



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 55
„Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“
1. Änderung „Teilbereich Nahversor-
gungszentrum Erich-Arendt-Straße“**

Begründung

Stand:
März 2012

Landeshauptstadt Potsdam

**Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße”,
1. Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-
Straße“**

Begründung

Verfahrensträger

Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Hegelallee 6-10, Haus 1
14467 Potsdam
Tel. 0331 / 289 – 3215
Fax 0331 / 289 – 3222

Auftraggeber

Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH
Treuhänder der Stadt
Pappelallee 4
14469 Potsdam
Tel. 0331 / 6206 – 714
Fax 0331 / 6206 – 737

Bearbeitung

Conradi Bockhorst und Partner
Stadtplaner und Architekten

Martina Faller
Landschaftsplanerin

Köpenicker Straße 157A/157
10965 Berlin
Tel. 030 / 850 70 57 – 0
Fax 030 / 850 70 57 – 10

Inhalt	Seite
1	Planungsgegenstand 3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung 3
1.2.	Plangebiet 4
1.2.1	Lage in der Stadt 4
1.2.2	Baustruktur und Nutzung 5
1.2.3	Eigentumsverhältnisse..... 5
1.2.4	Erschließung..... 5
1.2.5	Bodendenkmale..... 5
1.2.6	Naturhaushalt und Umwelt..... 5
1.2.8	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen..... 11
1.2.9	Gebietsentwicklung..... 13
2.	Planinhalt..... 14
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen 14
2.2	Intention des Bebauungsplanes..... 15
2.3	Geltungsbereich 16
2.4	Wesentlicher Planinhalt 16
2.5	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen 17
2.5.1	Art der baulichen Nutzung 17
2.5.2	Maß der baulichen Nutzung..... 18
2.5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 19
2.5.4	Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze..... 19
2.5.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 20
2.5.6	Immissionsschutz 21
3	Auswirkungen des Bebauungsplanes 22
3.1	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung..... 22
3.2	Auswirkungen auf die Stadtentwicklung..... 22
3.3	Auswirkungen auf die Umwelt..... 22
4	Rechtsgrundlagen 27
Anhang	Textliche Festsetzungen und Hinweise..... 28
Anlage 1	Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG sowie den Vorgaben gemäß Anlage 2 zum UVPG
Anlage 2	Plan kompensatorische Ausgleichsmaßnahme Zauneindeckung

Bebauungsplan Nr. 55
„Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“
1. Änderung „Teilbereich Nahversorgung-
zentrum Erich-Arendt-Straße“

Landeshauptstadt Potsdam

Begründung

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das ca. 300 ha große Bornstedter Feld ist am 04.12.1991 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam als Entwicklungsbereich förmlich festgelegt worden, die Satzung wurde durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr im August 1992 genehmigt und gem. § 165 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 22.02.1993, Sonderdruck Nr. 6, ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“ wird die städtebauliche Neuordnung und Erschließung eines Teilgebietes des Entwicklungsbereiches entsprechend des übergeordneten Gesamtkonzeptes für das Bornstedter Feld planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich zwischen Peter-Huchel-Straße, Am Golfplatz, Nedlitzer Straße und Esplanade Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete sowie südlich der Erich-Arendt-Straße ein Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan Nr. 55 trat mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 8 der Landeshauptstadt Potsdam am 29.06.2006 in Kraft.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Potsdam (beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.09.2008) ein zentraler Versorgungsbereich „potenzielles Nahversorgungszentrum Bornstedter Feld“ dargestellt. Die betreffende Fläche nördlich der Erich-Arendt-Straße ist im geltenden Bebauungsplan Nr. 55 als Mischgebiet (Baufeld MI 1) festgesetzt. Im Zuge der Umsetzung der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes ist zu deren planungsrechtlicher Sicherung die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 erforderlich. Festgesetzt ist hier anstelle der MI-Festsetzung nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“.

Für die angestrebte Entwicklung ist ein Änderungsverfahren für den geltenden Bebauungsplan Nr. 55 erforderlich, die Änderung wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Fläche des Bebauungsplan-Änderungsbereiches umfasst ca. 12.850 m². Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, in dem

1. die maßgeblichen Obergrenze der überbaubaren Flächen von 20.000 m² nicht überschritten wird (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB),
2. keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB),

Begründung

- keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete gem. §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Zur Überprüfung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt, da das Vorhaben dies gem. Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG erforderlich macht. Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls ist zusammenfassend festzustellen, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen würden, auszuschließen sind (s. Anlage 1).

Die materiellen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – sind damit gegeben. Der Aufstellungsbeschluß zur Änderung des in Kraft gesetzten Bebauungsplans Nr. 55 Angermannsiedlung ist am 03.03.2010 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst worden.

In dem hier angewandten beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB wird (in Anlehnung an die Regelungen des vereinfachten Verfahrens)

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.2. Plangebiet

1.2.1 Lage in der Stadt



Übersicht: Lage des Plangebietes

Das ca. 1,28 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“, 1. Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-Straße“ liegt im Norden Potsdams direkt an der Nedlitzer Straße.

