigt. Diese Maßnahmen können nur teilweise im Gebiet selbst ausgeglichen werden. Die nicht im Gebiet ausgleichbaren Maßnahmen werden an anderer Stelle im Stadtgebiet Potsdams ausgeglichen.

Die Fällung von Bäumen wird teilweise durch Neupflanzungen im Gebiet selbst ausgeglichen. Die notwendigen Pflanzungen, die nicht innerhalb des Gebiets vorgenommen werden können erfolgen an anderer Stelle im Stadtgebiet.

3 Soziale Auswirkungen

3.1 Soziale Infrastruktureinrichtungen

Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen weitgehend ausgelastet sind. Sie müssen gegebenenfalls erweitert bzw. um neue Einrichtungen ergänzt werden. Im Rahmen der Daseinsvorsorge muss die Kommune gewährleisten, dass vor allem bei neu zu entwickelnden Siedlungsflächen für eine angemessene Versorgung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und Schulen gesorgt wird.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Kommunen die Träger von Wohnungsbauvorhaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen an den Investitionskosten für den Neubau von Kindertagesstätten (Kita) und Grundschulen anteilig beteiligen. Dazu muss u.a. die Voraussetzung gegeben sein, dass die bestehenden Kita- und Schulplätze im Bestand nicht ausreichen, um den durch die Baumaßnahme initiierten Bedarf zu berücksichtigen (Kausalität). Die Folgekosten von Infrastruktureinrichtungen verbleiben bei den Kommunen.

Sollte der Bedarf nicht in Einrichtungen in erreichbarer Nähe des Vorhabens gedeckt werden können, wird die Landeshauptstadt Potsdam mit dem bzw. den Vorhabenträgern/ Eigentümern entsprechende Verträge auf Grundlage der „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam (Potsdamer Baulandmodell)“ (DS 16/SVV/0728) abschließen.

Die Quote der Inanspruchnahme von sozialen Einrichtungen in Potsdam lag mit Stand September 2016 laut Kindertagesstättenbedarfsplanung[7] in der Krippe bei 75%, Kindergarten 100%, Hort 70% und Grundschule 100%.

Für die Teilflächen WA 1.1 und 1.2 werden mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine über den Bestand hinausgehenden Baurechte geschaffen. Anzuwenden ist die o.g. Richtlinie nur für die Teilfläche WA 1.3, da für diese Bebauung erstmalig Baurecht geschaffen werden (im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ sind diese Flächen als private Grünflächen „Garten“ festgesetzt).

[7] Beschluss 16/SVV/0615 der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.12.2016 „Bedarfsplan für Kindertagesbetreuung der Landeshauptstadt Potsdam 2016/2017“

Innerhalb der Teilfläche WA 1.3 ist der Neubau von ca. 4.587m² Geschossfläche für Wohnnutzungen vorgesehen, auf die die Richtlinie Anwendung findet. Bei den in der Teilfläche WA 1.3 geplanten Gebäudetypen ist der Wohnungsschlüssel Geschosswohnungsbau anzulegen. Auf Grundlage der standardisierten Berechnung ergeben sich 43 Wohneinheiten und eine zu erwartende Einwohnerzahl von ca. 81 Einwohnern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Allgemeinen Wohngebiet, Wohngebietsteilfläche WA 1.3 gemäß textlicher Festsetzung 1.3 ausschließlich Wohnungen zugelassen werden sollen. Daher wird nicht von einem im Allgemeinen Wohngebiet üblichen Wohnanteil von 90%, sondern von 100% ausgegangen. Rechnerisch ergibt sich dadurch ein Bedarf von 7,7 Plätzen in Kindertageseinrichtungen und 4,9 Grundschulplätzen (s. Anlage, Rechenblatt zur Ermittlung der Bedarfe & Kosten für soziale Infrastruktur).

Die prognostizierte Entwicklung der Einwohnerstruktur in Kombination mit der Neubautätigkeit lässt für den Zeitraum der nächsten 10 Jahre sowohl im betroffenen Planungsraum 304 (Potsdam-West) als auch in den angrenzenden Planungsräumen keine freien Kapazitäten in Kindertagesstätten und Grundschulen erkennen.

