



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan SAN B 07
„Babelsberg Nord“**

Begründung

Datum:
23.02.2021

Planungsstand:
Satzungsbeschluss

Art des Plans / Verfahrens:
Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsgegenstand	6
A.1	Anlass und Erforderlichkeit	6
A.2	Beschreibung des Plangebiets	6
A.2.1	Räumliche Lage.....	6
A.2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
A.2.3	Gebiets- / Bestandssituation	7
A.2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
A.2.5	Erschließung.....	8
A.2.6	Technische Infrastruktur	8
A.2.7	Boden und Altlasten.....	9
A.2.8	Freiflächen	9
A.3	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	9
A.3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	9
A.3.1.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	9
A.3.1.2	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.....	11
A.3.1.3	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	11
A.3.1.4	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	12
A.3.2	Landschaftsplanung.....	12
A.3.3	Flächennutzungsplan.....	13
A.3.4	Stadtentwicklungskonzepte	14
A.3.4.1	STEK Wohnen	14
A.3.4.2	STEK Gewerbe.....	14
A.3.4.3	STEK Verkehr	15
A.3.4.4	STEK Einzelhandel.....	16
A.3.5	Benachbarte Bebauungspläne	18
A.3.6	Sonstige Satzungen.....	18
A.3.6.1	Sanierungssatzung	18
A.3.6.2	Erhaltungssatzung	19
A.3.6.3	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen.....	19
A.3.6.4	Sonstige Planungen in der Umgebung	20
A.4	Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB	20
B.	Planinhalte und Planfestsetzungen	21
B.1	Ziele und Zwecke der Planung	21
B.2	Entwicklung der Planungsüberlegungen	21
B.3	Begründung der Festsetzungen	21
B.3.1	Art der baulichen Nutzung	22
B.3.1.1	WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	22
B.3.1.2	MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	23
B.3.1.3	MK - Kerngebiet (§ 7 BauNVO)	24
B.3.1.4	Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	26
B.3.1.5	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	26

B.3.1.6	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	26
B.3.1.7	Mindestbepflanzung von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	28
B.3.1.8	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	28
B.3.1.9	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	29
B.3.1.10	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	30
B.3.2	Nachrichtliche Übernahmen	30
B.3.2.1	Denkmalschutz	31
B.3.2.2	Erhaltungssatzung	33
B.3.2.3	Gestaltungssatzung	33
B.4	Flächenbilanz	34
C.	Auswirkungen des Bebauungsplans	35
C.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	35
C.2	Auswirkungen auf die Umwelt	35
C.3	Soziale Auswirkungen	35
C.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	35
C.5	Finanzielle Auswirkungen	35
C.5.1	Verfahrenskosten	35
C.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	35
C.5.3	Grunderwerb	35
C.5.4	Planungsschaden	36
D.	Verfahren	37
D.1	Übersicht über den Verfahrensablauf	37
D.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren	37
D.2.1	Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	37
D.2.1.1	Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans:	37
D.2.1.2	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	37
D.2.1.3	Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ...	38
D.2.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen ...	39
D.2.2.1	Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:	39
D.2.2.2	Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Auslegung:	39
D.2.2.3	Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Erneuten (eingeschränkten) Auslegung	40
D.3	Planungssichernde Maßnahmen	41
E.	Abwägung – Konfliktbewältigung	42
E.1	Abwägung der betroffenen Belange	42
E.1.1	Abwägung städtebaulicher Belange	42
E.1.2	Abwägung der Umweltbelange	43
E.1.2.1	Immissionsschutz	43
E.1.3	Abwägung der sozialen Belange	46
E.1.4	Abwägung ökonomischer Belange	46

E.1.5	Abwägung der Belange der Infrastruktur	46
E.1.6	Abwägung weiterer Belange	46
F.	Rechtsgrundlagen.....	47
G.	Textliche Festsetzungen	48

A. Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über die Geltungsdauer der Sanierungssatzung „Babelsberg Nord“ hinaus soll für das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat aus diesem Grund am 05.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans SAN B 07 „Babelsberg Nord“ beschlossen.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Struktur, insbesondere der gebietstypischen unbebauten Blockinnenbereiche, soll die Wohnnutzung gesichert und das Stadtteilzentrum in seiner Funktion gestärkt werden.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung besteht andernfalls die Gefahr einer Bebauung der Blockinnenbereiche und einer Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen.

A.2 Beschreibung des Plangebiets

A.2.1 Räumliche Lage

Der Bebauungsplan SAN B 07 „Babelsberg Nord“ (im Folgenden Bebauungsplan SAN B 07 genannt) umfasst weitgehend das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“. Die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ wurden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam im Jahr 1993 festgesetzt.

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ stellt zusammen mit dem Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ den historischen Kern des Potsdamer Stadtteils Babelsberg dar. Babelsberg liegt südöstlich des Potsdamer Zentrums und ist mit rund 23.500 Einwohnern¹ der größte Stadtteil von Potsdam. Dabei ist Babelsberg für Potsdam nicht nur ein bedeutender Wohnstandort, sondern auch ein wichtiger und gut erschlossener Gewerbe- und Dienstleistungsstandort.

Durch die Lage zwischen dem Zentrum von Potsdam und Berlin verfügt Babelsberg über eine günstige Standortqualität, die durch die gute Verkehrsanbindung (S-Bahn, Straßenbahn, Busse sowie Straßen und Autobahn) unterstützt wird.

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ liegt nördlich der Bahnlinie und des S-Bahnhofs Babelsberg. Es umfasst das historische Weberviertel mit dem Stadtteilzentrum Babelsberg.

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07 orientiert sich an der Gebietsabgrenzung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Nord“, das eine Fläche von 74,4 ha umfasst.

Ausgenommen aus dem Gebiet ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans SAN B 04 „Spielplatz Alt-Nowawes“, der zur Sicherung und Erweiterung des Spielplatzes an der Straße Alt Nowawes im Jahr 1999 festgesetzt wurde. Weiterhin ist das Gebiet des Gel-

¹ Quelle: Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam, Bevölkerung nach Stadtteilen Stand: 31.12.2016
(Die Zahlen beziehen sich auf die Einwohner mit Hauptwohnsitz in Potsdam.)

tungsbereichs des rechtskräftig aufgestellten Bebauungsplans SAN B 01a „Webergasse“, der zur Schaffung von Baurecht für die Wohnbebauung im Bereich des Theodor-Hoppe-Wegs 2006 aufgestellt wurde, aus dem Geltungsbereich ausgenommen.

Gemäß der Grenzen des bestehenden Sanierungsgebiets sind weiterhin die Flächen des Evangelischen Friedhofs in der Wichgrafstraße 29 sowie das Grundstück des heutigen Weberparks (ehemals „VEB Deutsche Schallplatte“) im Bereich Alt Nowawes 63-67 / Tuchmacherstraße 45-50 nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans SAN B 07.

Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 06.06.2018 vor der öffentlichen Auslegung insofern verändert, als das im Norden des Geltungsbereichs Flächenkorrekturen vorgenommen wurden. Die Flächen des Concordiawegs, bestehend aus Gemarkung Babelsberg Flur 2, Flurstück 19/2 sowie 22 wurden teilweise aus dem Umgriff des Bebauungsplan SAN 07 herausgenommen, da sie bereits Bestandteil des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 122-2 „Kleingarten Obere Donartstraße / Concordiaweg“ sind.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 73,4 ha und wird begrenzt durch: Mühlenstraße, nordöstliche Grenze der Nuthestraße, Alt Nowawes bis Nr. 32, Neue Straße Nr. 12A und gegenüberliegend Nr. 3, Alt Nowawes 40 bis 44, südliche rückwärtige Grundstücksgrenzen der Garnstraße, Karl-Liebknecht-Straße (vor den Häusern Nr. 128 –135), Rudolf-Breitscheid-Straße 21 bis 25 (ungerade Nr.), Daimlerstraße bis zur S-Bahntrasse, nördliche Grenze des Bahngrundstückes bis Rudolf-Breitscheid-Straße 85 außer Grundstück Karl-Liebknecht-Straße 138, Plantagenstraße außer Nr. 3 bis 9, Lessingstraße 1 und 4, Goethestraße 3 bis 19 sowie Goetheplatz, vom Goetheplatz zur Pasteurstraße ab Nr. 25 zur Bruno-H.-Bürgel-Straße 1, Semmelweißstraße 39 und 40, Concordiaweg südliche Grundstücke, Karl-Liebknecht-Straße gegenüberliegend Nr. 44 bis 47, Grenzstraße incl. südliche Grundstücke, Alt Nowawes ab Nr. 114 und Wollestraße ab Nr. 63, Jutestraße bis Mühlenstraße.

Die Grundstücke befinden sich zu rund 90 % in privatem Eigentum, 10 % stehen in Kommunaleigentum.

A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ und damit der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07 umfasst vor allem das ursprüngliche Nowawes, das „neue Dorf“, genannt Weberviertel. Nowawes wurde 1750 aufgrund einer Anweisung des preußischen Königs Friedrich II als Dorf für religiös verfolgte Böhmen angelegt. Heute ist das Weberviertel durch kleinteilige Grundstücke mit sehr unterschiedlichen Gebäudetypen geprägt. Das Stadtbild wird vom direkten nebeneinander eigeschossiger Weberhäuser und bis zu fünfgeschossiger Gebäude der Gründerzeit geprägt.

Die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ haben seit Festlegung der Sanierungssatzungen 1993 eine sehr positive Entwicklung genommen. Ablesbar ist dies vor allem an der Entwicklung der Bevölkerung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07 ist die Bevölkerung zwischen 1991 und 1996 zunächst um 14 % gesunken (von etwa 4.210 Einwohner). Seit dem Tiefpunkt 1996 (3.609 Einwohner) stieg die Bevölkerungszahl stetig an und erreichte im Jahr 2015 rund 5.870 Einwohner.

Ein Anteil von rund 22,6 % Kindern und Jugendlichen an der Bevölkerung gegenüber dem Potsdamer Durchschnitt von 16,8 % (Stand 2015) belegt, dass Babelsberg zu einem beliebten Standort für junge Familien geworden ist.

Darin kommen indirekt die Fortschritte der Sanierung seit 1999 zum Ausdruck, in dem Gebäude saniert, Leerstände beseitigt und Baulücken und Brachflächen bebaut wurden. 78% der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07 wurden vor 1949 errichtet, 19 % kamen nach 1991 hinzu. Während 1999 erst etwa ein Viertel der Gebäude umfassend saniert war, sind es heute rund 90 %.

Das Weberviertel ist heute vor allem ein beliebtes Wohngebiet. Das im Bebauungsplangebiet gelegene Zentrum von Babelsberg am S-Bahnhof Babelsberg ist neben dem Potsdamer Stadtzentrum das wichtigste Stadtteilzentrum in der Stadt. Es setzt sich ausgehend vom S-Bahnhof entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße, der Karl-Liebkecht-Straße sowie der Garnstraße fort, wo die Erdgeschossnutzung durch Handel und Dienstleistungen gekennzeichnet ist.

A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Zur Konkretisierung der Sanierungsziele und als Grundlage für die Entscheidung über die sanierungsrechtliche Genehmigung im Sinne § 144 f. BauGB wurde im Januar 1999 erstmalig ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt und von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Im Januar 2011 erfolgte die Fortschreibung der Sanierungsziele, die ebenfalls von den Stadtverordneten beschlossen wurden. Der Rahmenplan stellt den Bestand an erhaltenswerten und nicht erhaltenswerten Gebäuden dar und zeigt gebäudescharf Neubaupotentiale auf. Quartiersspezifisch sind die rückwertigen Grünzonen als begrünte Blockinnenbereiche im städtebaulichen Rahmenplan definiert. Dieser Bereich ist von Bebauung weitgehend frei zu halten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB in Verbindung mit den im städtebaulichen Rahmenplan von Januar 2011 konkretisierten Sanierungszielen. Die Gestaltung der Gebäude unterliegt den gestalterischen Sanierungszielen von Dezember 1998, die durch eine Gestaltungssatzung ersetzt werden sollen.

A.2.5 Erschließung

Da das Plangebiet einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil umfasst, ist ein historisch gewachsenes Straßennetz vorhanden. Durch die Sanierung der einzelnen Straßen entsprechend ihrer Kategorie in Verbindung mit Veränderungen der Anbindung von Babelsberg an das umgebende übergeordnete Straßennetz konnte eine bessere Verteilung des Verkehrs und eine Verkehrsberuhigung in den letzten Jahren erreicht werden. Abgesehen von Abschnitten der Rudolf-Breitscheid-Straße, gilt in den Sanierungsgebieten „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ Tempo 30.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07 ist ein Großteil der Straßen saniert. Entsprechend wurde in diesem Zusammenhang in den letzten 15 Jahren auch die technische Infrastruktur erneuert.

A.2.6 Technische Infrastruktur

Alle Grundstücke sind versorgungstechnisch erschlossen. Die hierzu erforderlichen Leitungen befinden sich fast ausschließlich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07 liegt nicht im Fernwärmevorranggebiet².

² Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.10.1993.

Die Regenwasserentsorgung der privaten Grundstücke hat gemäß Abwasserbeseitigungs- und Abgabensatzung (AWS) der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) vom 01.03.2017 (Amtsblatt 3/2017) auch auf diesen zu erfolgen. Die entsprechende städtische Infrastruktur kann nur das Regenwasser der öffentlichen Bereiche aufnehmen.

A.2.7 Boden und Altlasten

Der durchschnittliche Grundwasserstand liegt bei ca. 1,5 m unter dem Gelände und steht damit sehr oberflächennah. Der Boden im Bebauungsplangebiet SAN B 07 hat eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

Ein Altlastenverdacht ist nicht bekannt.

A.2.8 Freiflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07 befinden sich mit dem östlichen Teil des Weberplatzes und dem Plantagenplatz zwei erlebbare öffentliche Grünflächen. Beide weisen teilweise eine Nutzung als Spielplatzfläche auf. Zusätzlich besteht eine öffentliche Grünfläche entlang der Nuthestraßenauffahrt (Distanzgrün). Diese Flächen nehmen mit insgesamt rund 1,7 ha lediglich etwa 2,5 % der Gesamtfläche des Geltungsbereichs ein. Daher sind die begrünten Blockinnenbereiche sowohl für den Biotop- und Artenschutz, als auch für die Freizeit und Erholung der Bewohner besonders wichtig. Der westliche Teil des Weberplatzes wird als Marktplatz genutzt und steht unter entsprechender Verwaltung und Nutzung.

A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Nord“ ist weitgehend abgeschlossen. Die bauliche Sanierung hat einen Stand von rund 90 % erreicht. Dies betrifft die Gebäude ebenso wie die Infrastruktur. Die Sanierungssatzung soll in den nächsten Jahren aufgehoben werden. Der erreichte Zustand der städtebaulichen Struktur soll auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung, verbunden mit dem Wegfall des sanierungsrechtlichen Instrumentariums, gesichert werden.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung besteht die Gefahr einer Bebauung der grünen Blockinnenbereiche und einer Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen.

A.3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

A.3.1.1 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 ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235) das ab seinem Inkrafttreten am 1.02.2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet.
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt wurde.