Im Umfeld des Plangebietes finden sich nördlich und östlich die Gebäude der Roten Kaserne sowie südlich im Bereich Erich-Arendt-Straße / Nedlitzer Straße eine Tankstelle, ein Kfz-

Reparaturbetrieb und ein Baustoffhandel für Dachdecker. Westlich des Plangebietes liegt die bisher noch unbebaute Fläche des sogenannten Quartiers Rote Kaserne West

1.2.2 Baustruktur und Nutzung

Die Fläche ist unbebaut und liegt gegenwärtig brach.

1.2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück des Plangebietes befindet sich im Treuhandvermögen der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH, Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam.

1.2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich und mit allen stadttechnischen Medien erschlossen. Die Nedlitzer Straße ist Bestandteil des Bundesfernstraßennetzes (B 2) und ermöglicht somit eine gute örtliche und überörtliche Erreichbarkeit.

Leitungen und Kanäle zur Erschließung des Plangebietes sind in der angrenzenden Erich-Arendt-Straße und der Peter-Huchel-Straße vorhanden.

1.2.5 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55, 1. Änderung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Werden noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22.07.1991 (§§ 19 und 20).

1.2.6 Naturhaushalt und Umwelt

Landschaftsplanerische Ausgangssituation, Bestand

Die Plangebietsfläche liegt seit 1994 brach. Sie liegt zwischen einem im Süden gelegenen Gewerbegebiet sowie einem im Norden gelegenen Wohngebiet.

Begründung

Boden, Wasser, Klima

Infolge der jahrhundertelangen militärischen Nutzung des Bornstedter Feldes ist der Boden anthropogen überformt. Die natürlichen Bodenfunktionen unterliegen entsprechenden Störungen. Für die Schutzgüter Wasserhaushalt und Klima hat die Fläche aufgrund ihrer Größe und ihrer Struktur (geringe Grundwasserneuanreicherungsfunktion, geringes klimawirksames Biovolumen) eine untergeordnete Bedeutung. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz.

Arten und Biotope / Flora und Fauna

Auf der unversiegelten Fläche haben sich unterschiedliche Sukzessionsstadien entwickelt. Die Fläche weist wenige Nutzungsspuren durch die Anwohner (Hundeauslauf) auf. Sie ist überwiegend mit Pioniervegetation geringer Bedeutung (Gras- und Hochstaudenfluren) bestanden. Hinzu kommen Brombeergebüsche, kleinere Vorwaldflächen sowie älterer, jedoch teils stark geschädigter Einzelbaumbestand mittlerer bis höherer Wertigkeit. Aufgrund der Lage der Fläche zwischen Wohn- und Gewerbegebiet und der damit verbundenen Störungen (Hundeauslauf, unterschiedliche Nutzungen durch die Bewohner der Nedlitzer Straße 15-18, Lagerplatz bei angrenzenden Bauvorhaben) hat die Fläche nur eine durchschnittliche Bedeutung als Lebensraum für die Fauna.

Zwischen April und August 2010 wurden faunistische Untersuchungen zu Brutvögeln, Reptilien und Fledermäusen durchgeführt (vgl. Fachbeitrag Vögel und Reptilien sowie Fachbeitrag Fledermäuse für den Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“, 1. Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-Straße“, natura Büro für zoologische und botanische Fachgutachten, 06.08.2010). Es wurden 10 Vogelarten mit insgesamt 13 Revieren nachgewiesen, die die Fläche als Brutgebiet nutzen oder für die Brutverdacht bestand. Keine der erfassten Arten ist auf der Roten Liste, für keine Art ist der Bestand in Brandenburg rückläufig. Lediglich die Kohlmeise hat eine ganzjährig geschützte feste Niststätte. Bei den anderen Arten handelt es sich um frei brütende Arten, deren Niststätten außerhalb der Brutsaison nicht geschützt sind.

Im Rahmen der Kartierung von Reptilien wurden zwei Exemplare der Zauneidechse im südlichen Randbereich nachgewiesen. Die Gesamtgröße der Population liegt laut Gutachten bei etwa 15 Tieren, da sich lediglich im räumlich sehr begrenzten südlichen Randbereich des Plangebietes geeignete Versteckmöglichkeiten, Eiablageplätze und Überwinterungsmöglichkeiten finden (vgl. Fachbeitrag Vögel und Reptilien für den Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“, 1. Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-Straße“, natura Büro für zoologische und botanische Fachgutachten, 06.08.2010 sowie Gutachterliche Stellungnahme Dipl.-Biol. T. Teige, Faunistische Standortuntersuchung B-Plan Nr. 55 „Anger-

mannsiedlung / Nedlitzer Straße“, 1. Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-Straße“, Ersatzkonzeption Zauneidechse (*Iacerta agilis*), 05.12.2011).

Die notwendige Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation erfordert eine kompensatorische Ausgleichsmaßnahme, z.B. das Abfangen und Wiederansiedeln auf geeigneten Flächen. Hierfür steht ein geeigneter Ersatzlebensraum auf der Fläche des ca. 500 m östlich des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebeckens (Gemarkung Potsdam, Flur 1, Flurstück 603) der Roten Kaserne (Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“) zur Verfügung. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind zur Ansiedlung der Zauneidechsenpopulation Strukturverbesserungen erforderlich. Für die Beseitigung des Lebensraums der Zauneidechsenpopulation ist in einem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren eine artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG notwendig.