Die Verpflichtungen zur Kostenübernahme durch den Vorhabenträger werden im Laufe des weiteren Planaufstellungsverfahrens ermittelt und im Durchführungsvertrag abschließend geregelt werden.

3.2 Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnungsbau

In der „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam (Potsdamer Baulandmodell)“ sind neben den Verpflichtungen zur Kostenbeteiligung bei der Herstellung sozialer Infrastruktureinrichtungen u.a. auch Regelungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen enthalten (Nr. 3.5). In der Begründung zum Potsdamer Baulandmodell heißt es dazu:

„Eine Analyse der Einkommensverhältnisse der Potsdamer und Potsdamerinnen auf Grundlage der Bürgerumfrage „Leben in Potsdam“ im Jahr 2015 ergab, dass das Einkommen von etwa 20% der Potsdamer Haushalte innerhalb der in § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) definierten Grenzen liegt. Diese Haushalte sind berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein (WBS) zu erhalten. Weitere 20% der Haushalte verfügen über ein Einkommen, welches bis zu 40% über dieser Grenze liegt (WBS +40%). Die Haushalte der Einkommensgruppe WBS +40% wurden in der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie (MietwohnungsbauförderungsR) des Landes Brandenburg als weitere Zielgruppe definiert. Sie erhalten ebenfalls eine entsprechende Bescheinigung und damit Zugang zu gebundenem Wohnraum, der im geförderten Wohnungsneubau für diese Einkommensgruppe entsteht. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen dienen der Sicherung der Wohnbedarfe dieser beiden Einkommensgruppen. Bei einem gleichverteilten Einsatz der Bindungen im Bestand und Neubau ergibt sich daraus die benannte Zielquote von 20% gebundenem Wohnraum im Neubau.“

Im Regelfall sind demnach mindestens 20 % der möglichen Wohnfläche (Geschossfläche abzüglich 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen) im Bebauungsplangebiet mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu errichten, um die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu verbessern. Durch die Schaffung zusätzlichen Wohnbaulands mit neu entstehenden Baurechten müssen etwa 642 m² mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum geschaffen werden. Die Bindung soll den Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg in der jeweils gültigen Fassung entsprechen.

Im weiteren Verfahren zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Rahmen einer Angemessenheitsprüfung konkret ermittelt werden, welche Verpflichtungen der Vorhabenträger für die sozialen Infrastruktureinrichtungen und die Mietpreis- und Belegungsbindungen übernehmen muss. Dies wird Gegenstand des Durchführungsvertrags mit dem Vorhabenträger werden.

4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Inwieweit Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erweitert werden müssen, wird im weiteren Planverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren mit dem Vorhabenträger geklärt.

5 Finanzielle Auswirkungen

5.1 Verfahrenskosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens incl. aller Kosten für Gutachten und sonstige Beraterleistungen, trägt der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Landeshauptstadt Potsdam abgeschlossenen Vertrags. Direkte Kosten entstehen der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht.

5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Für die Landeshauptstadt Potsdam sind keine Herstellungs- und Unterhaltungskosten absehbar.

5.3 Grunderwerb

Grunderwerb ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

6 Bodenordnung

Die Umsetzung der Planung macht eine Neuordnung der Flurstücke erforderlich. Die notwendigen Schritte werden im weiteren Verfahren durch den Vorhabenträger übernommen.

E Verfahren

1 Übersicht über den Verfahrensablauf

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 29.01.2014 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“ gemäß § 2 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.02.2014 im Amtsblatt Nr. 2 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Einstiegskonferenz

Zur Diskussion und Klärung spezifischer Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans fand am 25.02.2015 eine Einstiegskonferenz mit den betroffenen Fachbehörden statt. Beteiligt waren die Fachbereiche Bauleitplanung, Feuerwehr, Planungsrecht, Umwelt und Natur, Stadtentwicklung, Straßenplanung/ Entwurf, Verkehrsentwicklung, Denkmalpflege und Bauaufsicht.