Der LEP B-B war am 15.05.2009 in Kraft getreten (Verordnung vom 31.03.2009), zwischenzeitlich vom Obergericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.6.2014 für unwirksam erklärt worden (nur die Brandenburger Verordnung) und nach Beschluss der Landesregierung Brandenburg am 28.04.2015 rückwirkend zum 15.05.2009 wieder in Kraft gesetzt worden. Seit dem 01.07.2019 ist der LEP B-B durch den Landesentwick-

lungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) (GVBl. II, 2019, Nr. 35) ablöst.

Regionalplan

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.02.2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30.10.2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region. Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden und der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 unwirksam. Auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 die Regionalversammlung Havelland-Fläming die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Nach der Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 2020 war die Beschlussfassung auf Grund einer am 30.04.2019 in Kraft getretenen Änderung des Regionalplanungsgesetzes RegBkPIG erforderlich geworden. Nach § 2 c des geänderten Gesetzes hat die Regionalplanungsgemeinschaft nach dem Unwirksamwerden eines Regionalplans, der Regelungen zur Windenergienutzung beinhaltet hat, die Pflicht eine Neuaufstellung unverzüglich zu beschließen, um unter anderem erneut Regelungen für die Windenergienutzung festzulegen.

Die Regionalplanerischen Entwicklungsgrundsätze des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 sah als Grundsatz 2.1.1 vor, dass Vorzugsräume für die Siedlungsentwicklung in der Region genutzt und in ihnen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. In einem solchen Vorzugsraum „Siedlungsentwicklung“ liegt das Plangebiet des B-Plans.

Außerdem ist das Planvorhaben räumlichen Funktionsschwerpunkten eines Oberzentrums sowie für die Grundversorgung des Stadtteils Potsdam Babelsberg gemäß der Grundsätze 2.2.1 und 2.2.2 des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 zugeordnet. In diesen räumlichen Funktionsschwerpunkten sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge bzw. von Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Der Bebauungsplan steht mit den vorgenannten regionalplanerischen Grundsätzen in Übereinstimmung.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung erfolgte durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung. Mit Schreiben vom Schreiben vom 16.05.2017 bewertet die Gemeinsame Landesabteilung den Bebauungsplan wie folgt: „Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der Nutzungsprägung stehen Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten im Bebauungsplan SAN B 07 nicht entgegen.“

Am 21.03.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG HF) zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

Die Regulierung der Siedlungsentwicklung ergibt sich nun ausschließlich aus den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes LEP HR (siehe A.3.1.3 und A.3.1.4). Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben oder Restriktionen, welche ausschließlich auf dem Regionalplan beruhen.

Die Planung ist mit den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans Havelland-Fläming verträglich. Die Funktion der Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum ist ebenso gültig, wie die mit der Planung verfolgten Grundsatzzielstellungen (Siedlungsbeschränkung auf die zentralen Orte, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Entwicklung verkehrsvermeidender Strukturen).

A.3.1.2 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

- Der Geltungsbereich des Verfahrens liegt im Stadtteil Babelsberg und beinhaltet das Stadtteilzentrum Babelsberg. Der Grundsatz der zentralörtlichen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 wird berücksichtigt. Durch das Verfahren wird eine zentralörtliche Siedlungsentwicklung angestrebt.
- Das Verfahren berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bei der Siedlungsentwicklung gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007. Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum der Landeshauptstadt Potsdam. Eine wesentliche Neuversiegelung von Grundstücksflächen erfolgt nicht.
- Möglichkeiten zur Verkehrsvermeidung gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 werden durch das Verfahren befördert. Der Stadtteil Babelsberg ist durch die S-Bahn, Straßenbahnen und Busse hervorragend durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen.
- Der Grundsatz der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gemäß § 5 Abs. 4 LEPro 2007 wird durch das Verfahren gestützt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet den Großteil des Babelsberger Stadtteilzentrums mit Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils, der im STEK Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam festgelegt ist. Durch die Planungsziele werden die Stärkung des Einzelhandels in dieser städtebaulich integrierten innerstädtischen Lage sowie die Überwindung der bestehenden Funktionsschwäche angestrebt.
- Eine Inanspruchnahme von Freiraum gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 durch Infrastrukturtrassen kann innerhalb des Verfahrens ausgeschlossen werden.
- Die Nutzbarkeit qualitativ hochwertiger Grün- und Freiflächen als siedlungsbezogene Freiräume gemäß § 6 Abs. 3 LEPro 2007 wird durch das Verfahren nicht eingeschränkt, da es sich hier um einen innerstädtischen Standort handelt, der bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

A.3.1.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der aus dem LEPro abgeleitete Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) traf Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung.

Die Planung entspricht demnach den Zielen der Landesplanung.

- Die Landeshauptstadt Potsdam ist ein Oberzentrum.
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 3.2 (G) war zu berücksichtigen, da sich das Plangebiet innerhalb der engeren und weiteren Pufferzone im Teilbereich Potsdam der UNESCO-Welterbestätten „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ befindet. Eine Beeinträchtigung

- gung der Erlebbarkeit der Potsdamer Kulturlandschaft durch die Störung von Blickbeziehungen können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entstehen, da keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise vorgenommen werden.
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 4.1 (G) wird berücksichtigt. Die Siedlungsentwicklung erfolgt unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb des Gestaltungsraum Siedlung und unter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur. Das Prinzip der räumlichen Funktionsbündelung und Nutzungsmischung wird durch die Festsetzung besonderer Wohngebiete berücksichtigt und somit eine ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung gewährleistet.
 - Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 innerhalb des „Gestaltungsraums Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Festlegung LEP B-B Punkt 4.5 (Z)).
 - Die Festlegung des LEP B-B Punkt 5.1 Abs. 1 (G) wird berücksichtigt. Die Planung steht dem Erhalt großräumiger Freiraumverbundstrukturen nicht entgegen.
 - Gemäß Festlegung LEP B-B Punkt 5.2 (Z) ist der festgelegte Freiraumverbund, in dem unter anderem besonders hochwertige Freiraumfunktionen eingebunden sind, zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des festgelegten Freiraumverbunds.

A.3.1.4 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Am 19.07.2016 haben das Brandenburger Kabinett und der Berliner Senat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) beauftragt. Es erfolgten zwei Beteiligungsverfahren (2016 und 2018) – an beiden war die Landeshauptstadt Potsdam beteiligt.

Am 01.07.2019 ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35). Der LEP HR löst den LEP B-B ab.

Der Geltungsbereich befand sich gemäß Festlegungskarte 1 innerhalb des „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und keiner quantitativen Beschränkung unterliegt (Ziel 4.5 LEP B-B).

Die Entwicklung neuer gewerblicher Siedlungsflächen wurde gemäß Ziel 4.2 LEP B-B durch die Festlegung nicht begrenzt.

Mit Wirkung des LEP HR (ab 01.07.2019) muss auch der Abgleich mit dem darin dargestellten Gestaltungsraum Siedlung vorgenommen werden, dieser wurde bis auf eine Flächenerweiterung in der Pirschheide unverändert beibehalten, sodass die Planungsabsicht auch den Festsetzungen des LEP HR entspricht.

A.3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam ist als Fachplan des Flächennutzungsplans (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam gemeinsam mit diesem überarbeitet worden.

Der Landschaftsplan (Stand: 19.09.2012) beinhaltet gemäß § 7 Abs. 1 Bbg/NatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Die landschaftsplanerischen Inhalte fließen nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans ein (Sekundärintegration).

Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07 liegt im Teilraum 12 (Babelsberg Nord) des Landschaftsplans. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07 werden unter anderem folgende Ziele formuliert:

- Erhaltung und Entwicklung gliedernder und landschaftsräumlich verzahnter, auch als Biotopverbundelemente fungierender Grünzüge unter Einbindung der Kleingärten und Friedhöfe (Schwerpunkt Alleenschutz/Straßenbegleitgrün).
- Reduzierung des Versiegelungsgrades, insbesondere in den Kern- und Mischgebieten.
- Pflege des Ortsbilds (insbesondere im Weberviertel und in der Villenkolonie Neubabelsberg).
- Erhalt bzw. Wiederherstellung von Bau- und Vegetationsstrukturen nach historischem Vorbild.

A.3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam vom 30.01.2013 (geändert durch den Beitritt zur Maßgabe der Genehmigungsbehörde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.01.2014) ist das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche der Dichtestufe W1 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bis 1,6 dargestellt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sowie westlich der Alt Nowawes stellt der FNP eine Wohnbaufläche der Dichtestufe W2 (GFZ 0,5 - 0,8) dar. Als gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 - 1,6) werden das Bahnhofs-dreieck im Süden des Geltungsbereiches und die südliche Teilfläche zwischen Alt Nowawes und Karl-Liebknecht-Straße dargestellt. Als Grünfläche sind Alt Nowawes und der Weberplatz abgebildet. Im Norden östlich der Alt Nowawes ist auf der Wohnbaufläche W2 zusätzlich das Symbol für Feuerwehr und auf dem Weberplatz und im Osten des Geltungsbereichs ist das Symbol für Kirche abgebildet.

Gemäß der Begründung zum FNP können aus gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen folgende Gebietstypen der Baunutzungsverordnung entwickelt werden:

- gemischte Bauflächen: Kern-, Misch- und Dorfgebiete
- Wohnbaufläche: Wohngebiete

Für Teile von Bauflächen mit einer Größe unterhalb der Darstellungsschwelle des FNP (2 ha), wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, auch für Flächen bis zu einer Größe von 5 ha, kann in einem B-Plan eine andere als die im FNP dargestellte Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden, wenn diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung vereinbar ist sowie der Charakter und die Funktion des dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleiben. Unter den genannten Voraussetzungen, ist es möglich zudem folgende Gebietstypen nach Baunutzungsverordnung aus der gemischten Baufläche und Wohnbauflächen zu entwickeln:

- gemischte Bauflächen: Wohngebiete, Gewerbegebiete
- Wohnbauflächen: Kern-, Misch- und Dorfgebiete

Die von den Darstellungen im FNP abweichenden Baugebiete im Bebauungsplan können aufgrund der Darstellungsschwelle ebenfalls aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Auch wenn grundsätzlich aus Grünflächen keine Bauflächen entwickelbar sind, handelt es sich hier um die Darstellung der Bestandssituation, zudem werden untergeordnete Verkehrsflächen im FNP nicht erfasst.“

A.3.4 Stadtentwicklungskonzepte

A.3.4.1 STEK Wohnen

Das Ziel der Potsdamer Wohnungspolitik ist die Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit angemessenem Wohnraum und der Erhalt einer möglichst ausgewogenen Sozialstruktur. Die Sicherung einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung und der Erhalt der Attraktivität des Wohnstandorts Potsdam sind weitere zentrale Leitziele (vgl. S. 177).

Im Jahr 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.

Für die Sanierungsmaßnahmen „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ kann festgestellt werden, dass sie einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der oben genannten Leitziele leisten konnten. Die Einwohnerzahl ist in den Gebieten seit 1999 durch die Beseitigung von Leerständen und Schaffung neuer Wohnungen infolge von Dachausbauten, kleinteiligen Verdichtungen sowie der Bebauung von Baulücken und Brachflächen deutlich gestiegen. Die schrittweise Sanierung der Gebäude und der Straßen hat über die letzten 20 Jahre zu einer deutlichen Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des historischen Stadtkerns von Babelsberg als Wohnstandort geführt.

Der Bebauungsplan SAN B 07 soll vor allem sicherstellen, dass die durch den Sanierungsprozess erreichte bauliche und städtebauliche Qualität des Stadtteils erhalten bleibt und damit als attraktiver Bestandteil des Wohnstandorts Potsdam gesichert wird.

A.3.4.2 STEK Gewerbe

Als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt Potsdam werden im Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe) der Landeshauptstadt Potsdam von 2010 (Vorlage 10/SVV/0952, Beschluss der SVV vom 26.01.2011) Leitlinien formuliert. Zu den Zielen und Leitlinien gehören:

- Infrastruktur für den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Potsdam sichern und verbessern (u.a. Sicherstellung einer ausreichenden, zeit- und nachfragegerechten Versorgung mit Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Qualitäten).
- Möglichkeiten zur Unterstützung der lokal verankerten Wirtschaft ausschöpfen (u.a. Sicherung und Verbesserung der standort- und gebäudebezogenen Rahmenbedingungen für die Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks).
- „Stärken Stärken“ und klares Profil schaffen (u.a. Ausrichtung der flächen- und immobilienbezogenen Planungen und Maßnahmen der Landeshauptstadt Potsdam auf die spezifischen Stärken des Wirtschaftsstandorts, unter anderem Wissenschaftslandschaft, Branchenkompetenzfelder, hohe Qualität weicher Standortfaktoren, Landeshauptstadt).
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (u.a. sparsamer Umgang mit Flächen durch die vorrangige Nutzung von Entwicklungs- und Verdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich oder Siedlungsrandbereich).
- Kooperation und Abstimmungen verbessern (u.a. ressortübergreifende, verwaltungsinterne Abstimmungen bezogen auf einzelne wichtige Erweiterungs-, Ansiedlungs- oder Entwicklungsvorhaben).
- Konsistenz und Verbindlichkeit der Leitlinien erhöhen (u.a. klare Orientierung von Politik- und Verwaltungshandeln an beschlossenen Konzepten).

Die Stadt Potsdam weist einen hohen Bedarf an Gewerbeflächen auf, die insbesondere von kleinen und mittleren Unternehmen genutzt werden können. Laut des STEK Gewerbe der Landeshauptstadt Potsdam ergibt sich zwischen 2010 und 2020 ein zusätzlicher Flächenbe-

darf in Höhe von 67,4 ha. Im gleichen Zeitraum würde ein Flächenpotenzial von 28,1 ha durch parallele Schrumpfungsprozesse und Geschäftsaufgaben verfügbar. Somit ergibt sich ein saldierter Flächenbedarf von 39,3 ha.

Im Gewerbeflächensicherungskonzept aus dem Jahre 2012 wurde diese Prognose bestätigt und zudem analysiert wie die Versorgungssituation von verschiedenen Standorttypen ausgeprägt ist. Hierbei wurde ebenfalls geprüft, welche Flächen von den ausgewiesenen Areas keine bis nur leichte Entwicklungshemmnisse aufweisen. Hierbei wurde deutlich, dass für den Standorttyp höherwertiges Gewerbegebiet eine signifikant unzureichende Versorgungssituation gegeben ist. Im Falle des Standorttyps einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort sind zudem gar keine Flächen mit lediglich geringen Aktivierungshemmnissen im Stadtgebiet gegeben. Die Situationen für das produzierende Gewerbe sowie die Wissenschafts-, Technologie und Medienstandorte werden als problematisch, respektive gravierend eingestuft. In den darauffolgenden Jahren verstärkte sich die Situation noch zusätzlich. So waren laut Aussage der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Potsdam im Jahr 2015 lediglich 10 ha der dargestellten benötigten rund 40 ha kurzfristig verfügbar. Zudem gäbe es einen Rückstau an nicht bedienten Nachfragen aus den letzten Jahren. Hiervon seien viele Potsdamer Unternehmen betroffen. Ein besonderer Mangel an Gewerbeflächen bestünde zudem in den südlichen Stadtgebieten und allgemein im Bereich der höherwertigen Gewerbegebiete.