Im September 2010 wurde der Bestand eines Heldbocks an der Erich-Arendt-Straße festgestellt (gutachterliche Stellungnahme Universität Potsdam, Institut für Biologie und Biochemie, FB Allgemeine Zoologie, Dr. Ingo Scheffler, 10.12.2010). Es handelt sich um einen bereits abgestorbenen Eichentorso von geringem Umfang mit einzelnen Fraßgängen des Käfers. Da der Eichentorso abgestorben ist, kann eine erfolgreiche Neubesiedlung nicht mehr erfolgen. Im unmittelbaren Umfeld gibt es keine weiteren aktuellen Brutbäume. Der Eichentorso ist als zu erhaltender Einzelbaum nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt und die Pflanzfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, in der der Torso steht, so abgegrenzt, dass die Eiche mit ihrer Höhe und einem zusätzlichen Abstand von 1,5 m außerhalb der Fläche für Stellplätze steht. Somit können für den Torso Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen ausgeschlossen werden.

Entsprechend des Gutachtens zeichnet sich das Plangebiet mit 5 von 18 in Brandenburg vorkommenden Fledermausarten durch eine geringe Diversität aus. Die Ergebnisse der bioakustischen Untersuchungen zeigen, dass ein hoher Anteil der Fledermäuse, die das Plangebiet frequentieren, dieses hauptsächlich als Transfergebiet nutzen. Es wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Flugstraßen, temporäre Ansammlungen und Migrationsaktivitäten von Fledermäusen festgestellt. Die Bedeutung des Plangebietes als Fledermausfunktionsraum wird daher als gering eingestuft.

Kultur- und Sachgüter / Landschaftsbild und Erholung

Kultur- und Sachgüter sind auf der Fläche nicht vorhanden. Für die auf den angrenzenden Baufeldern lebenden und arbeitenden Menschen ist der überwiegende Teil des Plangebietes für die Erholungsnutzung wenig attraktiv.

Begründung

Immissionsschutz

Anlagenbezogene Betrachtung

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55, 1. Änderung (Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 55 „Angermansiedlung / Nedlitzer Straße“, 1. Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-Straße“, KSZ Ingenieurbüro GmbH, 22.07.2010) ist untersucht worden, inwieweit die zu erwartenden Geräuschemissionen durch das Nahversorgungszentrum Lärmkonflikte mit den vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes entstehen. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf

- die technischen Anlagen an und in den Marktgebäuden,
- die durch die Anlieferung verursachten Geräusche und
- die durch den Kundenverkehr entstehenden Parkplatzgeräusche

gelegt.

Zusammengefasst ergibt die schalltechnische Untersuchung, dass für die im Rechenmodell zu Grunde gelegten Zeiträume und Emissionsdaten an keinem der berechneten Nachweisorde Immissionsrichtwertüberschreitungen durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums zu erwarten sind. Diese gilt auch bei Berücksichtigung der Vorbelastung des Gebietes durch die bestehende Tankstelle. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den 2 Nachweisorten östlich der Nedlitzer Straße in der Nacht ist allein auf den Tankstellenbetrieb zurückzuführen und wird sich durch das Nahversorgungszentrum nicht erhöhen.

Die Berechnung der Parkplatzgeräusche erfolgte nach dem allgemein in Deutschland anerkannten Berechnungsmodell der Bayerischen Parkplatzlärmstudie. Dieses Modell berücksichtigt bei Verbrauchermärkten, Discountern und Fachmärkten nur Fahrzeugbewegungen während der Öffnungszeiten. Gegebenenfalls von den Öffnungszeiten abweichende Betriebszeiten oder andere, nach der Öffnungszeit auftretende Fahrzeugbewegungen (z.B. durch die Abfahrt der Mitarbeiter nach Dienstschluss) werden unberücksichtigt gelassen. Somit werden in den Berechnungsansätzen auch keine nächtlichen Stellplatzbewegungen ausgewiesen. Von Seiten der zuständigen Landesumweltbehörde wurde zu bedenken gegeben, dass bei einer Öffnungszeit bis 22.00 Uhr auf dem Kundenparkplatz auch nächtliche Geräuschemissionen durch verspätet abfahrende Kundenfahrzeuge erzeugt werden könnten.

Eine rechnerische Überprüfung ergab, dass in der gem. TA Lärm *relevanten* ungünstigsten Stunde nachts (hier 22.00 bis 23.00 Uhr) bis zu 41 PKW-Bewegungen auf dem Kundenparkplatz stattfinden könnten, ohne dass an den Immissionsorten in der Nachbarschaft eine

Überschreitung des Nacht-Immissionsrichtwertes der TA Lärm zu befürchten wäre.