2 Übersicht über die Beteiligungsverfahren

2.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

F Abwägung/ Konfliktbewältigung

1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

2 Abwägung der betroffenen Belange

2.1 Abwägung städtebaulicher Belange

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

2.2 Abwägung der Umweltbelange

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

2.3 Abwägung der sozialen Belange

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

2.4 Abwägung ökonomischer Belange

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

2.5 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

2.6 Abwägung weiterer Belange

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

G Durchführungsvertrag

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Die Vertragsinhalte werden im Laufe des Verfahrens an dieser Stelle ergänzt.

H Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO - Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

PlanzV - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl.I/27, Nr. 14,)

I Anlagen

1 Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 30.08.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2006 vom 21.09.2006) außer Kraft.

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (Wohngebietsteilflächen WA 1.1, 1.2, 1.3) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

TF 1.2 Innerhalb der Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und WA 1.2 sind die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

TF 1.3 Innerhalb der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 sind nur die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude zulässig.

TF 1.4 Die geplante Bebauung auf der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 ist erst nach der Errichtung einer den Bahnlärm auf Gleisniveau abschirmenden Lärmschutzwand auf dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bahndamm durch den Vorhabenträger zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

TF 2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

TF 3.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien durch Balkone, Loggien, Veranden, Freitreppen, Erker, Treppenhausvorbauten und architektonische Gliederungen kann bis zu einer Tiefe von 2,0m zugelassen werden

TF 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Kellerschächte ist bis zu einer Tiefe von 0,8m zulässig.

Stellplätze und deren Zufahrten

TF 4.1 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

TF 4.2 Stellplätze dürfen nur offen errichtet werden. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Nebenanlagen

TF 5 In den Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und 1.2 werden zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und den Linien zwischen den Punkten A, B und C, D Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Erneuerung vorhandener Zuwegungen zu Bestandsgebäuden ist zulässig.

Immissionsschutz

TF 6.1 Für die Südfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 wird ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 35 dB bzw. 30 dB für die West- und Ostfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie für die Süd- und Westfassade der Gebäude im Baufeld 7 festgesetzt. An West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie in Höhe der Obergeschosse der Westfassade des Baufeldes 7 liegende Ruheräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade anzuordnen.

TF 6.2 Für die West- und Südfassade des Baufeldes 8 wird ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 35 dB festgesetzt. Ruheräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf den dem Schienenverkehr abgewandten Fassaden anzuordnen.

TF 6.3 Für die Ostfassaden und das Obergeschoss der Nordfassaden im Baufeld 11 wird ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 30 dB festgesetzt. Für die West- und Südfassade wird im EG ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB und in den OG von 40 dB festgesetzt. Schlafräume an der West-, Süd- und Ostfassade des Gebäudes im Baufeld 11 sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade anzuordnen.

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

TF 7.1 Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

TF 7.2 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen

TF 7.3 Je 150m^2 nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/ 18 cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/ 18 cm StU zu pflanzen. Ersatzbaumpflanzungen und bestehende Bäume werden auf die Gesamtanzahl angerechnet. Es sind Arten der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.

TF 7.4 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1m^2 und einer Mindestpflanzgröße von 60cm zu bepflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.

TF 7.5 Stellplätze müssen mit Hecken eingegrünt werden. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.

TF 7.6 Die nach Norden ausgerichteten Giebel der in den Baufeldern 4, 6 und 7 geplanten Gebäude müssen mit folgenden Pflanzen begrünt werden: Pfeifensame (Aristolochia macrophylla) und Mondsame (Menispermum canadense).

Versickerung von Niederschlagswasser

TF 8 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Maßnahmen zum Artenschutz

TF 9.1 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Hausrotschwänze fachgerecht im Fassadenbereich bestehender Gebäude oder an vorhandenen Bäumen anzubringen.

TF 9.2 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Kohlmeisen fachgerecht an vorhandenen Bäumen anzubringen.

TF 9.3 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Haussperlinge fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.

TF 9.4 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Mauersegler (Mauerseglerkästen mit mindestens 12 Brutmöglichkeiten) ab einer Höhe von 5m über dem Erdboden fachgerecht im Fassadenbereich bestehender Gebäude anzubringen.