A.3.4.3 STEK Verkehr

Das Stadtentwicklungskonzept Verkehr (STEK Verkehr) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 beschlossen. Es ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie Investitionsplanung für den 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. Deshalb müssen alle Planungen und Ressourcen auf die Stärkung der Verkehrsmittel des „Umweltverbundes“ ausgerichtet werden.

Das Konzept wurde als Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans von 2001 erarbeitet. Die Fortschreibung wurde aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wie die anhaltende Bevölkerungszunahme und positive wirtschaftliche Entwicklung sowie die 2003 erfolgten Eingemeindungen erforderlich.

Mit dem Beschluss bildet das Szenario „Nachhaltige Mobilität“ die Grundlage der weiteren Verkehrsentwicklung. Mit Umsetzung der darin enthaltenen Maßnahmen kann erreicht werden, dass die Verkehrsmittelanteile sich deutlich zugunsten des Umweltverbundes (Fußgänger-, Rad- und Öffentlicher Personennahverkehr) verändern.

Im Binnenverkehr (Verkehr mit Quelle und Ziel innerhalb der Stadt) kann erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 24 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- / Zielverkehr geprägt ist, wird aber weiterhin eine leichte Zunahme prognostiziert. Hier sind im Weiteren gemeinsam mit den Nachbargemeinden Maßnahmen umzusetzen, die insbesondere den Berufs- und Ausbildungspendlerverkehr nach Potsdam stärker auf die Verkehrsarten des Umweltverbundes verlagern.

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

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet SAN B 07 wird dies durch das im Geltungsbereich befindliche Babelsberger Zentrum mit dem S-Bahnhof Babelsberg und verschiedenen Bus- und Straßenbahnanbindungen erreicht.

A.3.4.4 STEK Einzelhandel

Das Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam wurde erstmals am 10.09.2008 von den Stadtverordneten beschlossen. Es bildete das strategische Rahmenkonzept für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Am 07.05.2014 wurde die Fortschreibung des Konzepts beschlossen. Dieses löste das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildete die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020. Als Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird voraussichtlich im Januar 2021 das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Es definiert die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Potsdam, benennt Instrumente und formuliert Umsetzungsempfehlungen für einen Zeitraum bis etwa 2030.

Das STEK Einzelhandel verfolgt weiterhin das Konzept einer Zentrenhierarchie. Die Zentren werden unterschieden in das Hauptzentrum (Potsdamer Innenstadt), Stadtteilzentren (Babelsberg)) und Nahversorgungszentren.

Als übergeordnete Ziele werden u.a. formuliert:

- die Sicherung der bestehenden Zentren sowie die Attraktivierung und Weiterentwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktion Potsdams;
- Erhalt / Stärkung der polyzentrischen Versorgungsstrukturen;
- Erhalt / Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt und der Identität der Zentren;
- Erhalt / Stärkung einer flächendeckenden Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren wird eine konsequente bauleitplanerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung empfohlen. Dabei ist in jedem einzelnen Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob der Bebauungsplan und die einzelnen Festsetzungen den genannten städtebaulichen Zielen dienen, erforderlich und verhältnismäßig sind.

Nach der Potsdamer Innenstadt ist das Stadtteilzentrum Babelsberg der wichtigste zentrale Versorgungsbereich in Potsdam. Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel (nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente) ist zur Erhaltung und Stärkung der polyzentrischen Struktur in Potsdam auch in den Stadtteilen möglich.

Abgeleitet aus dem Mindeststandard an Sortimenten des LEP HR definiert das STEK Einzelhandel eine aktuelle „Potsdamer Sortimentsliste“.

Potsdamer Sortimentsliste gem. STEK Einzelhandel (S. 122, Tab. 43)

nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
- Apotheke, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Zentrenrelevante Einzelhandelssortimente

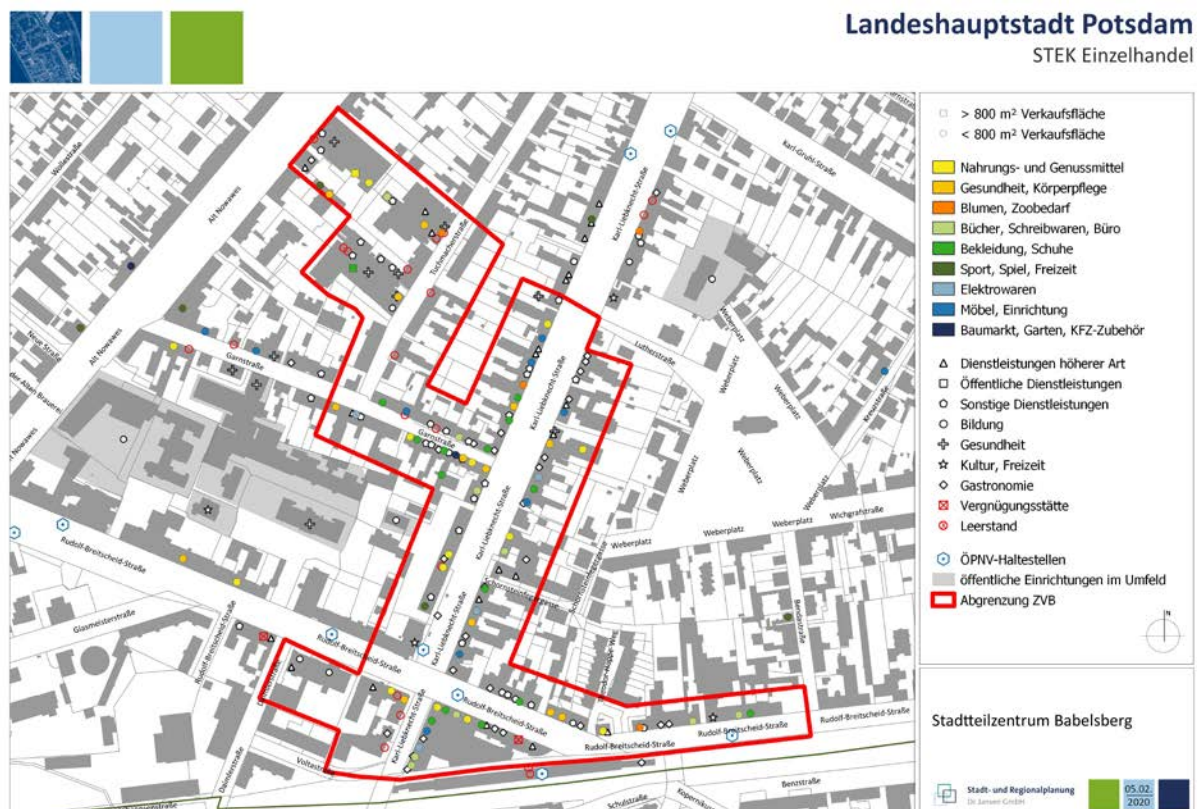
- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Haushaltselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptiker
- Foto- und optischer Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Antiquitäten und Gebrauchsgüter

nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente (nicht abschließend)

- großteilige Camping- und Sportgeräte
- Elektrogroßgeräte
- Beleuchtungsartikel
- Möbel, Küchen
- Baumarktsortiment, Baustoffe
- Sicht- und Sonnenschutz
- Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße, Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde
- KFZ Zubehör

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020



STEK Einzelhandel, Landeshauptstadt Potsdam 2020, Stadtteilzentrum Babelsberg

Das Stadtteilzentrum Babelsberg ist durch eine hohe Anzahl an vielfältigen kleinteiligen – oft inhabergeführten - Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Im STEK Einzelhandel wird das Zentrum von Babelsberg als klassisches Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils eingestuft, das erhalten und gestärkt werden soll. Das heißt neben einem vielfältigen Nahversorgungsangebot sollten hier auch künftig sonstige zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Das Stadtteilzentrum Babelsberg ist größtenteils Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans SAN B 07.

Der zentrale Versorgungsbereich (Stadtteilzentrum) Babelsberg konzentriert sich entlang der Abschnitte der Rudolf-Breitscheid-Straße und Karl-Liebnecht-Straße, die sowohl in funktionaler als auch in räumlicher Hinsicht das Zentrum des Stadtteilzentrums bilden. Die südliche Begrenzung bildet der S-Bahnhof Babelsberg. Anders als in den Vorläuferkonzepten ist die Rudolf-Breitscheid-Straße bis zur Bendastraße in das Stadtteilzentrum einbezogen.

A.3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Im Süden grenzt der Bebauungsplan SAN B 07 an den Bebauungsplan SAN B 08 an, der für das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ aufgestellt wird.

Aus dem Umgriff des Bebauungsplans SAN B 07 sind die Bebauungspläne SAN B 04 „Spielplatz Alt-Nowawes“ sowie SAN B 01a „Webergasse“ herausgelassen. Der Bebauungsplan SAN B 04 wurde zur Sicherung und Erweiterung des Spielplatzes an der Straße Alt Nowawes im Jahr 1999 festgesetzt. Der Bebauungsplan SAN B 01a wurde 2006 zur Ermöglichung von Wohnbebauung im Bereich des Theodor-Hoppe-Wegs 2006 festgesetzt.

Gemäß der Grenzen des bestehenden Sanierungsgebiets sind weiterhin der Evangelische Friedhof in der Wichgrafstraße 29 sowie das Grundstück des heutigen Weberparks (ehemaliges „VEB Deutsche Schallplatte“ im Bereich Alt Nowawes 63-67 / Tuchmacherstraße 45-50) nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans SAN B 07.

Im Norden grenzt außerhalb des Sanierungsgebietes der Bebauungsplan Nr. 122-2 „Kleingarten Obere Donarstraße / Concordiaweg“ unmittelbar an dem Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07 an.

A.3.6 Sonstige Satzungen

A.3.6.1 Sanierungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes „Babelsberg Nord“.

Die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ wurden 1993 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam förmlich festgesetzt.³ Im Jahre 2002 fanden Vorbereitende Untersuchungen zur Erweiterung der Sanierungsgebiete statt. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 30.10.2002 wurde das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ um die Blöcke 5 und 16 erweitert. Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ umfasst aktuell eine Fläche von 74,4 ha und das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ 27,8 ha.

Durch die Ausweisung der Sanierungsgebiete werden vorrangig drei Ziele verfolgt:

- Die Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner in Babelsberg sind zu verbessern. Dies soll im Einklang mit dem Erhalt und der Wiederherstellung des historisch geprägten Stadtraums erfolgen. Der Denkmalbereich und die Einzeldenkmale sind denkmalgerecht zu erhalten und zu erneuern.
- Die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit des Zentrums von Babelsberg ist unter anderem durch die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben weiter zu stärken.
- Der Erneuerungsprozess ist so zu gestalten, dass die Bewohner und Gewerbetreibenden Mitspracherechte bei der Entwicklung des Gebietes haben und die Chance erhal-

³ Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Nord“ vom 29.06.1993 (veröffentlicht im Amtsblatt 7/93 vom 16.07.1993) und Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Süd“ vom 29.06.1993 (veröffentlicht im Amtsblatt 7/93 vom 16.07.1993).
Rückwirkend nochmals in Kraft gesetzt durch die Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 8/2001 der Stadt Potsdam vom 26.07.2001

ten, auch nach einer Modernisierung ihre Wohnungen und Geschäftsstandorte zu nutzen (Vermeidung von Verdrängungsprozessen).

A.3.6.2 Erhaltungssatzung

Im November 1991 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam für die beiden Untersuchungsgebiete „Babelsberg Nord / Weberviertel“ (89,5 ha) und „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger“ (46,3 ha) zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart der Gebiete jeweils eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB⁴. Hiermit verbunden war das eindeutige politische Signal für die Erhaltung und Wiederherstellung des historisch geprägten Stadtteils.

Das Bebauungsplangebiet SAN B 07 liegt innerhalb der Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord / Weberviertel“.

Die im Bebauungsplan SAN B 07 liegenden Gebietsteile werden laut Begründung zur Erhaltungssatzung heutzutage durch eine heterogene Mischung aus ein- bis viergeschossigen Gebäuden in offener Bauweise bestimmt. Die Baustile der Gebäude variieren dabei von schlichten Gebäuden bis zu Bauten der Jugendstil und Gründerzeit.

A.3.6.3 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Denkmalbereich (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG)

Im Oktober 2000 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Nowawes“ beschlossen. Damit ist der seit 1991 bestehende Denkmalbereich „Alte Ortslage der Kolonie Nowawes“ durch Satzung geschützt (rechtskräftig am 01.12.2000 mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Jahrgang 11 Nr. 15 vom 30.11.2000).

Der Denkmalbereich befindet sich zum Großteil im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07. Lediglich die Grundstücke an der Turnstraße, der Pasteurstraße (beide Seiten, Nr. 1 bis 44) und der Semmelweisstraße (beide Seiten, Nr. 1 bis 40) im Nordosten des Geltungsbereiches liegen nicht im Denkmalbereich.

Baudenkmale (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG)

In den Sanierungsgebieten „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ befinden sich insgesamt 225 Einzeldenkmale. 198 davon liegen im Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07 werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg die in Kapitel B.3.2.1 benannten Baudenkmale aufgeführt.

Die Straßen und Plätze sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 BbgDSchG als Bestandteil des Denkmalbereichs Nowawes geschützt.

Die Regelungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Gestaltungssatzung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans SAN B 07 wird gemäß § 81 Abs. 1 BbgBO die Gestaltungssatzung „Babelsberg Nord“ aufgestellt.

⁴ Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord / Weberviertel“ vom 10.08.1992 und Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger“ vom 10.08.1992 (alle veröffentlicht im Amtsblatt, Sonderdruck / 92 vom 21.08.1992 und Amtsblatt 9/92 vom 21.09.1992)

Die gestalterischen Sanierungsziele, die einer Verbesserung des Ortsbildes und der Wahrung der schützenswerten Bausubstanz dienen, sollen in die Gestaltungssatzung überführt und damit die angestrebte langfristige Entwicklung gesichert werden.

A.3.6.4 Sonstige Planungen in der Umgebung

Die DB Netz AG beabsichtigt in den nächsten Jahren die Erneuerung der fünf S-Bahn-Brücken Plantagenstraße, Anhaltstraße, Wattstraße, Karl-Liebknecht-Straße und Daimlerstraße.

Zudem soll die Stützmauer an der Eisenbahnüberführung Wattstraße in der Rudolf-Breitscheid-Straße erneuert werden. Eine Stützmauer am Bahnsteig Richtung Rudolf-Breitscheid-Straße zwischen den bereits erneuerten Stützmauern wird ebenfalls neu errichtet. Gegebenenfalls ist hierfür Grunderwerb notwendig.

Perspektivisch ist der 2-gleisige Ausbau der S-Bahn-Strecke zwischen Wannsee und Potsdam vorgesehen. Hierfür werden Anpassungen der Gleisanlagen und des Bahndammes der S- und Fernbahn erforderlich.

A.4 Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB

Der Bebauungsplan SAN B 07 dient der geordneten Nachverdichtung von bereits bebauten Flächen im Innenbereich. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da sich durch ihn in dem Gebiet der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der nur die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche regelt, wird weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, so dass keine zusätzlichen Flächen durch den Bebauungsplan versiegelt werden. Im Bebauungsplan SAN B 07 werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzkategorien nach Naturschutzrecht sind durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht betroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgebiete.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die materiellen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren vorliegen. Somit kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Für das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über die Geltungsdauer der Sanierungssatzung hinaus ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Für die im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme mit Hilfe des sanierungsrechtlichen Instrumentariums erreichten Ziele besteht die Gefahr, dass sie nach Aufhebung der Sanierungssatzung nicht nachhaltig gesichert werden können. Dazu gehören in erster Linie eine Bebauung der Blockinnenbereiche sowie die Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Struktur, insbesondere der gebietstypischen unbebauten Blockinnenbereiche, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans SAN B 07 die Wohnnutzung und die Zentrenfunktion Babelsbergs gesichert werden.