Die Betriebsgeräusche der Dachlüftungen und des Rückkühlaggregates an den im Modell vorgesehenen Stellen führen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte. Die Anlieferung sowie Be- und Entladung zu den vorgesehenen Zeiten am Tage ab 06.00 Uhr ist zulässig, weil die durch den Lieferverkehr erzeugte Geräuschemission zu keiner Überschreitung der geltenden Richtwerte führen wird. Auch die Nutzung des Parkplatzes in dem dafür vorgesehenen Zeitrahmen führt zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte.

Durch Inbetriebnahme des Nahverkaufszentrums unter den o.g. Rahmenbedingungen sind bei den Anwohnern keine Belästigungen im Sinne der TA Lärm durch Betriebslärm, der der Anlage anzulasten wäre, zu erwarten. Der Kunden- und Lieferverkehr wird das Verkehrsaufkommen auf der Nedlitzer und der Erich-Arendt-Straße nur unwesentlich erhöhen.

Verkehrslärm

Entlang der Nedlitzer Straße (B2) bestehen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens erhebliche Vorbelastungen durch den Straßenverkehrslärm. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind daher auf Grundlage der Verkehrsprognosen für die Nedlitzer Straße die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet worden.

Als emissionsrelevante Basis ist ein DTV von 17.700 Kfz/24 h mit einem LKW-Anteil von 5,4% tags und 6,6% nachts zugrunde gelegt worden. Es ist mit einer Korrektur von DStrO = 0 dB für die Straßenoberfläche (Asphalt) und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gerechnet worden. Weiter ist angenommen worden, dass mit Ausnahme der Einmündung der Straße Am Reiherbusch alle anderen Kreuzungen der Nedlitzer Straße lichtzeichengeregelt sind.

Zur Beurteilung der durch den Straßenverkehr verursachten Lärmemissionen sind die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 maßgebend; die für ein Sonstiges Sondergebiet relevanten Orientierungswerte betragen nach Beiblatt 1 der DIN 18005 45-65 dB(A) tags und 35-65 dB(A) nachts.

Im Ergebnis der Schalltechnischen Prognose (Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan 52 „Rote Kaserne Ost“ in Potsdam, KSZ Ingenieurbüro GmbH, 13.06.2008) wurde ermittelt, dass die Beurteilungspegel in den Baugebieten entlang der Nedlitzer Straße in der Größenordnung bis zu 70 dB(A) am Tag und 61 dB(A) in der Nacht liegen und somit die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag und auch für die Nacht zum Teil überschreiten.

Begründung

Die höchsten Lärmbelastungen sind an der Ostfassade parallel zur Nedlitzer Straße zu erwarten (Lärmpegelbereich V), während an den Nord- und Südfassaden die Lärmbelastungen nach Westen hin abnehmen (Lärmpegelbereich IV und III). Für Gebäudeteile, die den Lärmpegelbereichen I-III zuzuordnen sind, besteht angesichts der geplanten Nutzung und aufgrund des nach deutschen Standards ohnehin erforderlichen hohen Niveaus der Dämmung der Außenbauteile kein zusätzliches Erfordernis aus schallschutztechnischer Sicht. Die notwendigen Schalldämm-Maße sind durch übliche, nach den geltenden bautechnischen Regeln und Normen ausgeführte Baukonstruktionen ohne weiteres zu erbringen.

Angesichts der ermittelten Überschreitungen sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Aufgrund der städtebaulichen und akustischen Bedingungen kommen hierbei aktive Schallschutzmaßnahmen, wie die Realisierung einer Schallschutzwand oder -wall, nicht in Betracht. Um die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für Büro- oder ähnliche Arbeitsräume in den betroffenen Gebäuden entlang der Nedlitzer Straße gerecht zu werden, sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Folge des Straßenverkehrslärms passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen (TF 6.1). Für die Bemessung des passiven Schallschutzes werden die maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen, aus denen die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 ermittelt werden.

Zusammenfassende Bewertung

Der Umweltzustand im Plangebiet wird wesentlich vom menschlichen Nutzungsgrad der Fläche geprägt. Die Bedeutung des Standorts stellt sich wie folgt dar:

Für die Avifauna (Vögel) ist das Plangebiet trotz seines vergleichsweise geringen Störungsgrades nur von geringer Bedeutung. Es wurden häufige Arten wie Amsel, Ringeltaube, Grünfink, Mönchs- und Klappergrasmücke, Rotkehlchen, Nachtigall, Zilpzalp, Stieglitz und Kohlmeise als Brutvögel nachgewiesen.

Im September 2010 wurde der Bestand eines Heldbocks an der Erich-Arendt-Straße festgestellt. Es handelt sich um einen bereits abgestorbenen Eichentorso von geringem Umfang mit einzelnen Fraßgängen des Käfers. Im unmittelbaren Umfeld gibt es keine weiteren aktuellen Brutbäume. Der Eichentorso ist durch Festsetzungen derart geschützt, dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Zahl und Individuenzahl der Zauneidechsen ist durch die geringe Größe der geeigneten Fläche (südlicher Randbereich) beschränkt. Nur hier sind Versteckmöglichkeiten, Eiablageplätze und Überwinterungsmöglichkeiten vorhanden. Die Gesamtgröße der Population liegt nach Gutachteraussage bei etwa 15 adulten Tieren. Die notwendige

Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation erfordert eine kompensatorische Ausgleichsmaßnahme, z.B. das Abfangen und Wiederansiedeln auf geeigneten Flächen. Hierfür steht ein geeigneter Ersatzlebensraum auf der Fläche des ca. 500 m östlich des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebeckens (Gemarkung Potsdam, Flur 1, Flurstück 603) der Roten Kaserne (Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“) zur Verfügung. Hier sind zur Ansiedlung der Zauneidechsenpopulation Strukturverbesserungen erforderlich. Für die Beseitigung des Lebensraums der Zauneidechsenpopulation ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG notwendig.