TF 9.5 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Stare fachgerecht an vorhandenen Bäumen anzubringen.

TF 9.6 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils mindestens 3 Nistkästen für Fledermäuse fachgerecht an Fassaden anzubringen.

TF 9.7 Für die Festsetzungen 9.1 bis 9.6 gilt: Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen jeweils mit Baubeginn (Baufeldfreimachung) durchgeführt werden.

Gestalterische Festsetzungen

TF 10.1 In den Teilflächen WA 1.1 und 1.2 ist die Errichtung von Balkonen, Fahrstühlen und Treppen nur an den straßenabgewandten Fassaden und Gebäudeteilen zulässig.

TF 10.2 Fassaden müssen als Glatt- oder Schlämmputzflächen oder Ziegelsichtmauerwerk in einem Grauton hergestellt werden. Generell sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden.

TF 10.3 Die Dachdeckung muss als grau beschieferte Bahnendeckung oder als Blechfalzdeckung ausgeführt werden. Es sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden

TF 10.4 Die Zufahrten zum Grundstück müssen auf einer Tiefe von 30m, gemessen von der Plangebietsgrenze mit der Geschwister-Scholl-Straße, in einer Breite von 3m mit grauem Kleinsteinpflaster befestigt werden.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 **Laubbäume für parkartige Bepflanzungen**	**Pflanzliste 2** **Laubbäume**
Aesculus hippocastanum, Gemeine Rosskastanie Carpinus betulus, Hainbuche Fagus sylvatica, Rot-Buche Fraxinus excelsior, Gemeine Esche Quercus pertraea, Trauben-Eiche Quercus robur, Stiel-Eiche Platanus acerifolia, Platane Tilia cordata, Winter-Linde Tilia platyphyllos, Sommer-Linde Ulmus glabra, Berg-Ulme Ulmus minor, Feld-Ulme	Acer campestre, Feld-Ahorn Acer platanoides, Spitz-Ahorn Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn Alnus cordata, herzblättrige Erle Betula pendula, Sand-Birke Carpinus betulus, Hainbuche Corylus colurna, Baumhasel Crataegus i.S., Weißdorn / Rotdorn Fagus sylvatica, Rot-Buche Fraxinus excelsior, Gemeine Esche Prunus avium, Vogelkirsche Prunus padus, Auen-Traubenkirsche Prunus serr. `Kanzan`, Blütenkirsche Juglans regia, Walnuss Quercus pertraea, Trauben-Eiche Quercus robur, Stiel-Eiche Salix alba, Silber-Weide Sorbus aucuparia, Eberesche Sorbus intermedia, Mehlbeere Tilia cordata, Winter-Linde Tilia platyphyllos, Sommer-Linde Ulmus glabra, Berg-Ulme Ulmus laevis, Flatter-Ulme Ulmus minor, Feld-Ulme

Pflanzliste 3 **Obstgehölze (Hochstamm) Alte, regionaltypische Sorten wie u.a.**	**Pflanzliste 4** **Straucharten**
Äpfel (Baumanns Renette, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel Birne (Gute Luise von Avranches, Köstliche von Charmeux) Juglans regia, Walnuss	Cornus sanguinea, Roter Hartriegel Corylus avellana, Haselnuss Crataegus monogyna, Weißdorn Ribes rubrum, Rote Johannisbeere Ribes uva-crispa, Stachelbeere Rosa canina, Hundsrose Rosa corymbifera, Heckenrose Sarothamnus scoparius, Besenginster Salix caprea, Salweide Sambucus nigra, Schwarzer Holunder Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

2 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt. Die Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt vom 07.11.2001 ist zu beachten.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

3 Hinweise (ohne Normcharakter)

Der Bebauungsplan grenzt im Norden an den Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gem. Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Denkmalbereichssatzung vom 30.10.1996.

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

Eine Kampfmittelbelastung ist für die Fläche derzeit nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel entdeckt werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr.1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, nach Kampfmitteln zu sondieren, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern oder sie in Besitz zu nehmen. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen derzeit nicht vor.