B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Zur Konkretisierung der Sanierungsziele und als Grundlage für die Entscheidung über die sanierungsrechtliche Genehmigung im Sinne § 144 f. BauGB wurde im Januar 1999 erstmalig ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt und von den Stadtverordneten beschlossen. Im Januar 2011 erfolgte die Fortschreibung der Sanierungsziele, die ebenfalls von den Stadtverordneten beschlossen wurden. Der städtebauliche Rahmenplan stellt den Bestand an erhaltenswerten und nicht erhaltenswerten Gebäuden dar und zeigt gebäudescharf Neubaupotentiale auf. Quartiersspezifisch sind die rückwertigen Grünzonen als begrünte Blockinnenbereiche im städtebaulichen Rahmenplan definiert. Dieser Bereich ist von Bebauung weitgehend frei zu halten.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Nord“ ist weitgehend abgeschlossen. Die bauliche Sanierung hat einen Stand von rund 90 % erreicht. Dies betrifft die Gebäude ebenso wie die Infrastruktur. Die Sanierungssatzung soll in den nächsten Jahren aufgehoben werden. Der erreichte Zustand soll auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung, verbunden mit dem Wegfall des sanierungsrechtlichen Instrumentariums gesichert werden.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung besteht die Gefahr einer Bebauung der Blockinnenbereiche und einer Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen.

Zur Sicherung der Sanierungsziele werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Städtebaulichen Rahmenplan für die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ abgeleitet.

B.3 Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan SAN B 07 enthält Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke sowie zu den Verkehrsflächen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Blockinnenbereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Gleichzeitig wird die Wohnnutzung durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, unter Beschränkung von Nutzungen, die eine Wohnnutzung erschweren gesichert sowie die Zentrenfunktion des örtlichen Einzelhandelszentrum Babelsberg gestärkt.

B.3.1 Art der baulichen Nutzung

B.3.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das durch eine heterogene Bebauungsstruktur mit historischen Weberhäusern sowie gründerzeitlichen Mehrfamilienhäusern geprägte Plangebiet wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll die vorhandene Prägung als Wohnstandort festgeschrieben werden.

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

Die räumliche Entwicklung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Potsdam wurde bisher auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes von 05/2014 gesteuert. Das Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel wird als Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes voraussichtlich Anfang 2021 von den Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (vgl. Kapitel A.3.4.4.).

Den Ansiedlungsgrundsätzen des Stadtentwicklungskonzeptes Einzelhandel kann entnommen werden, welche Betriebe sich mit welchen Sortimenten an welchen Standorten grundsätzlich ansiedeln / erweitern sollen (vgl. Kapitel A.3.4.4.). Für Babelsberg ergibt sich daraus, dass:

- im Stadtteilzentrum – und den entsprechenden MI – große Spielräume für Ansiedlungen für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten bestehen
- an sonstigen integrierten Standorten – und dazu können aufgrund der Wohnbebauung vereinfacht alle MI und WA außerhalb der MI im Stadtteilzentrum gezählt werden – im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nachbarschaftsläden allgemein und weitere nicht-großflächige Betriebe, die der Gebietsversorgung dienen, ausnahmsweise möglich sein sollen; im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sollen auch im MI ausschließlich Läden zur Gebietsversorgung (analog § 4 BauNVO) ausnahmsweise möglich sein

Die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dienen, zum Schutz der Wohnbebauung und zur Stabilisierung und Konzentration des Einzelhandels auf das Stadtteilzentrum Babelsberg, im Allgemeinen Wohngebiet eingeschränkt. Aus diesem Grund erfolgt durch die Textliche Festsetzung 1.1 eine Einschränkung des Einzelhandels im Allgemeinen Wohngebiet, so dass Läden, die der Nahversorgung dienen hier nur ausnahmsweise zulässig und räumlich auf das Erdgeschoss beschränkt sind. Darüber hinaus müssen die Läden dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sein. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Die allgemein zulässigen Läden sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, da eine Einzelfallprüfung notwendig ist, ob der konkret ansiedlungswillige Laden aufgrund seiner Größe und Sortimentsstruktur tatsächlich der Versorgung des Gebietes dient.

Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sollen sich auf den fußläufigen Nahbereich orientieren und haben eine entsprechende Nahversorgungsfunktion. Sie sind standortge-

recht dimensioniert und lassen nicht erwarten, dass sie die Erhaltung und Entwicklung des Stadtteilzentrums beeinträchtigen.

Durch die Begrenzung auf die Erdgeschosse und die Ausrichtung auf den öffentlichen Straßenraum soll der Bezug zu den für Babelsberg typischen Ladenlokalen hergestellt werden. Ziel der Sanierungsmaßnahme ist der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Im gesamten Gebiet verteilt weisen Gebäude Ladenlokale mit Schaufenstern aus der Entstehungszeit der Gebäude auf: Diese sind zu erhalten, weshalb hierfür sinnvollerweise eine Nutzung durch Handel oder Dienstleistung angestrebt wird.

Der Verkauf von selbst produzierten oder verarbeiteten Waren im „Ladenhandwerk“ soll untergeordnet auch möglich sein.

Mit der Festsetzung wird das Ziel des STEK Einzelhandel, das klassische Stadtteilzentrum Babelsberg zu stärken, umgesetzt. Um den Einzelhandel in den vorhandenen kleinteiligen Ladenlokalen im Stadtteilzentrum (als Mischgebiet festgesetzt) zu konzentrieren, wird der zulässige Einzelhandel im Allgemeinen Wohngebiet reglementiert. Ziel dieser einschränkenden Festsetzung ist auch die Steuerung einer geordneten Ansiedlung von Discountern, welche bezüglich ihrer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit liegen und deshalb im Rahmen der Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, durchaus zulässig wären.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 Abs. 1 (Integrationsgebot) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B), der im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans zu Grunde gelegt wurde.

Im Allgemeinen Wohngebiet befinden sich drei Kindertagesstätten (Karl-Liebknecht-Straße 113, Alt Nowawes 94 und Plantagenstraße 18), die im Sinne § 4 BauNVO allgemein zulässig sind. Die vorhandene Feuerwache in der Tuchmacherstraße 30 fällt unter die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen der Verwaltung.

B.3.1.2 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Das im STEK Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam definierte Stadtteilzentrum Babelsberg weist eine besondere Nutzungsmischung aus Wohnen, Geschäften (kleinteilig, inhabergeführt), Kultur (u.a. Kulturhaus Babelsberg und Thalia Kino), Gastronomiebetrieben und gesundheitlichen Einrichtungen (u.a. Oberlin) sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben auf. Aus diesem Grund sind die Flächen, die innerhalb Stadtteilzentrums liegen, als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der grundsätzlich veränderten Rahmenbedingungen des Einzelhandels, wie der Konkurrenz durch Onlinehandel und großflächige Angebote in räumlicher Nähe (Stern Center und Bahnhofspassage), weisen die kleinteiligen Geschäfte funktionale Schwächen auf, aus denen letztlich eine Fluktuation der Nutzung und teilweise Leerstand resultieren. Eine neue Entwicklung in Babelsberg ist darüber hinaus eine langsame Verdrängung von Ladenlokalen durch Wohnen, was zu einer nachhaltigen Funktionsstörung in den Einkaufsstraßen führt.

Um die besondere Eigenart des Gebiets zu sichern, die Wohnnutzung zu erhalten und in angemessener Weise fortzuentwickeln und dabei auch die mit der Wohnnutzung zu vereinbarenden gewerblichen Nutzungen zu stärken und Neuansiedlungen zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan die entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße, der Karl-Liebknecht-Straße und der Garnstraße befindlichen Blockränder als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Bei der Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO wird geringfügig vom Stadtteilzentrum gem. STEK Einzelhandel abgewichen, da der westliche Abschnitt der Garn-

straße zwischen Tuchmacher Straße und Alt Nowawes aufgrund seiner erhaltungswürdigen Bebauungs- und Nutzungsstruktur ebenfalls als Mischgebiet einzustufen ist.

Im Mischgebiet stehen Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander. Dabei wird auch das Ziel verfolgt, die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Stadtteilzentrums zu konzentrieren, während sich diese Nutzungen aus eher peripheren Lagen mittelfristig zurückziehen werden.

Um ein lebendiges Stadtteilzentrum zu erhalten, wird auf die Möglichkeit einer horizontalen und vertikalen Gliederung des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO zurückgegriffen und eine entsprechende textliche Festsetzung formuliert, die regelt, dass im Mischgebiet in den Erdgeschossen Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn es nicht zur Straße hin in Erscheinung tritt.

Die Festsetzung eines Mischgebiets im Zentrum von Babelsberg soll die besondere Eigenart des Gebietes stärken. Die Ansiedlung von Nutzungen wie Spielhallen und Wettbüros kann zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges führen. Zudem kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen etc. zu einer Verdrängung der anderen gewerblichen Nutzungen und des Wohnens aus dem Gebiet führen. Diese Nutzungen sind nicht mit dem Schutz des Milieus und dem Image des Ortsteilzentrums vereinbar. Mit dem Bebauungsplan soll diesem Prozess entgegengewirkt werden. Eine weitere unerwünschte Beeinträchtigung, die diese Nutzungen hervorrufen können, ist der mit diesen Nutzungen im Regelfall zu erwartende Imageverlust des Gebiets mit einem einhergehenden „Trading-Down-Effekt“.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sollen nur zulässig sein, sofern es sich nicht um Wettbüros, Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt. Dies wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung geregelt.

Darüber hinaus werden Tankstellen, Lagerplätze und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Die nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Störungen der Wohnnutzung sind durch Einrichtungen der Verwaltung nicht grundsätzlich zu erwarten, sondern ausschließlich bei einer Häufung dieser Nutzungen. Allerdings ist aufgrund der Bestandssituation nicht davon auszugehen, dass es nennenswerte Ansiedlungen bzw. Umnutzungen zu Verwaltungseinrichtungen geben wird.

Tankstellen widersprechen der angestrebten baulichen Struktur und sind aufgrund ihrer Maßstäblichkeit städtebaulich nicht in den Bestand integrierbar. Darüber hinaus sind durch die mit Tankstellen verbundenen Emissionen Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen zu befürchten.

B.3.1.3 MK - Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans SAN B 07, das sogenannte Bahnhofs-dreieck zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße, Karl-Liebknecht-Straße und Deutsche Bahn wird als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich verfügt aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofes und der Bus- und Straßenbahnhaltestelle Rathaus Babelsberg über eine zentrale Funktion im Stadtteil und bildet den Kern des Stadtteilzentrums Babelsberg. Durch die vorhandene Nutzungsstruktur ist eine Versorgung mit Einzelhandelseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine ärztliche Versorgung für die benachbarten Wohngebiete gegeben. Diese Zentrumsfunktion soll durch die Festsetzung als Kerngebiet gestärkt werden. Hinzu kommt, dass dieser durch die beiden am stärksten befah-

renen Straßen und die Bahnlinie mit S-Bahnhof umschlossene Bereich stark verlärm und somit nur bedingt zu Wohnen geeignet ist.

Die geplante Festsetzung gilt als aus dem Flächennutzungsplan (FNP) abgeleitet, da die betroffene Fläche als gemischte Baufläche im FNP festgesetzt ist. Daher steht sie mit den Zielen des FNP's in Einklang.

Die gemäß § 7 BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für das Bahnhofs-dreieck durch textliche Festsetzungen eingeschränkt.

So sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur dann zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Sexshows sowie Einrichtungen zur Schau-stellung von Personen handelt. Diese sind nicht zulässig.

Ferner sind im Kerngebiet allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungs-gewerbes und Vergnügungsstätten) nur dann zulässig, sofern es sich nicht um Vergnügungs-stätten handelt.

Durch die Festsetzung eines Kerngebiets im Ortsteilzentrum Babelsberg soll die besondere Eigenart des Gebietes gestärkt werden.

Die Voraussetzungen für den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellbetrieben, Sex-shows sowie Einrichtungen zur Schau-stellung von Personen gemäß § 1 Abs. 5 in Verbin-dung mit Abs. 9 BauNVO liegen vor. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan SAN B 07 bei Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der im Baugebiet allgemein zulässigen baulichen Anlagen nicht zulässig sind, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Der Ausschluss der genannten Nut-zungen ist durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Die Ansiedlung von ge-winträchtigen Nutzungen wie Spielhallen und Wettbüros kann zu einer Verzerrung des Bod-en- und Mietpreisgefüges führen. Zudem kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen etc. zu einer Verdrängung der anderen gewerblichen Nutzungen führen. Mit dem Bebauungsplan SAN B 07 soll diesem Prozess entgegengewirkt werden. Eine weitere uner-wünschte Beeinträchtigung, die diese Nutzungen hervorrufen können, ist der mit diesen Nut-zungen im Regelfall zu erwartende Imageverlust des Gebiets mit einem einhergehendem „Trading-Down-Effekt“. Die maßgebliche Umgebung ist dabei nicht auf das Plangebiet be-schränkt, sondern es sind auch negative Auswirkungen jenseits der Grenzen des Plange-biets zu berücksichtigen. Quartiere in unmittelbarer Bahnhofsnähe sind für Niveauabsenkun-gen dieser Art besonders empfänglich.

Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäu- sern und Großgaragen) sind im vorliegenden Kerngebiet ebenso unzulässig, wie die Tank- stellen im Sinne § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungs- plan SAN B 07 festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der im Baugebiet allgemein zuläs- sigen Nutzungen nicht zulässig sind, sofern die allgemein Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt; gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan SAN B 07 festge- setzt werden, dass einzelne im Baugebiet vorgesehene Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Tankstellen gehören zu den in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen, wenn ein Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen besteht (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO); sonstige Tankstellen gehören zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (vgl. § 7 Abs. 3 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Da Tankstel- len im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht das Wesen eines Kernge- biets ausmachen, bleibt bei ihrem Ausschluss auch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt.

Tankstellen widersprechen der angestrebten baulichen Struktur und sind aufgrund ihrer Maßstäblichkeit städtebaulich nicht in den Bestand integrierbar. Darüber hinaus sind durch die mit Tankstellen verbundenen Emissionen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen zu befürchten.

B.3.1.4 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07 befinden sich auf den Grundstücken Karl-Liebknecht Straße 28 / Lutherstraße 1, Karl-Liebknecht-Straße 29, sowie Weberplatz 11, 12 und 13 Einrichtungen des Gemeinbedarfs. Direkt nebeneinander liegen die Bruno-H.-Bürgel-Grundschule, das Gelände der evangelischen Kirchengemeinde Babelsberg sowie ein Hort.

Zur Sicherung dieses zusammenhängenden Standortes von Schule, sozialer Infrastruktur und kirchlichen Nutzung werden diese Grundstücke als Fläche für Gemeinbedarf mit den entsprechenden Nutzungssymbolen festgesetzt. Auch die Friedrichskirche auf dem Weberplatz wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche festgesetzt.