Die Untersuchung zu Fledermausvorkommen ergab für das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Funktionsraum, die Quartiershöflichkeit für Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird ebenfalls als gering eingeschätzt.

Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen aus der angestrebten Entwicklung sind bei Berücksichtigung der Vorgaben zur Bauweise und Stellung der Baukörper nicht erforderlich. Es werden lediglich Maßnahmen zum Schutz vor den von der Nedlitzer Straße ausgehenden Verkehrslärmbelastungen notwendig.

1.2.8 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, wirksam seit dem 15.05.2009) legt die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum fest und stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55, 1. Änderung als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar. Innerhalb dieses Bereiches ist Siedlungsentwicklung grundsätzlich zulässig. Auch den Grundsätzen, dass Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb bestehender Siedlungsgebiete erfolgen soll und Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden können, wird mit der Planung entsprochen.

Ein Regionalplan, der die Vorgaben des LEP B-B ergänzen wird, ist zurzeit noch nicht beschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes 2020 wurden aber bereits „Vorzugsräume für die Siedlungsentwicklung“ abgegrenzt. Das Plangebiet liegt in einem Vorzugsraum. Belange der Regionalplanung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam von 2001 wird gegenwärtig aktualisiert. Der FNP-Entwurf für die Landeshauptstadt Potsdam (09.02.2011) stellt für das Plangebiet eine Gemischte Baufläche MI1 (GFZ 0,8 – 1,6) dar; diese Darstellung

Begründung

wird mit der Zweckbestimmung Zentraler Versorgungsbereich gem. Einzelhandelskonzept konkretisiert.

Der wirksame Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam von 2001 wird gegenwärtig aktualisiert. Der LP-Entwurf definiert verschiedene Teilräume, für die Prägungen und Entwicklungsziele formuliert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55, 1. Änderung liegt im Teilraum Nr. 23 „Bornstedter Feld“, für das lt. Zielkonzept folgende Prägung / Entwicklung vorgesehen ist: *Durch einen zentralen Park gegliederte und mit den angrenzenden Landschaftsräumen verbundene Konversionsflächen mit anspruchsvoll gestalteten und angemessen dimensionierten, stark durchgrüntem Baustrukturen.*

Das Plangebiet liegt im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld, der Entwicklungsbereich wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 04.12.1991 förmlich festgelegt. In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich sind Bebauungspläne aufzustellen, wobei es sich hier um die Änderung eines in Kraft gesetzten Bebauungsplanes handelt. Der Entwicklungsträger Bornstedter Feld als Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam hat alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.

Der zentrale Versorgungsbereich „Bornstedter Feld“ ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Potsdam als Nahversorgungszentrum ausgewiesen, welches wegen der Lage an der B2 ebenfalls Versorgungsfunktionen für die Stadtteile Nedlitz und Neu-Fahrland übernehmen kann. Nach den Kriterien der Identifikation und Klassifikation zentraler Versorgungsbereiche soll ein Nahversorgungszentrum einen Einzugsbereich von mind. 4.000 – 5.000 Einwohnern, davon ca. 1.500 – 2.000 im fußläufigen Nahbereich, im Wohnumfeld haben. Der Schwerpunkt des Branchenmix soll beim kurzfristigen Bedarf, insbesondere bei Lebensmitteln mit einem Betrieb bis ca. 1.000 m² Verkaufsfläche und ca. 5 – 10 sonstigen Betrieben der Segmente Drogerie, Apotheke, Blumen, Schreibwaren oder ähnlichem liegen (s. Einzelhandelskonzept, S. 105f). Das Bornstedter Feld wird im Endausbau ca. 11.400 Einwohner haben.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt für den zentralen Versorgungsbereich „Bornstedter Feld“ die weitere Ansiedlung eines Supermarktes und kleinteiliger Anbieter des täglichen Bedarfs am nördlichen Standort sowie die Ansiedlung von Komplementärnutzungen aus dem Dienstleistungs- und Gastronomiesektor zur Abrundung des Nahversorgungsangebotes (s. Einzelhandelskonzept, S. 146).

Der Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz.

1.2.9 Gebietsentwicklung

Der Potsdamer Nordraum mit dem Bornstedter Feld diente seit Jahrhunderten der militärischen Nutzung und war für eine zivile Nutzung weitgehend unzugänglich. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 unterlag, mit Ausnahme der Angermannsiedlung, einer militärischen Nutzung, die 1994 mit dem Truppenabzug der GUS-Streitkräfte endete. Bestimmender städtebaulicher Anknüpfungspunkt ist die östlich der Nedlitzer Straße liegende 1892 – 95 erbaute Rote Kaserne (Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“). Sie wird zu einem Dienstleistungs- und Gewerbe- und Wohnstandort entwickelt.