4 Bedarfe und Kosten für soziale Infrastruktur

(s. Beiblatt)

Blatt B: Bedarfe & Kosten für soziale Infrastruktur

Name des Bebauungsplans:	Vb B-Plan 35 "Geschwister-Scholl-Str."
Teilgebiet/-eigentümer:	Flächenbilanz für WA 1.3 (nach textlicher Festsetzung sind hier nur Wohnungen zulässig, daher trotz WA keine 90% sondern 100% Wohnanteil)
Stand B-Plan:	Vorentwurf (Februar 2017)
Stand Rechenbogen:	13.02.2017
Bearbeiter:	J.Franke

Dem Planungsbegünstigten zurechenbares Wohnbauland mit neu entstehenden Baurechten:	8.759 m²

Geschossfläche der durch Bauleitplanung neu entstehenden Baurechte mit Wohnnutzung

Nutzungsart	Geschossfläche insgesamt		Wohnanteil	Geschossfläche Wohnen	
	Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaus	Geschoss-wohnungsbau		Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaus	Geschoss-wohnungsbau
WR	0 m²	0 m²	100%	0 m²	0 m²
WA	0 m²	4.587 m²	100%	0 m²	4.587 m²
MI	0 m²	0 m²	50%	0 m²	0 m²
MK	0 m²	0 m²	30%	0 m²	0 m²
MU	0 m²	0 m²	%	0 m²	0 m²
Nutzerdefiniert	0 m²	0 m²	%	0 m²	0 m²
SUMME	**0 m²**	**4.587 m²**		**0 m²**	**4.587 m²**

Bedarfsberechnung soziale Infrastruktur (Anzeige mit nur einer Nachkommastelle, Rechnung erfolgt exakt)

		Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaus	Geschosswohnungsbau
Geschossfläche für Wohnen		0 m²	4.587 m²
-	abzgl. 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Freiflächen	30%	30%
=	Wohnfläche (Nutzfläche)	0 m²	3.211 m²
/	mittlere Wohnungsgröße nach Bautyp	130 m²	75 m²
=	Anzahl der Wohnungen	0	43
x	mittlere Einwohnerzahl pro Wohnung nach Bautyp	2,7	1,9
=	Einwohner	0	81
/	Annahme Anzahl Altersjahrgänge	100	100
=	**Einwohner je Altersjahrgang**	**0,0**	**0,8**

Daraus werden die Altersjahrgänge je Einrichtung errechnet:

		Krippe	Kindergarten	Hort	Grundschule
Alter der Kinder		0 bis unter 3 Jahre	3 bis unter 6 Jahre	6 bis unter 12 Jahre	
Anzahl der Kinder		2,4	2,4	4,9	4,9
x	Versorgungsquote*	75%	100%	70%	100%
=	**Plätze**	**1,8**	**2,4**	**3,4**	**4,9**

Kostenermittlung (Anzeige nur mit einer Nachkommastelle, Rechnung erfolgt exakt)

Ausnahmereglung nach Baulandmodell 3.4.7 a)? ☐ ja

	Kindertagesbetreuungs-einrichtungen	Grundschulen
Durch Vorhaben insgesamt verursachte Platzbedarfe in soz. Infrastruktureinrichtungen	7,7 Plätze	4,9 Plätze
Freie Kapazitäten in sozialen Infrastruktureinrichtungen	0,0 Plätze	0,0 Plätze
dem Planungsbegünstigten flächenanteilig zugeordnet:	0,0 Plätze	0,0 Plätze
Durch Vorhabenträger herzustellende Platzkapazitäten	7,7 Plätze	4,9 Plätze
Kosten je Platz (Pauschalermittlung)	21.000,00 €	25.000,00 €
Teilsummen	**161.424,79 €**	**122.014,20 €**
Gesamtbeteiligung an Herstellungskosten	**283.438,99 €**	

** Versorgungsquoten wie mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Familie für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindertagesbetreuungsangeboten im Rahmen des Potsdamer Baulandmodells (Anlage B) (16/SVV/0728) abgestimmt*