Das Gelände der katholischen Kirchengemeinde St. Antonius zwischen Plantagen- und Turnstraße wird ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit den entsprechenden Nutzungssymbolen dargestellt. Besonders gekennzeichnet werden die Kirche sowie die Kindertagesstätte St. Antonius.

Der konfessionelle Kindergarten in der Wichgrfastraße 27 wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (4.2 PlanZV) festgesetzt. An diesem Standort wird der Bedarf und die Eignung des Grundstückes für eine dauerhafte soziale Einrichtung gesehen.

B.3.1.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünstruktur im Bebauungsplangebiet SAN B 07 ist nur zum Teil durch öffentliche Grünflächen geprägt. Die drei vorhandenen wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen im Gebiet (der Weber-, der Plantagen- und der Goetheplatz) sind als Stadtplätze in das allgemeine Wohngebiet eingebunden. Der Weberplatz und der Plantagenplatz sind zum Teil als Spielplatz hergerichtet. Damit kommt ihnen eine zentrale Rolle im Wohngebiet als Kommunikationsort und Aufenthaltsraum zu.

Daher werden der Weber-, der Plantagen- und der Goetheplatz als öffentliche Grünfläche mit der Nutzungsart „Parkanlage“ festgesetzt. Zur Sicherung der Spielplatzfunktion auf dem Weberplatz sowie dem Plantagenplatz wird dort zusätzlich die Nutzungsart Spielplatz festgesetzt.

Die Grünfläche Gemarkung Potsdam, Flur 1, Flurstück 90/2 an der Auffahrt zur Nuthestraße wird durch den Bereich Grünflächen unterhalten. Da die Funktion der Grünfläche vorwiegend in der Schaffung einer Distanz zwischen Straßenfläche (Auffahrt Nuthestraße) und Wohnbaufläche besteht, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung „Distanzgrün“ festgesetzt.

B.3.1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grünstruktur im Bebauungsplangebiet SAN B 07 ist zum großen Teil durch grundstücksbezogene Grünflächen im rückwärtigen Teil der Grundstücke geprägt. Diese rückwärtigen Grünflächen ergeben innerhalb der einzelnen Blöcke die „grünen Blockinnenbereiche“, deren Erhalt und Entwicklung ein wesentliches Sanierungs- und Planungsziel darstellt. Die beschriebenen öffentlichen Grünflächen im Gebiet können die Notwendigkeit privater Grünflä-

chen hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes sowie der Freizeitfunktion von privaten Grünflächen nicht kompensieren.

Ziel der Sanierungsmaßnahme war unter anderem die Errichtung von Gebäuden und Nebengebäuden sowie die Versiegelung durch Erschließungs- und Stellplatzanlagen auf die Blockrandzone zu konzentrieren. Durch den Abbruch nicht mehr benötigter Nebengebäude und Versiegelungen wurden sukzessive grüne Blockinnenbereiche geschaffen bzw. erweitert. Diese gilt es nun dauerhaft zu sichern. Aus diesem Grund erfolgt die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze gemäß § 23 BauNVO. Durch die Festsetzung dieser rückwärtigen Baugrenze ergeben sich im Inneren der Blöcke zusammenhängende Flächen, die von Bebauung frei zu halten und zu bepflanzen sind. Eine entsprechende Umgrenzung dieser Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, dient dazu, die Qualität eines grünen Blockinnenbereiches zu sichern. Auch die Ausnahme dient nach ihrer Art dem Zweck eines grünen Blockinnenbereichs. Auf Grundstücken, die in einem Umfang von mehr als 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche aufweisen, dürfen ausnahmsweise bis zu zwei Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen, mit einem Bruttorauminhalt von insgesamt max. 30 m³ errichtet werden. Das angegebene Maß orientiert sich an handelsüblichen Geräteschuppen.

Darüber hinaus dürfen in den „grünen Blockinnenbereich“ ausnahmsweise Kinderspielplätze errichtet werden. Diese sind allerdings in Größe und Ausstattung begrenzt auf die Mindestausstattung gemäß § 4 und § 5 der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23.06.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt Jahrgang 17, Nr. 12 vom 24. August 2006). Maximal kann diese Mindestanforderung innerhalb der durch Baugrenze als nicht überbaubar festgesetzten Fläche errichtet werden. Damit soll die Möglichkeit bestehen, Kinderspielplätze im Grünen anzuordnen, statt sie im ggf. bereits stark ausgenutzten überbaubaren Grundstücksteil unterzubringen. Die Qualität der Kinderspielplätze auf den Baugrundstücken soll dadurch erhöht werden. Die zusätzliche Errichtung von Swimmingpools, Trampolinen und über die Mindestanforderung hinausgehende Spielgeräte ist nicht zulässig, da als definiertes Ziel des Bebauungsplans die Sicherung der „grünen Blockinnebereiche“ im Vordergrund steht.

Innerhalb der Grünflächen befinden sich vereinzelt Remisen und Gebäude, die erhaltenswert sind und in denen eine Wohn- oder Gewerbenutzung zulässigerweise entstanden ist. Diese Gebäude genießen einen erweiterten Bestandsschutz im Sinne § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO, der allein auf Erneuerungen begrenzt wird. Ausnahmsweise ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch die Änderung und Nutzungsänderung zu einer im WA allgemein zulässigen Nutzung vorhandener Gebäude zulässig, wenn es sich um erhaltenswerte Bausubstanz handelt und die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 a bis d BauGB erfüllt sind. Die Regelung bezieht sich nicht auf Mischgebiete, da im Mischgebiet keine schützenswerte Bebauung außerhalb der Baugrenze vorhanden ist, für die eine Änderung oder Nutzungsänderung intendiert wäre.

Entlang des Concordiawegs wird auf den Grundstücken der Flur 1, Flurstücke 441 bis 188/2 (von West nach Ost) eine 5,0 m breite Vorgartenzone durch eine Baugrenze und eine Pflanzfestsetzung festgesetzt. Die Vorgartenzone ist mit „V“ gekennzeichnet. Der Concordiaweg wird ausgebaut, so dass eine Bebauung, die sich zum Concordiaweg orientiert und von diesem erschlossen wird zugelassen werden soll. Aufgrund der dennoch beengten Situation am Concordiaweg wird der Abstand der wenigen vorhandenen Wohngebäude zur Straße aufgegriffen und eine 5,0 m breite Vorgartenzone festgesetzt, die entsprechend der Pflanzbindungen in den textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2 zu bepflanzen ist. Die textliche Festsetzung 2.1 zu überbaubaren Grundstücksflächen gilt, während die Festsetzungen 2.2 bis 2.5 nicht für die mit „V“ gekennzeichnete Fläche gelten.

Befestigung und Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit dem Ziel einer bodenschonenden Befestigung von Flächen sollen Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege wasser- und luftdurchlässig befestigt werden. Eine bodenschonende Befestigung dient zur Anreicherung des Grundwasserhorizontes sowie zur Verbesserung des Klimas dienen.

B.3.1.7 Mindestbepflanzung von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind Begrünungs- und Grünerhaltungs-Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen möglich.

Das unter Kapitel B.3.1.6 beschriebene städtebauliche Ziel der Erhaltung der historischen Baustruktur, verbunden mit den grünen Blockinnenbereichen, soll durch die Kombination der Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze mit einer Fläche zum Anpflanzen erreicht werden. Die in Babelsberg vorherrschende Blockrandbebauung ist dadurch gekennzeichnet, dass unmittelbar hinter den Vorderhäusern befestigte Nutzflächen sowie Remisen, Seitenflügel und Nebengebäude bestehen. Daran schließen sich rückwärtig von jeher Gärten mit Obstbäumen und Beeten an. Um diesem Charakter auch weiterhin gerecht zu werden, regelt die textliche Festsetzung 4.2, dass innerhalb der gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang 10/12 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Babelsberg ist weitgehend von einer Durchgrünung der privaten Grundstücke geprägt, während wohnungsnah öffentliche Grünflächen nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden sind. Insbesondere im Zusammenhang mit der Verdichtung an den Blockrändern ist die Nutzungsqualität der Freiflächen im Blockinnenbereich auch unter dem Aspekt der Erhaltung der natürlichen Umwelt sowie der Erhaltung und Weiterentwicklung von Grünflächen zu verbessern. Aus diesem Grund wird das gärtnerische Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in einer textlichen Festsetzung geregelt.

B.3.1.8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes SAN B 07 direkt nördlich der auf einem Wall verlaufenden Bahntrasse der Deutschen Bahn (S-Bahn, Regionalbahn, vereinzelt Fernverkehr und gelegentlich Güterverkehr) sowie an stark befahrenen Straßen (Nuthestraße, Rudolf-Breitscheid-Straße und Karl-Liebknecht-Straße) wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung⁵ durchgeführt. Herangehensweise, Ergebnisse und Abwägung zur Schalltechnischen Untersuchung werden im Kapitel E. „Abwägung - Konfliktbewältigung“, E.1.2.1 „Immissionsschutz“ vertiefend dargestellt.

Im vorliegenden Kapitel wird lediglich auf die aus dem Schallschutz resultierenden Festsetzungen eingegangen.

Sowohl die Bahnlinie, als auch die Wohnbebauung entlang der Bahn bestehen seit etwa 100 Jahren in der heutigen Form. Obwohl es sich um eine Bestandssituation handelt, verlangt die Bauleitplanung die Bewältigung der Immissionskonflikte, die durch Überplanung störepfindlicher Nutzungen entlang von Verkehrswegen entstehen.

Die DIN 4109 enthält die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Für die Bemessung des passiven Schallschutzes werden die maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen, die aus den vereinfachten Summenpegeln aller sich möglicherweise überlagernden Geräuschquellen vor Ort ermittelt werden. Aus diesen maßgeblichen Außenlärmpegeln,

⁵ Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. SAN B 07 „Babelsberg Nord“ und Nr. SAN B 08 „Babelsberg Süd“, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 20.03.2017

die sich aus dem berechneten Tages-Beurteilungspegel und einem pauschalen Zuschlag von 3 dB(A) ergeben, werden die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 ermittelt.

Für die Prognose-Variante des Bebauungsplans SAN B 07 wurden durch die KSZ Ingenieurbüro GmbH Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt, die in den Bebauungsplan übernommen werden und zur Bestimmung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden dienen. Die baulichen Höhen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes variieren von eingeschossigen Weberhäusern bis zu 5-geschossigen Gebäude, die vor allem im Zentrum zu finden sind. Aus diesem Grund wurden Lärmpegelbereiche in einer Höhe von 10 m und in einer Höhe von 20 m ermittelt. Diese werden entsprechend der baulichen Höhen in den einzelnen Bereichen in den Bebauungsplan übernommen und sind Grundlage für die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen.

Im Bebauungsplan SAN B 07 liegen die Lärmpegelbereiche III, IV, V und VI vor. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohnräumen, Schlaf- und Kinderzimmern) ist gemäß DIN 4109 im Lärmpegelbereich III ein resultierendes Luftschalldämm-Maß von 35 dB(A) einzuhalten, im Lärmpegelbereich IV von 40 dB(A), im Lärmpegelbereich V von 45 dB(A) und im Lärmpegelbereich VI von 50 dB(A). Bei Bürogebäuden liegen die Werte für Schalldämmung der Außenbauteile um jeweils 5 dB(A) niedriger.

Die Einhaltung der Schalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche wird als textliche Festsetzung aufgenommen. Erforderlich werden die Maßnahmen bei Neubau sowie bei baugenehmigungsrelevanten Maßnahmen (Umnutzung, Umbau, der in die Statik des Gebäudes eingreift). Der Bestand ist nicht nachzurüsten.

Eine lärmschutztechnisch günstige Gestaltung der Gebäudenutzungen und der Wohnungsgrundrisse soll ebenfalls zum passiven Schallschutz beitragen. Aus diesem Grund wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI im Rahmen von Neubau, Nutzungsänderung oder Maßnahmen, die einer Baugenehmigung bedürfen, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen oder Gebäuden von der Lärmquelle abgewandt angeordnet werden muss. Bei mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Räume mit den Fenstern von der Lärmquelle abgewandt zu orientieren. Falls diese Grundorientierung nicht umgesetzt werden kann / soll, ist zur Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich oder es muss eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite sichergestellt werden.

Die beabsichtigte Gestaltungssatzung enthält Regelungen zur Gestaltung der passiven Lärmschutzmaßnahmen.

B.3.1.9 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die vorhandenen öffentlichen Straßen werden durch den Bebauungsplan SAN B 07 nicht in Ihrer Lage oder Breite verändert. Im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme wurden bzw. werden die öffentlichen Straßen saniert. Die Einteilung der Verkehrsflächen (Gehweg, Stellplätze, Fahrbahn, Radweg, Straßenbäume etc.) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die westliche Teilfläche des Weberplatzes wird regelmäßig als Marktplatz genutzt. Sie ist aus diesem Grund als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gewidmet und wird als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

B.3.1.10 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die westliche Teilfläche des Weberplatzes ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, da dies der aktuellen und zukünftigen Verwaltung und Nutzung als Marktplatz entspricht.