Ein Ensemble von 4 dreigeschossigen Klinkerbauten als Ergänzung der Roten Kaserne, schließt sich im Norden an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 55, 1. Änderung an. Die Gebäude Nedlitzer Straße 15-18 sind architektonisch der Roten Kaserne zuzuordnen. Sie bilden ein bauliches Ensemble in offener Bauweise, das durch eine Mauer zur Nedlitzer Straße begrenzt wird. Zwei Gebäude markieren den Abschluss nach Süden, nach Norden sind zwei Gebäude parallel zur Nedlitzer Straße gestellt. Die ehemaligen Offizierswohnungen sind saniert und zu Wohnzwecken umgenutzt worden. Durch die Änderung der Grundrisse entstanden 42 Wohnungen. Das Grundstück wird über zwei Zufahrten von der Nedlitzer Straße erschlossen.

Naturräumlich bedeutsam für den Standort ist die Nähe zur freien Landschaft des Nedlitzer Holzes im Nordbereich der Plattenbauten und der westlich gelegene Volkspark mit den alten Eichenbaumbeständen der Viereckremise, Relikt der Lennéschen Landesverschönerung. Herauszuheben ist ebenfalls die Nähe zum Jungfernsee, dem Pflingstberg sowie dem Neuen Garten als Naturraum für den weiteren Standortbereich.

Das ehemalige Übungsgelände im Westen des Plangebietes ist zur Bundesgartenschau 2001 zu einem Park entwickelt und anschließend der Potsdamer Bevölkerung als Volkspark übergeben worden.

Begründung

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die grundsätzliche Planungskonzeption für das Bornstedter Feld fußt auf dem BDA-Konzept aus dem Jahre 1993. Darauf aufbauend ist die Gesamtplanung konkretisiert und sind Rahmenplanungen für die einzelnen Teilgebiete erarbeitet worden. Für die angrenzenden Quartiere liegen folgende Planungen vor:

Das denkmalgeschützte Ensemble der Roten Kaserne wird durch eine denkmalverträgliche Umnutzung und Anpassung an moderne funktionale Anforderungen zu einem attraktiven Dienstleistungs- und hochwertigen Wohnstandort entwickelt. Identifikationsbildende Elemente werden gestärkt und die vorgefundenen erhaltenswerten Gebäude durch Neubauten ergänzt und in Einklang mit dem neuen Nutzungskonzept gebracht. Ziel ist ein integrierter, nicht mehr isolierter oder geschlossener, sondern erlebbarer Stadtraum. Das ursprüngliche Kerngelände der Kasernenanlage weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Der wesentliche städtebauliche Gesamteindruck der denkmalgeschützten Anlage wird durch die Sicherung des denkmalgeschützten, historischen Bestandes gesichert. Die Nutzungs- und Höhenmaße orientieren sich hierbei an der historischen Baustruktur. Neben der charakteristischen Bebauung entlang der Nedlitzer Straße besitzt das Kammergebäude mit den barocken Plastiken der Attika einen besonders prägenden und repräsentativen Charakter für das Gebiet. Durch die öffentliche Grünfläche vor dem Kammergebäude als grünes Entree zum Gebiet wird die Sicht auf das Kammergebäude freigehalten, und es erhält eine besondere Inszenierung.

Zur Bundesgartenschau 2001 entstand ein zeitgenössischer Park mit vielfältigen Sport- und Spielmöglichkeiten sowie Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Mit dem Volkspark wird an die gartenkünstlerische Tradition Potsdams angeknüpft. Das Zentrum der Anlage bilden große Wallanlagen, Relikte der einstigen militärischen Nutzung. Brücken und Stege verbinden die verschiedenen Bereiche, die z.B. eine multifunktional nutzbare Festwiese sowie Spiel- und Sportangebote umfassen. Weitere Schwerpunkte der Parkgestaltung sind der Waldpark im Bereich des heutigen Schragens und der auf Lenné zurückgehende Remisenpark im nördlichen Teil des Geländes. Die Biosphäre Potsdam, eine transparente Halle im Zentrum des Parkgeländes, die während der BUGA die traditionellen Blumenschauen aufnahm, wurde nach 2001 in eine Naturerlebnislandschaft verwandelt.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 55 „Angermansiedlung / Nedlitzer Straße“ sieht für den Bereich südlich der Erich-Arendt-Straße ein Gewerbegebiet zur Ansiedlung von Betrieben in Verbindung mit Dienstleistungsfunktionen vor. Aufgrund

der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße 2 ist der Standort für die Ansiedlung einer Tankstelle und weiterer Kfz-naher Gewerbeeinrichtungen gut geeignet. Diese Entwicklung wurde mit der Ansiedlung einer Tankstelle und eines Kfz-Reparaturbetriebes inzwischen vollzogen.

Für das nördlich angrenzende ehemalige Mischgebiet – der Geltungsbereich der Planänderung – waren eine Wohnnutzung auf der westlichen Seite und gewerbliche Einrichtungen entlang der Nedlitzer Straße geplant. Diese Anordnung nimmt Bezug auf die Immissionssituation und die verkehrlich exponierte Lage an der Nedlitzer Straße. Die Wohnnutzung sollte den Übergang zum künftigen Quartier Rote Kaserne West bilden.

Die vier Klinkergebäude Nedlitzer Straße 15-18 sollen durch Neubauten ergänzt werden. Diese westlich der Bestandsgebäude vorgesehenen Neubauten runden die Bebauungsstruktur ab. Die neuen Baukörper müssen sich in Höhe und Dimensionierung der vorhandenen Bebauung anpassen. Hier wird ab 2012 eine Kindertagesstätte mit 120 Plätzen entstehen.

Im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Potsdam, welches am 10.09.2008 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen worden ist, wird empfohlen, zur Sicherung einer ausgewogenen und wohnortnahen Versorgung (auch) im Bornstedter Feld einen zentralen Versorgungsbereich zu etablieren. Dieses potenzielle Nahversorgungszentrum Bornstedter Feld wird als Doppelstandort mit einer Fläche an der Pappelallee und einer im Bereich Nedlitzer Straße / Erich-Arendt-Straße vorgeschlagen. Zur Sicherung der Entwicklung im letzteren Bereich ist die Änderung des in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“ erforderlich.

2.2 Intention des Bebauungsplanes

Durch die planungsrechtlichen Regelungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 sollen die Voraussetzungen zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 4.100 m² an der Nedlitzer Straße / Erich-Arendt-Straße geschaffen werden. Die Beschränkung der Verkaufsfläche sowie die Festsetzung von Sortimentslisten ergeben sich sowohl aus dem Einzelhandelskonzept als auch aus den Anforderungen an die Standortverträglichkeit.

Wesentliche Bedeutung bei der Entwicklung des Standortes kommt dabei dem Schutz der angrenzenden, vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen zu. Vorzusehen ist deshalb eine Baukörperstellung,

Begründung

die eine Abschirmung der schutzbedürftigen Nutzungen im Norden und Westen des Plangebietes gegen die Emissionen der Stellplatzanlage sowie von Lieferverkehren gewährleistet.

Erste Testentwürfe haben gezeigt, dass eine dementsprechende Bebauung unter Berücksichtigung der erforderlichen Komplementärnutzungen (z.B. Stellplätze) auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück unter Wahrung städtebaulicher Qualitäten standortverträglich nur in dem festgesetzten Rahmen möglich ist.

Die vorgesehenen Festsetzungen zur Beschränkung der Verkaufsfläche und zur Potsdamer Sortimentsliste stehen im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept. Dort ist der zentrale Versorgungsbereich „Bornstedter Feld“ als Nahversorgungszentrum ausgewiesen, welches wegen der Lage an der B2 ebenfalls Versorgungsfunktionen für die Stadtteile Nedlitz und Neu-Fahrland übernehmen kann.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt für den zentralen Versorgungsbereich „Bornstedter Feld“ die weitere Ansiedlung eines Supermarktes und kleinteiliger Anbieter des täglichen Bedarfs am nördlichen Standort sowie die Ansiedlung von Komplementärnutzungen aus dem Dienstleistungs- und Gastronomiesektor zur Abrundung des Nahversorgungsangebotes (s. Einzelhandelskonzept, S. 146).

2.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“, 1. Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 1,28 ha und wird begrenzt

im Norden	durch die südliche Grenze der Planstraße D des Bebauungsplanes Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“,
im Osten	durch die westliche Grenze der Nedlitzer Straße,
im Süden	durch die nördliche Grenze der Erich-Arendt-Straße,
im Westen	durch die östliche Grenze der Peter-Huchel-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1082 und 1085, Gemarkung Potsdam, Flur 1.

2.4 Wesentlicher Planinhalt

Entsprechend der vorgenannten funktionalen und städtebaulichen Vorgaben ist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ festgesetzt.

Durch die Stellung und Form des Baukörpers ist sichergestellt dass die nördlich und westlich angrenzenden, vorhandenen und geplanten schutzwürdigen (Wohn-)Nutzungen von vorhandenen und entstehenden Emissionen weitestgehend abgeschirmt sind. Die Fläche für Stellplätze ist daher zur Nedlitzer und Erich-Arendt-Straße orientiert.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Abschirmung gegen die dort vorhandenen und geplanten Nutzungen festgesetzt.

2.5 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

2.5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55, 1. Änderung ist als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zulässig, aber nach Art und Umfang der Hauptnutzung Einzelhandel untergeordnet sind auch Praxis- und Büroflächen sowie gastronomische Betriebe.

Regelungen zur maximal zulässigen Verkaufsfläche erfolgen dabei durch die Festsetzung eines Anteils von Verkaufsflächen des höchstens 0,8-fachen der zulässigen Grundfläche (TF 1.2). In Verbindung mit den vergleichsweise konkreten Anforderungen an die bauliche Konfiguration auf dem Baugrundstück ist damit sichergestellt, dass die (gesamtstädtisch) verträgliche Verkaufsfläche von 4.100 m² nicht überschritten wird (zur Begründung der Beschränkung der Verkaufsfläche s. Kapitel 2.2).