B.3.2 Nachrichtliche Übernahmen

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans SAN B 07, 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 SAN B 07 können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

B.3.2.1 DenkmalschutzBaudenkmale (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG)

Im Geltungsbereich befinden sich 196 Baudenkmale:

- | | | |
|------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| - Alt Nowawes 22 | - Garnstraße 10 | - Karl-Gruhl-Straße 65,66 |
| - Alt Nowawes 39 | - Garnstraße 15 | - Karl-Liebknecht-Str. 12 |
| - Alt Nowawes 41 | - Garnstraße 17 | - Karl-Liebknecht-Str. 13 |
| - Alt Nowawes 42 | - Garnstraße 29 | - Karl-Liebknecht-Str. 15 |
| - Alt Nowawes 47 | - Garnstraße 30 | - Karl-Liebknecht-Str. 16 |
| - Alt Nowawes 48 | - Garnstraße 31,32 | - Karl-Liebknecht-Str. 22 |
| - Alt Nowawes 52 | - Garnstraße 36 | - Karl-Liebknecht-Str. 23 |
| - Alt Nowawes 54 | - Garnstraße 37 | - Karl-Liebknecht-Str. 24 |
| - Alt Nowawes 55 | - Grenzstraße 1 | - Karl-Liebknecht-Str. 25 |
| - Alt Nowawes 56 | - Grenzstraße 2 | - Karl-Liebknecht-Str. 27 |
| - Alt Nowawes 57 | - Grenzstraße 5 | - Karl-Liebknecht-Str. 28 |
| - Alt Nowawes 58 | - Grenzstraße 6 | - Karl-Liebknecht-Str. 32 |
| - Alt Nowawes 59 | - Jutestraße 1 | - Karl-Liebknecht-Str. 36 |
| - Alt Nowawes 60 | - Karl-Gruhl-Straße 1 | - Karl-Liebknecht-Str. 37 |
| - Alt Nowawes 64 | - Karl-Gruhl-Straße 2 | - Karl-Liebknecht-Str. 38 |
| - Alt Nowawes 66 | - Karl-Gruhl-Straße 5 | - Karl-Liebknecht-Str. 40 |
| - Alt Nowawes 72 | - Karl-Gruhl-Straße 6 | - Karl-Liebknecht-Str. 42 |
| - Alt Nowawes 74 | - Karl-Gruhl-Straße 7 | - Karl-Liebknecht-Str. 43 |
| - Alt Nowawes 75 | - Karl-Gruhl-Straße 9 | - Karl-Liebknecht-Str. 92 |
| - Alt Nowawes 77 | - Karl-Gruhl-Straße 10 | - Karl-Liebknecht-Str. 93,94 |
| - Alt Nowawes 83 | - Karl-Gruhl-Straße 18 | - Karl-Liebknecht-Str. 95,96,97 |
| - Alt Nowawes 87 | - Karl-Gruhl-Straße 18A/18B | - Karl-Liebknecht-Str. 98 |
| - Alt Nowawes 88,90 | - Karl-Gruhl-Straße 19 | - Karl-Liebknecht-Str. 99 |
| - Alt Nowawes 92 | - Karl-Gruhl-Straße 20 | - Karl-Liebknecht-Str. 100,101 |
| - Alt Nowawes 93A | - Karl-Gruhl-Straße 22 | - Karl-Liebknecht-Str. 102 |
| - Alt Nowawes 94 | - Karl-Gruhl-Straße 23 | - Karl-Liebknecht-Str. 103 |
| - Alt Nowawes 95,97 | - Karl-Gruhl-Straße 24 | - Karl-Liebknecht-Str. 104 |
| - Alt Nowawes 96 | - Karl-Gruhl-Straße 25,26,27 | - Karl-Liebknecht-Str. 105 |
| - Alt Nowawes 98 | - Karl-Gruhl-Straße 30 | - Karl-Liebknecht-Str. 107 |
| - Alt Nowawes 101 | - Karl-Gruhl-Straße 31 | - Karl-Liebknecht-Str. 109 |
| - Alt Nowawes 103 | - Karl-Gruhl-Straße 32 | - Karl-Liebknecht-Str. 110 |
| - Alt Nowawes 105 | - Karl-Gruhl-Straße 33,34 | - Karl-Liebknecht-Str. 113 |
| - Alt Nowawes 106/106A | - Karl-Gruhl-Straße 38 | - Karl-Liebknecht-Str. 115 |
| - Alt Nowawes 110 | - Karl-Gruhl-Straße 40 | - Karl-Liebknecht-Str. 121 |
| - Alt Nowawes 120,122 | - Karl-Gruhl-Straße 54 | - Karl-Liebknecht-Str. 127 |
| - Bendastraße 9 | - Karl-Gruhl-Straße 55 | - Kreuzstraße 2 |
| - Garnstraße 1 | - Karl-Gruhl-Straße 56A | - Kreuzstraße 3 |
| - Garnstraße 2 | - Karl-Gruhl-Straße 59 | - Kreuzstraße 4 |
| - Garnstraße 3 | - Karl-Gruhl-Straße 63 | - Kreuzstraße 5 |
| - Garnstraße 9 | - Karl-Gruhl-Straße 64 | - Kreuzstraße 6 |

- | | | |
|----------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| - Kreuzstraße 11 | - Rudolf-Breitscheid-Str. 83,84 | - Wichgrafstraße 21 |
| - Mühlenstraße 5 | - Tuchmacherstraße 34 | - Wichgrafstraße 23 |
| - Mühlenstraße 8 | - Tuchmacherstraße 35 | - Wichgrafstraße 23A |
| - Mühlenstraße 13 | - Tuchmacherstraße 51 | - Wichgrafstraße 24 |
| - Mühlenstraße 14,15 | - Weberplatz, Friedrichskirche | - Wichgrafstraße 26 |
| - Mühlenstraße 18,19 | - Weberplatz 3 | - Wichgrafstraße 28 |
| - Mühlenstraße 20,21 | - Weberplatz 5 | - Wichgrafstraße 30 |
| - Mühlenstraße 21A | - Weberplatz 7,8 | - Wollestraße 5 |
| - Mühlenstraße 23 | - Weberplatz 9 | - Wollestraße 14,16 |
| - Neue Straße 3 | - Weberplatz 13 | - Wollestraße 17 |
| - Plantagenstraße 10 | - Weberplatz 16 | - Wollestraße 20 |
| - Plantagenstraße 23,24 | - Weberplatz 17 | - Wollestraße 22 |
| - Rudolf-Breitscheid-Str. 25 | - Weberplatz 18 | - Wollestraße 25 |
| - Rudolf-Breitscheid-Str. 27 | - Weberplatz 23 | - Wollestraße 27 |
| - Rudolf-Breitscheid-Str. 29 | - Weberplatz 26 | - Wollestraße 30 |
| - Rudolf-Breitscheid-Str. 31 | - Weberplatz 29 | - Wollestraße 35 |
| - Rudolf-Breitscheid-Str. 33 | - Wichgrafstraße 2 | - Wollestraße 36 |
| - Rudolf-Breitscheid-Str. 35 | - Wichgrafstraße 3,3A,5 | - Wollestraße 38 |
| - Rudolf-Breitscheid-Str. 36 | - Wichgrafstraße 10 | - Wollestraße 40 |
| - Rudolf-Breitscheid-Str. 39 | - Wichgrafstraße 13 | - Wollestraße 44 |
| - Rudolf-Breitscheid-Str. 60 | - Wichgrafstraße 14 | - Wollestraße 46 |
| - Rudolf-Breitscheid-Str. 63 | - Wichgrafstraße 16 | - Wollestraße 48 |
| - Rudolf-Breitscheid-Str. 71 | - Wichgrafstraße 17 | - Wollestraße 50 |
| - Rudolf-Breitscheid-Str. 77 | - Wichgrafstraße 18 | - Wollestraße 52 |
| - Rudolf-Breitscheid-Str. 79,79A | - Wichgrafstraße 19 | - Wollestraße 54 |

Für Maßnahmen am Baudenkmal und in dessen Umgebung (Gebäude, Freiflächen) ist die Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinne § 19 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz für das Land Brandenburg (BbgDSchG) erforderlich.

Bodendenkmale (§ 4 Abs. 1 BbgSchG)

Im Bereich des Geltungsbereichs sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2014 (GVBl.Bbg. 9, 215 ff, §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 – 2) registriert.

In ca. 150 m vom Geltungsbereich entfernt befindet sich ein steinzeitlicher Lesefund, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Bodendenkmalen - nicht zuletzt aufgrund der siedlungsgünstigen Lage am Havelufer - zu rechnen ist.

Denkmalbereich (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07 überschneidet sich zu großen Teilen mit dem Denkmalbereich „Nowawes“.

Lediglich die Grundstücke an der Turnstraße, Pasteurstraße (beide Seiten, 1-44) und Semmelweisstraße (beide Seiten, 1-40) im Nordosten des Geltungsbereiches liegen nicht im Denkmalbereich.

Die Denkmalbereichssatzung hat zum Ziel, den seit dem 18. Jahrhundert nahezu unveränderte Grundriss von Nowawes und die umfangreich erhaltene Substanz der baulichen Anlagen, soweit sie das Erscheinungsbild der Ortsanlage trägt, zu schützen.

Dabei sind neben den geschützten Gebäuden und baulichen Anlagen auch die erkennbaren historischen Parzellenstrukturen, die geprägt sind, durch die z.T. noch vorhandenen ursprünglichen Parzellenausmaße als schmale, tief in den Blockinnenbereich führende Gartengrundstücke.

Die einzelnen Gartengrundstücke bilden einen gemeinsamen Grün- bzw. Gartenraum, der als Bestandteil der Weberkolonie Nowawes von hoher denkmalpflegerischer Bedeutung ist. Die Lage des Denkmalsbereichs wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Im gesamten Denkmalsbereich ist die Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 19 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz für das Land Brandenburg (BbgDSchG) erforderlich.

Deklaration über Pufferzonen zur Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.01.2011:

Der nördlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzende Park Babelsberg unterliegt den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Bereiche von Babelsberg Nord, die von den Wegen und Aussichtsplätzen des Parks Babelsberg aus sichtbar sind, werden von der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg in ihrer Funktion als untere Denkmalschutzbehörde beurteilt. Die untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam hört die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin – Brandenburg daher an und berücksichtigt die fachliche Einschätzung in ihrer Stellungnahme bzw. Erlaubnis.

Grundlage ist die Deklaration nahezu des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans SAN B 07 über die Pufferzone zur Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ vom 26.01.2011 und die Verwaltungsvereinbarung zum Abstimmungsverfahren bei Verfahren und Vorhaben innerhalb der Pufferzone zur Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.01.2011".

B.3.2.2 Erhaltungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07 liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord / Weberviertel“, die zur Sicherung der Städtebaulichen Eigenart des Gebietes gemäß § 172 BauGB festgelegt wurde.

In Erhaltungsgebieten besteht gemäß § 172 BauGB die Genehmigungspflicht für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

B.3.2.3 Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die Gestaltungssatzung „Babelsberg Nord“ gemäß § 81 BbgBO aufgestellt.

B.4 Flächenbilanz ⁶

Allgemeines Wohngebiet (WA)	435.904 m ²
Mischgebiet (MI)	74.000 m ²
Kerngebiet	4.272 m ²
Flächen für Gemeinbedarf	17.191 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	181.379 m ²
Öffentliche Grünflächen	21.281 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	734.027 m ²

⁶ Gerundete Werte

C. Auswirkungen des Bebauungsplans

C.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Der Bebauungsplan dient zur Sicherung der städtebaulichen Sanierungsziele über den Abschluss der Sanierungsmaßnahme hinaus. Mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen wird der vorhandene Stadtgrundriss und die vorhandene bauliche Struktur sowie die Nutzungsstruktur gesichert und der Rahmen für eine behutsame Weiterentwicklung gegeben.

C.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan SAN B 07 um einen Bebauungsplan nach § 13 BauGB, in dem der Zulässigkeitsmaßstab im Vergleich zum bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird. In diesem Sinne sind durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

C.3 Soziale Auswirkungen

Der Bebauungsplan SAN B 07 sichert das bestehende Wohnquartier „Babelsberg Nord“. Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung sind nur noch in sehr geringem Umfang gegeben. Diese regeln sich nach § 34 BauGB. Ein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur oder Schulen werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans SAN B 07 nicht erzeugt.

Nachhaltige Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse sind durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

C.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine erwartbaren Auswirkungen auf die technische Infrastruktur. Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung sind nur noch in sehr geringem Umfang gegeben. Diese regeln sich nach § 34 BauGB. Die technische Infrastruktur wurde im Rahmen des Sanierungsprozesses umfangreiche erneuert. Ein zusätzlicher Bedarf an technischer Infrastruktur – beispielsweise aufgrund der Ausweisung von neu zu erschließenden Bauflächen – ist nicht zu erwarten.

C.5 Finanzielle Auswirkungen

C.5.1 Verfahrenskosten

Die Kosten des Verfahrens werden aus dem Treuhandvermögen der Sanierungsmaßnahme Babelsberg finanziert.

C.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Nach dem derzeitigen Planungsstand sind keine erhöhten Herstellungs- und Unterhaltungskosten als Folge der geplanten Festsetzungen zu erwarten.

C.5.3 Grunderwerb

Die geplanten Flächenausweisungen des Bebauungsplans SAN B 07 machen keinen Grunderwerb durch die öffentliche Hand erforderlich.

C.5.4 Planungsschaden

Entschädigungsforderungen für die Änderung der Festsetzungen sind gemäß BauGB zu regeln, sofern über das erforderliche Maß hinausgehende Aufwendungen, Beschränkungen bestehender Nutzungsrechte oder wesentliche Wertminderungen der betroffenen Grundstücke vorliegen.

Mit der Herleitung von Entschädigungsansprüchen ist nicht zu rechnen.

Alle Nutzungen, die nicht in den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans SAN B 07 passen, genießen Bestandsschutz, das heißt die Änderungen sind erst dann zu gewährleisten, wenn dies freiwillig oder aus anderen Gründen erforderlich wird.

Genehmigte Hauptnutzungen innerhalb der privaten Grünflächen genießen einen erweiterten Bestandsschutz.

D. Verfahren

D.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.12.2012 eingeleitet und im Amtsblatt 02/2013 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 28.02.2013 bekannt gemacht.

D.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten sich erstmals im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) zur Planung äußern. Nach Abschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und in die weitere Planung einbezogen.

Nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über den Entwurf des Bebauungsplans erhielten die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit, sich zu äußern. Die Anregungen und Hinweise wurden ausgewertet, deren Abwägung vorbereitet und der Bebauungsplan auf dieser Grundlage teilweise geändert.

Bezogen auf diese Änderungen wurde eine Erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die im Rahmen der Erneuten (eingeschränkten) Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und abgewogen, eine weitere Änderung des Bebauungsplans wurde nicht erforderlich.

D.2.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

D.2.1.1 Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.05.2017 bis 02.06.2017. In diesem Zeitraum konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den Vorentwurf des Bebauungsplans SAN B 07 „Babelsberg Nord“ mit der Begründung einsehen und Stellungnahmen dazu abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt 04/2017 der Landeshauptstadt Potsdam vom 27.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde eine Stellungnahme von einem Bürger abgegeben.

Die Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 04.05.2017 bis 02.06.2017. Mit Schreiben vom 27.04.2017 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB), sowie die städtischen Fachbereiche angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Insgesamt 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 15 Fachbereiche haben sich zum Bebauungsplan geäußert.

D.2.1.2 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.11.2018 bis zum 14.12.2018. In diesem Zeitraum konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den Entwurf des Bebauungsplans SAN B

07 „Babelsberg Nord“ mit der Begründung einsehen und Stellungnahmen dazu abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt 12/2018 der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden 5 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.

Mit Schreiben vom 07.11.2018 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB), sowie die städtischen Fachbereiche angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 14.11.2018 bis 14.12.2018. Insgesamt 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 8 Fachbereiche / Bereiche haben sich inhaltlich zum Bebauungsplan geäußert.

D.2.1.3 Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.11.2019 bis einschließlich zum 22.11.2019. In diesem Zeitraum konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einsehen und Stellungnahmen beschränkt auf die Änderungen gegenüber dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung im November 2018 abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der erneuten öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt 13/2019 der Landeshauptstadt Potsdam vom 30.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Ein betroffener Bürger hat eine Stellungnahme abgegeben, die sich nicht auf die ausgelegten Änderungen bezog.

Mit Schreiben vom 01.11.2019 wurde die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg als von der Planung betroffene Stellen / Träger öffentlicher Belange (TöB), sowie ein städtischer Bereich, der von den Änderungen des Bebauungsplans betroffen sein könnte, angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 07.11.2019 bis einschließlich zum 22.11.2019. Es ging keine Stellungnahme vom beteiligten Träger öffentlicher Belange ein. Der innerhalb der Stadtverwaltung beteiligte Bereich der Verwaltung hat eine Stellungnahme abgegeben.

Die ausgelegten Änderungen bezogen sich auf:

- Konkretisierung bzw. Anpassung der Einzelhandelsbeschränkung an aktuelle Erkenntnisse der Verwaltung durch Änderung der Textlichen Festsetzungen 1.1.
- Änderung Art der Nutzung Wichgrafstraße 27 (KiTa) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ anstelle von Mischgebiet.
- Änderung der überbaubaren / nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang des Concordiawegs durch Verschieben der Baugrenze und Reduzierung der nicht überbaubaren Fläche auf einen 5,0 m Tiefen Streifen entlang des Concordiawegs.
- Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche / Rückwärtige Baugrenzen - „grüne Blockinnenbereiche“: Konkretisierung von Ausnahmen in den „grünen Blockinnenbereichen“ durch Änderung der Textlichen Festsetzungen 2.2, 2.3 und 2.5.

D.2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

D.2.2.1 Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Ein Bürger hat im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung seine Bedenken zum Bebauungsplan SAN B 07 geäußert. Als Eigentümer eines Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplans möchte er, dass auf die rückwärtige Baugrenze auf seinem Grundstück verzichtet wird, damit er in zweiter Reihe ein zusätzliches Gebäude errichten kann.

Der städtebauliche Rahmenplan und die Konkretisierung der Sanierungsziele für die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ wurden 1999 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Inhaltliche Sanierungsziele des Rahmenplans von 1999 gelten weiterhin, sofern sie nicht im Rahmenplan von 2011 geändert worden sind. Der Erhalt der inneren, privaten Grünräume ist ein zentrales städtebauliches Sanierungsziel und ist Bestandteil der beschlossenen Rahmenplanung.

Diese „grünen Blockinnenbereiche“ sind quartierspezifisch als hintere Grünzonen definiert. Insbesondere im Zusammenhang mit der gewünschten partiellen Verdichtung im Blockrand ist die Nutzungsqualität dieser Freiflächen mittels Entsiegelung und Maßnahmen der vegetativen Gestaltung zu verbessern. Stellplätze sind in der Grünzone nicht zulässig.

Einer der zentralen Anlässe für die Aufstellung des Bebauungsplans SAN B 07 „Babelsberg Nord“ war die Sicherung der „grünen Blockinnenbereiche“ nach Aufhebung der Sanierungsatzung. Insofern richtet sich die Kritik des Grundstückseigentümers gegen eines der im Aufstellungsbeschluss benannten zentralen Planungsziele.

Der Kritik des Eigentümers wurde nicht gefolgt und der Plan nicht geändert.

D.2.2.2 Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Auslegung:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es liegen insgesamt 5 Stellungnahmen aus der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Alle fünf Stellungnahmen stammen von Eigentümern der Grundstücke zwischen Semmelweisstraße und Concordiaweg. 4 Stellungnahmen sind gleichlautend, alle beschäftigen sich inhaltlich mit dem gleichen Thema. Kritisiert wird darin die Festsetzung eines „grünen Blockinnenbereichs“ entlang des Concordiawegs. Die auf der nördlichen Seite der Semmelweisstraße gelegenen Grundstücke reichen in der Regel bis zum Concordiaweg und sind von beiden Seiten erschlossen. Der Concordiaweg soll auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße/ Concordiaweg“ ausgebaut werden. Bereits im Bestand sind zwei genehmigte Hauptnutzungen (Wohnen) sowie verschiedene Nebenanlagen entlang des Concordiawegs vorhanden, so dass die Eigentümer eine weitere Bebaubarkeit entlang des Concordiawegs fordern. In den 4 gleichlautenden Stellungnahmen wird eine starke Reduzierung des „grünen Blockinnenbereichs“ vorgeschlagen. Die Kritik der Grundstückseigentümer wurde berücksichtigt und die Planung so geändert, dass in dem Block zwischen Semmelweisstraße und Concordiaweg auf die Festsetzung eines „grünen Blockinnenbereichs“ verzichtet wird. Anders als von den Betroffenen vorgeschlagen, wird auch auf einen reduzierten Blockinnenbereich verzichtet. Aufgrund der auch nach dem geplanten Ausbau weiterhin beengten Situation am Concordiaweg wird die im Bestand bereits vorhandene Baustruktur entlang des Concordiawegs aufgegriffen und auf den Grundstücken der Flur 1, Flurstücke 441 bis 188/2 (von West nach Ost) eine 5,0 m breite Vorgartenzone als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzbindung festgesetzt.

Aufgrund der im Einzelfall vorhandenen und genehmigten und / oder erhaltenswerten Baubsubstanz wird ein erweiterter Bestandsschutz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeräumt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Fachbereiche gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen enthielten zu folgenden Planinhalten Anregungen und Hinweise, die in der weiteren Planung berücksichtigt wurden:

- Aufgrund einer Stellungnahme des Bereichs Stadtentwicklung wurden die Festsetzungen zur Beschränkung des Einzelhandels an die aktuellen Erkenntnisse der Landeshauptstadt Potsdam angepasst.
- Die Angaben zum Regionalplan Havelland-Fläming wurden aufgrund einer Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming aktualisiert.
- Der Hinweis der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung auf den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion wurde aufgenommen.
- Die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg bat darum, dass das durch eine konfessionelle Kindertagesstätte genutzte Grundstück Wichgrafstraße 27 als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt wird. Der Wunsch der Evangelischen Kirchengemeinde wurde aufgegriffen und das Grundstück Wichgrafstraße 27 dauerhaft als Fläche für Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 mit der besonderen Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Darüber hinaus wurde von der Evangelischen Kirchengemeinde auch die Festsetzung des Grundstückes Karl-Liebknecht-Straße 23 als Gemeinbedarfsfläche gewünscht. Diesem Wunsch wurde nicht gefolgt, da das Grundstück durch die Weberstube als Stadtteilmuseum genutzt wird. Als kulturelle Nutzung ist das Stadtteilmuseum im Mischgebiet allgemein zulässig.

D.2.2.3 Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Erneuten (eingeschränkten) Auslegung

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) Auslegung ging eine Stellungnahme von einem Bürger ein. Dieser hatte bereits außerhalb der Beteiligungsverfahren im August 2019 eine Stellungnahme abgegeben, die hier weitgehend wiederholt wurden. Beide Stellungnahmen beziehen sich nicht auf Festsetzungen die verändert und daher erneut ausgelegt wurden. Vielmehr wurde die Lage der rückwärtigen Baugrenze auf dem Grundstück des Bürgers kritisiert. Diese verläuft im Bereich eines Büro- und Wohngebäudes.

Ziel des Bebauungsplans ist insbesondere die Sicherung der „grünen Blockinnenbereiche“ über die Sanierungsmaßnahme hinaus.

Seit 1999 stellt der von den Stadtverordneten beschlossene und 2011 fortgeschriebene städtebauliche Rahmenplan für die Sanierungsgebiete Babelsberg Nord und Süd die Entscheidungsgrundlage für die Genehmigung nach § 144 f. BauGB dar. Die dort vorgesehenen „grünen Blockinnenbereiche“ waren entscheidendes Kriterium für die Zulässigkeit von Gebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen. Das hier in Rede stehende Gebäude wurde 1997 genehmigt. Zu diesem Zeitpunkt war bereits die Sanierungssatzung rechtskräftig, nicht jedoch der städtebauliche Rahmenplan.

Bereits im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen für die Gebiete Babelsberg Nord und Süd von 1993 wird als ein Ziel der Sanierungsmaßnahmen benannt, die inneren Grün-

räume in ihrem Zusammenhang zu erhalten. Diese Grünräume sollten quartiersspezifisch als hintere Grünzone definiert werden, wie es im Städtebaulichen Rahmenplan erfolgte.

Die textlichen Festsetzungen 2.4 und 2.5 eröffnen für Bestandsgebäude im WA mit genehmigter Hauptnutzung einen erweiterten Bestandsschutz. Damit besteht für diese Gebäude sowohl die Möglichkeit zur Erneuerung, als auch zur Änderung und Nutzungsänderung. Insofern sind Lage und Nutzung des angesprochenen Büro- und Wohngebäudes trotz festgesetzter Baugrenze dauerhaft gesichert. Auch die Änderung von Nutzungen ist zulässig.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Fachbereiche gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB

Von der Evangelischen Kirchengemeinde Babelsberg, die als einziger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) Beteiligung angeschrieben wurde, wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Eine verwaltungsinterne Stellungnahme hat zur Aktualisierung des Kapitels A.3. Planerische Ausgangssituation beigetragen.

D.3 Planungssichernde Maßnahmen

Während der Aufstellung des Bebauungsplans SAN B 07 „Babelsberg Nord“ sind keine planungssichernden Maßnahmen erforderlich, da sich der Geltungsbereich im Sanierungsgebiet befindet und Vorhaben und Rechtsvorgänge damit den besonderen genehmigungsrechtlichen Instrumentarien des Sanierungsrechts unterliegen.

E. Abwägung – Konfliktbewältigung

E.1 Abwägung der betroffenen Belange

E.1.1 Abwägung städtebaulicher Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Gewerbebetriebe. Laut statistischem Jahresbericht 2019 gab es im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Jahr 2019 insgesamt 482 Unternehmen, die in der Industrie- und Handelskammer gemeldet sind, sowie 111 Betriebe in der Handwerkskammer. Der Großteil der Unternehmen kommt aus den Bereichen Handel, Dienstleistung und Handwerk. 40 Betriebe sind dem Verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe zuzuordnen. 120 werden unter Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen geführt.

Eine deutliche Konzentration der Betriebe aus Handel, Dienstleistung und Handwerk besteht im Stadtteilzentrum Babelsberg, das im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt ist. Daneben befinden sich einzelne gewerbliche Nutzungen verteilt in den Bereichen, die durch Wohnen geprägt und im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (rund 60 % des Geltungsbereiches) festgesetzt sind. Diese Nutzungen genießen Bestandsschutz. Grundsätzlich sind im Allgemeinen Wohngebiet neben den der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften auch nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Allerdings ist Ziel der Sanierungsmaßnahme auch, dass störende Betriebe nicht in den Wohngebieten bleiben, um die Wohnqualität zu schützen bzw. zu verbessern.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Die allgemein zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, werden im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zugelassen, soweit sie im Erdgeschoss liegen und dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind. Die Festsetzung soll zur Stabilisierung und Konzentration des Einzelhandels im Stadtteilzentrum von Babelsberg beitragen. Dadurch, dass im Allgemeinen Wohngebiet Läden, die der Nahversorgung dienen nur ausnahmsweise zulässig sind, wird eine Einzelfallprüfung dahingehend erforderlich, ob Größe und Sortimentsstruktur des ansiedlungswilligen Ladens tatsächlich der Versorgung des Gebietes dienen.

Laut STEK Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam stellt das Stadtteilzentrum Babelsberg ein klassisches Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils dar (zentraler Versorgungsbereich), das eine besondere Nutzungsmischung aus Wohnen, Läden und Gastronomiebetrieben sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben aufweist. Der Einzelhandel soll neben einem vielfältigen Nahversorgungsangebot auch sonstige zentrenrelevante Sortimente beinhalten.

Der westliche Abschnitt der Garnstraße bis zur Alt Nowawes ist zwar nicht Bestandteil des im STEK Einzelhandel definierten Stadtteilzentrums, weisen aber die gleiche bauliche Struktur auf und sind - ebenso wie das im STEK Einzelhandel festgelegte Stadtteilzentrum - durch Geschäfte, Gastronomie, Kultur (Thalia Kino), Dienstleistungsbetriebe und gesundheitliche Einrichtungen (u.a. Oberlin) gekennzeichnet.

Aufgrund der grundsätzlich veränderten Rahmenbedingungen des Einzelhandels, weisen die kleinteiligen Geschäfte funktionale Schwächen auf, aus denen eine Fluktuation der Nutzungen und teilweise Leerstand resultieren. Eine neue Entwicklung in Babelsberg ist darüber

hinaus eine langsame Verdrängung von Ladenlokalen durch Wohnen, was zu einer nachhaltigen Funktionsstörung in den Einkaufsstraßen führt.

Um die besondere Eigenart des Stadtteilzentrums (inkl. der benannten Straßenabschnitte der Garnstraße und der Karl-Liebknecht-Straße) zu sichern und dabei auch die Wohnnutzung zu erhalten und in angemessener Weise fortzuentwickeln wird dieses Gebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Im Mischgebiet stehen Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander. Zur Stabilisierung eines lebendigen Stadtteilzentrums, wird auf die Möglichkeit einer horizontalen und vertikalen Gliederung des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO zurückgegriffen. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass im Mischgebiet in den Erdgeschossen Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn es nicht zur Straße hin in Erscheinung tritt.

Im Block zwischen Concordiaweg und Semmelweisstraße wurde auf die zunächst angedachte Festsetzung eines „grünen Blockinnenbereichs“ auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke Semmelweisstraße bis an den Concordiaweg heran verzichtet. Die auf der nördlichen Seite der Semmelweisstraße gelegenen Grundstücke reichen in der Regel bis zum Concordiaweg und sind von beiden Seiten erschlossen. Der Concordiaweg soll auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße/ Concordiaweg“ ausgebaut werden. Bereits im Bestand sind zwei genehmigte Hauptnutzungen (Wohnen) sowie verschiedene Nebenanlagen auf der Südseite des Concordiawegs vorhanden, so dass der überwiegende Teil der Eigentümer zwischen Semmelweisstraße und Concordiaweg eine weitere Bebaubarkeit südlich des Concordiawegs fordern. Die Kritik der Grundstückseigentümer wurde berücksichtigt und die Planung so geändert, dass in dem Block zwischen Semmelweisstraße und Concordiaweg auf die Festsetzung eines grünen Blockinnenbereichs verzichtet wird. Aufgrund der auch nach dem geplanten Ausbau weiterhin beengten Situation am Concordiaweg wird die im Bestand bereits vorhandene Baustruktur entlang des Concordiawegs aufgegriffen und auf den Grundstücken der Flur 1, Flurstücke 441 bis 188/2 eine 5,0 m breite Vorgartenzone als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Die Festsetzung von Vorgartenzonen findet im Bebauungsplan SAN B 07 nur am Concordiaweg Anwendung. An allen übrigen, bereits bebauten Straßen im Geltungsbereich, gilt für Baugrundstücke das Einfügungsgebot des § 34 BauGB, die Erhaltungssatzung sowie die Gestaltungssatzung, wodurch eine von der typischen Bauflucht abweichende Bebauung nicht möglich ist. Am Concordiaweg bestehen nur wenige Baukörper, wodurch ggf. eine typische Bauflucht noch nicht bestimmt werden kann. Die Vorgartenzone wird wie der „grüne Blockinnenbereich“ durch die Kombination einer Baugrenze nach § 23 BauNVO mit einer Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

E.1.2 Abwägung der Umweltbelange

Abgesehen vom Immissionsschutz sind mit der vorliegenden Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, die einer Abwägung bedürfen.

Durch die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen wird der hintere Teil der Baugrundstücke überwiegend von Bebauung freigehalten, um ihn gärtnerisch anzulegen. Grundstücksübergreifend entstehen so zusammenhängende Grünbereiche im Inneren der Blöcke, die eine städtebauliche und stadökologische Qualität aufweisen.

E.1.2.1 Immissionsschutz

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan SAN B 07 hervorgerufenen oder ermöglichten erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes SAN B 07 direkt nördlich der von Ost nach West verlaufenden Bahntrasse der Deutschen Bahn (S-Bahn, Regionalbahn, vereinzelt Fernverkehr, gelegentlich Güterverkehr) sowie an stark befahrenen Straßen (Nuthestraße, Rudolf-Breitscheid-Straße und Karl-Liebknecht-Straße) wurde das Ingenieurbüro KSZ GmbH mit einer Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan SAN B 07 (Bericht vom 20.03.2017) beauftragt, die im Folgenden zusammengefasst wird.

Für bestehende Wohnnutzungen an vorhandenen Verkehrswegen existieren in Deutschland keine verbindlichen Regelungen zur Begrenzung der Lärmimmissionen. Da es sich im vorliegenden Fall trotz der Bestandssituation um die Lärmprognose für eine städtebauliche Planung handelt, sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachten. Die Einhaltung dieser Werte hat zwar nur empfehlenden Charakter. Im Interesse gesunder Lebens- und Wohnbedingungen sollten sie jedoch gemäß BImSchG angestrebt werden. Für den Fall, dass Überschreitungen unvermeidbar sind, sollten Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Die bestandsorientierte Planung sieht für das Bebauungsplangebiet SAN B 07 die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und einem Kerngebiet vor. Nach DIN 18005 Beiblatt 1 liegen die Orientierungswerte für Verkehrslärm im Allgemeinen Wohngebiet bei 55 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Im Mischgebiet werden Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) zugeordnet. Für das Kerngebiet gelten Orientierungswerte von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Vorgehensweise und Berechnungsverfahren

Die Immissionsrechnungen der KSZ Ingenieurbüro GmbH erfolgten mittels der im PC-Programmpaket „Soundplan“ integrierten Rechenverfahren RLS-90 und der Schall 03-2012. Die für die Berechnung relevanten Emissionsdaten für den KfZ-Verkehr wurden dem Stadtentwicklungskonzept Verkehr für das Jahr 2015 entnommen. Die prognostizierten Schwerverkehrsanteile wurden aus dem Analyse-Netz des Jahres 2015 für den Luftreinhalteplan der Landeshauptstadt Potsdam abgeleitet. Die im Jahr 2016 an der Nuthestraße L 40 errichteten Schallschutzwände im Bereich der Auffahrt Rudolf-Breitscheid-Straße wurden auf Grundlage von Angaben der Stadtverwaltung Potsdam berücksichtigt. Straßenbelag, Höchstgeschwindigkeit und lichtzeichengeregelten Kreuzungen wurden nach Ortsbegehung angesetzt. Für den Schienenverkehr wurden die Prognosedaten 2025 von der Deutschen Bahn übernommen. Zu- und Abschläge infolge von Brücken und Fahrbahnarten wurden in den Berechnungen berücksichtigt. Die Straßenbahnlinien 94 und 99 wurden ebenfalls berücksichtigt. Die verwendeten Daten beruhen auf einer Abfrage bei den Verkehrsbetrieben Potsdam GmbH (ViP).

Die Berechnungen erfolgten sowohl getrennt nach den Verkehrsträgern Straße und Schiene, als auch in Summe der Wirkung aus beiden Verkehrsträgern. Darüber hinaus wurden die Beurteilungszeiträume Tag von 06:00 bis 22:00 Uhr und Nacht von 22:00 bis 06:00 Uhr differenziert betrachtet.

Die Berechnungen zu den Schallimmissionsplänen erfolgten auf einer Höhe von 20 m, da dies in etwa der Höhe der höchsten Gebäude in Babelsberg entspricht. Zusätzlich wurde auf der Rechenhöhe von 2 m ein Schallimmissionsplan für die Außenbereiche erstellt. Die Lärmpegelbereiche wurden auf einer Rechenhöhe von 20 m sowie auf 10 m Höhe betrachtet.

Ergebnisse der Berechnung

Für die Gesamtgeräuschsituation ist am Tag, je nach Lage der Gebäude zur Geräuschquelle der Straßenverkehr oder der Schienenverkehr, pegelbestimmend. Allerdings stellt seit Errichtung der Schallschutzwände im Bereich der Nuthestraßenauffahrt in Verlängerung der Ru-

dolf-Breitscheid-Straße der Schienenverkehr der Deutschen Bahn die dominierende Geräuschquelle dar.

In der Gesamtgeräuschbetrachtung ergeben sich im Bebauungsplangebiet SAN B 07 am Tag (Rechenhöhe 20 m) prognostizierte Beurteilungspegel von 50 dB(A) bis 75 dB(A). Lärmpegel über 60 dB(A) werden im Bereich der Daimlerstraße, Voltastraße, Rudolf-Breitscheid-Straße und Karl-Liebknecht-Straße erreicht. Dabei ist die Bahntrasse als Hauptlärmquelle auszumachen. Der Bereich, der gesundheitsgefährdende Pegel von über 70 dB(A) tagsüber erreicht, betrifft einen Streifen von ca. 20 m Breite entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes SAN B 07. In diesem Streifen befinden sich nur wenige Gebäudeteile, da hier vor allem die Straßenfläche der Rudolf-Breitscheid-Straße liegt. Nur im Bereich von Gleisanlagen auf Brücken ragen die gesundheitsgefährdenden Beurteilungspegel etwas tiefer in das Gebiet hinein.

In der Nacht ergeben sich nach den Prognoseberechnungen der Schalltechnischen Untersuchungen im gesamten Bebauungsplangebiet Pegel von über 45 dB(A). Deutlich wird dabei, dass fast alle Straßen, auch die, die nur der inneren Erschließung nicht sehr dicht bebauter Gebiete dienen (zum Beispiel Karl-Gruhl-Straße, Pasteurstraße) zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete führen.

Ein als gesundheitsgefährdend eingestuftur Beurteilungspegel von über 60 dB(A) nachts wird in einem unregelmäßigen Streifen von durchschnittlich ca. 60 m Breite entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes SAN B 07 erreicht. Hier von sind alle Gebäude an der Voltastraße sowie zwischen Theodor-Hoppe-Weg und Plantagenstraße an der Rudolf-Breitscheid-Straße betroffen. Verantwortlich hierfür ist wiederum die Bahntrasse, auf der auch nachts Güterzüge, Regional- und S-Bahnen in Ansatz gebracht werden.

Da sowohl die auf einem ca. 5 m hohen Wall verlaufende Bahnlinie wie auch die Wohnbebauung entlang der Bahn seit etwa 100 Jahren in der heute bestehenden Form vorhanden sind, ist kein aktueller Verursacher für den Lärmkonflikt auszumachen. Die Lage der Schienen auf dem Wall begünstigt die Lärmausbreitung. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand fehlen.

Auch die Grundstücke Mühlenstraße 2 und 2a weisen einen Beurteilungspegel von über 70 dB(A) tags und über 60 dB(A) nachts auf, was vor allem durch die Nuthestraße verursacht wird. Die Berechnungen wurden zunächst ohne die im Jahr 2016 aufgestellten Schallschutzwände an der Nuthestraße und an der Auffahrt in Verlängerung der Rudolf-Breitscheid-Straße durchgeführt und erst anschließend mit Schallschutzwand. Dabei wurde deutlich, dass die Schallschutzwände in einer Rechenhöhe von 20 m keinen Einfluss auf die ermittelten Beurteilungspegel haben. Dennoch erfahren die Bewohner in dem Bereich eine erhebliche Lärmreduzierung.

Insgesamt hat sich gezeigt, dass die jeweils in einer Höhe von ca. 5 m über Gelände verlaufenden Hauptimmissionsquellen Nuthestraße und Schienen in der Rechenhöhe von 20 m zu besonders hohen Beurteilungspegeln führen, während sich bei niedrigeren Rechenhöhen geringere Beurteilungspegel ergeben. Dies bestätigt auch die Betrachtung der Belastung der Außenbereiche (nur tags), die üblicherweise in einer Höhe von 2 m erfolgt. Zwar sind in den Außenbereichen an der Rudolf-Breitscheid-Straße, Voltastraße sowie an den südlichen Abschnitten der Mühlenstraße und Alt Nowawes teilweise Überschreitungen des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiet (Tag) von 55 dB(A) abzulesen, diese liegen jedoch nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich. Am Schallimmissionsplan für die Außenbereiche wird deutlich, dass eine Bebauung entlang der Schallquellen die Lärmausbereitung in die Tiefe des Gebietes hinein verhindert.

Empfehlungen zum Lärmschutz

Grundsätzlich sind aktive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber passiven vorzuziehen, weil damit auch die Freiflächen und Außenwohnbereiche vom Schallschutz profitieren.

Aus rein akustischer Sicht wäre daher eine Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse sinnvoll. Allerdings bestehen erfahrungsgemäß verschiedene technische Hinderungsgründe und ein geringes Interesse Seitens des Betreibers der Schienenwege für die Errichtung einer Lärmschutzwand. Im Stadtteil Babelsberg wäre auch zu befürchten, dass die Errichtung von Lärmschutzwänden auf dem bereits 5 m hohen Wall zu einer erheblichen städtebaulichen Zäsur zwischen den nördlich und südlich der Bahn gelegenen Stadtgebiet führen würde.

Ein gewisses Potential zur Verbesserung ist auch durch eine lärmoptimierte Gestaltung der Gleise gegeben. Aber auch hier ist man von den Interessen der Deutschen Bahn abhängig. An der Nuthestraße im Bereich der Auffahrt Rudolf-Breitscheid-Straße wurden im Jahr 2016 bereits Schallschutzwände errichtet.

Die Errichtung von geschlossenen Gebäuderiegeln entlang der besonders lärmrelevanten Straßen / Schienen kann ebenso dazu beitragen, gesunde Aufenthaltsbedingungen in den rückwärtigen Bereichen zu schaffen.

Ansonsten kommen für das Gebiet hauptsächlich passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Aus diesem Grund wurden für die Prognose-Variante des Bebauungsplans Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt, die in den Bebauungsplan SAN B 07 übernommen werden und zur Bestimmung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden dienen.

Die Empfehlungen zu Lärmschutzfestsetzungen sind im Kapitel B.3.1.9 dargelegt.

E.1.3 Abwägung der sozialen Belange

Mit der vorliegenden Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die sozialen Belange verbunden, die einer Abwägung bedürfen.

E.1.4 Abwägung ökonomischer Belange

Mit der vorliegenden am Bestand orientierten Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die ökonomischen Belange verbunden, die einer Abwägung bedürfen.

E.1.5 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Mit der vorliegenden Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Infrastruktur verbunden, die einer Abwägung bedürfen. Die Sanierung der Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme Babelsberg Nord.

E.1.6 Abwägung weiterer Belange

Negative Auswirkungen auf den Klimaschutz sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Vorgartenzonen und die rückwärtigen Baugrenzen sorgen für zusammenhängende, grundstücksübergreifende Gartenflächen, die sich in Verbindung mit den Pflanzfestsetzungen positiv auf das Stadtklima auswirken sollen.

F. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

G. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in den Erdgeschossigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind.

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

- 1.2 In den Mischgebieten (MI) sind folgende, nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Lagerplätze,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Tankstellen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- 1.3 In dem Mischgebiet (MI) sind im ersten Vollgeschoss innerhalb von Nutzungseinheiten, die mit mindestens einem Raum zu den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, Wohnungen unzulässig. Abweichend von Satz 1 können Wohnungen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich dem rückwärtigen, vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Hofbereich zugewandt sind und straßenzugewandt weiterhin eine ansonsten zulässige Nutzungseinheit hergestellt werden kann.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 sowie und § 6 Abs. 2 BauNVO)

- 1.4 In den Mischgebieten (MI) sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 1.5 Im Kerngebiet (MK) sind Wohnungen oberhalb des II. Geschosses zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 sowie § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

- 1.6 Im Kerngebiet (MK) sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur zulässig, sofern es sich nicht um Vergnügungsstätten handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und 5 sowie § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

- 1.7 Im Kerngebiet (MK) sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nur dann zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und 5 sowie § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

- 1.8 Im Kerngebiet (MK) sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und 5 sowie § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.2 Ausnahmsweise dürfen auf Grundstücken mit mehr als 300 m² nicht überbaubarer rückwärtiger Grundstücksfläche bis zu zwei Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Geräteschuppen, Gewächshäuser), mit einem Bruttorauminhalt von insgesamt max. 30 m³ errichtet werden. Die Festsetzung gilt nicht für die mit „V“ gekennzeichnete, nicht überbaubare Grundstücksfläche.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.3 Ausnahmsweise dürfen im Bereich der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche Kinderspielplätze mit der Beschaffenheit, maximalen Größe und Ausstattung gem. § 4 und § 5 der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23.06.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt Jahrgang 17, Nr. 12 vom 24.08.2006) errichtet werden. Die Festsetzung gilt nicht für die mit „V“ gekennzeichnete, nicht überbaubare Grundstücksfläche.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.4 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Erneuerung vorhandener Gebäude, die durch eine genehmigte Hauptnutzung genutzt sind, zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für die mit „V“ gekennzeichnete, nicht überbaubare Grundstücksfläche.

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs.10 Satz 1 BauNVO)

- 2.5 Ausnahmsweise ist im WA innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die Änderung und Nutzungsänderung zu einer im WA allgemein zulässigen Nutzung vorhandener Gebäude zulässig, wenn es die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 a bis d BauGB erfüllt. Die Festsetzung gilt nicht für die mit „V“ gekennzeichnete, nicht überbaubare Grundstücksfläche.

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs.10 Satz 1 BauNVO)

3. Befestigung von Flächen, Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

- 3.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

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

4. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

- 4.1 Die nicht überbauten bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Auf mindestens 50 % der Fläche sind heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; § 14 BauNVO)

- 4.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang 10/12 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf der Fläche zum Anpflanzen vorhandenen Bäume anzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5. Immissionsschutz

- 5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohnungen und Gebäuden ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

- Für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile mindestens 35 dB(A) (Bürräume 30 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB(A) (Bürräume 35 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB(A) (Bürräume 40 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich VI gelegenen Gebäudeteile mindestens 50 dB(A) (Bürräume 45 dB(A))

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

Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden, deren Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI liegen und die zu den Hauptlärmquellen (Schienenwege und Hauptstraßen) gerichtet sind, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen und Gebäuden von diesen abgewandt sein. Bei Wohnungen und Gebäuden mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von dieser Straße abgewandt sein.

Ist diese Grundorientierung nicht umsetzbar, so muss der erforderliche Lärmschutz für diese Aufenthaltsräume bei Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen durch zusätzliche passive Maßnahmen erbracht werden. Diese müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes garantiert wird.

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

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet, das als städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Nord“ im Sinne §§ 136 ff. BauGB förmlich festgesetzt ist. (Inkrafttreten der Sanierungssatzung am 17.07.1993 durch Bekanntmachung im Amtsblatt 7/1993 der Landeshauptstadt Potsdam).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bereich, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist (Rechtskraft 21.09.1992, Amtsblatt 9/1992 der Landeshauptstadt Potsdam).

Einzelne Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen als Einzeldenkmäler unter Denkmalschutz (§2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG).

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen in dem festgesetzten Denkmalbereich „Nowawes“ (Rechtskraft 01.12.2000 durch Bekanntmachung im Amtsblatt 15/2000 der Landeshauptstadt Potsdam).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß Deklaration vom 26.01.2011 innerhalb der Pufferzonen zur Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“.

Hinweise

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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. 13b und 14c 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).

Die Regenentwässerung der privaten Grundstücke hat gemäß Abwasserbeseitigungs- und -abgabensatzung (AWS) der Landeshauptstadt Potsdam, derzeit vom 01.03.2017 (Amtsblatt 3/2017) auf den Grundstücken zu erfolgen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Gestaltungssatzung aufgestellt.

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage eingesehen werden.