Aufgrund der primären Bedeutung des Standortes für die Nahversorgung des Bornstedter Feldes ist durch textliche Festsetzung (TF 1.1) weiterhin sichergestellt, dass der Anteil der folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente mit 55 % den Schwerpunkt des Angebotes bildet:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen

Dementsprechend darf der Anteil der folgenden übrigen zentrenrelevanten Sortimente 45 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten:

- Spielwaren, Bastelartikel
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Bekleidung, Textilien

Begründung

- Schuhe, Lederwaren, Orthopädiwaren
- Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren

Der Standort kann auch eine Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile Nedlitz und Neu-Fahrland übernehmen.

Mit der Beschränkung der zulässigen Angebotsstruktur auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente wird den Regelungen des § 9 Abs. 2a BauGB zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsgebietes in Umsetzung eines durch die Landeshauptstadt Potsdam beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Einzelhandelskonzept) genüge getan. Daraus resultiert auch der hier vorgenommene Ausschluss nicht zentrenrelevanter Sortimente im Plangebiet.

2.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung der GRZ sowie der Gebäudehöhe geregelt. Festgesetzt ist eine zulässige GRZ von 0,4 bei einer Gebäudehöhe von 7,0 m über Gelände. Durch die enge GRZ-Festsetzung (für die bauliche Hauptnutzung) ist sichergestellt, dass die realisierbaren umbauten Flächen und damit auch die Verkaufsflächen im Rahmen dessen bleiben, was gesamtstädtisch verträglich ist. Die textliche Festsetzung 1.4 regelt, dass die zulässige Gebäudehöhe von 7,0 m durch bestimmte, untergeordnete technische Bauteile überschritten werden darf.

Durch textliche Festsetzungen ist weiterhin geregelt, dass die zulässige GRZ durch die Flächen für Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf, die zulässige Obergrenze der Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird eingehalten (TF 1.3). Damit ist sichergestellt, dass eine Stellplatzanlage mit ausreichender Kapazität innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden kann.

2.5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen derart bestimmt, dass eine L-förmige, geschlossene Bebauung an der westlichen und entlang der Flächen zum Anpflanzen an der nördlichen Grenze des Grundstückes entsteht. Damit ist auch ein weitgehender (Immissions-)Schutz der angrenzenden Nutzungen gewährleistet.

Die überbaubare Grundstücksfläche weist umlaufend einen Abstand von 3,0 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen auf, dies entspricht den in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 55 festgesetzten Abständen zu den Straßengrenzen und korrespondiert im Bereich der Nedlitzer Straße mit dem nördlich angrenzenden Altbaubestand.

2.5.4 Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze

Sowohl aus verkehrlichen als auch aus emissionsschutzrechtlichen Gründen ist es erforderlich, die Möglichkeiten der Anbindung der Einzelhandelsnutzung an das Straßennetz zu regeln. Dies betrifft die zu erwartenden Kundenverkehre ebenso wie die Lieferverkehre. Aus diesem Grund sind in weiten Teilen der Randbereiche des Sondergebietes zu den umgebenden Straßen Bereiche festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind. Ausgenommen hiervon sind lediglich zwei Zonen, in denen Zu- und Abfahrten möglich sind, diese sind die festgesetzten Bereiche A und B. Beide Ein- und Ausfahrten weisen einen ausreichenden Abstand zum Knotenpunkt Nedlitzer Straße / Erich-Arendt-Straße auf.

Durch textliche Festsetzung ist für den Bereich A an der Nedlitzer Straße geregelt, dass hier lediglich eine untergeordnete Zufahrt möglich ist, da der Querschnitt der Nedlitzer Straße nur eine Einfahrt von Norden kommend und eine Ausfahrt nach Süden („rechts rein / rechts raus“) zulässt (TF 3.1). Diese Zufahrt ist im Wesentlichen dem PKW-Verkehr vorbehalten und darf daher eine Breite von 5,1 m nicht überschreiten. Die Regelungen der Zu- und Abfahrten sind durch straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen auf der Nedlitzer Straße sicherzustellen (u.a. durchgezogene Mittellinie). Diese Regelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Der Bereich B stellt die HAUPTerschließung des Sonstigen Sondergebietes sowohl für den PKW- / Kundenverkehr als auch für den Lieferverkehr dar. Diese Zufahrt darf eine maximale Breite von 9,0 m nicht überschreiten (TF 3.1).

Stellplätze sind in neben der hierfür ausgewiesenen Fläche nur in direkter Zuordnung zu der festgesetzten Stellplatzanlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auch sind Stellplätze an

Begründung

der Peter-Huchel-Straße in einer Tiefe bis zu 25,0 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig. Damit ist sichergestellt, dass etwaige zusätzliche Stellplätze nicht nach Norden oder Westen orientiert angelegt werden können (TF 2.1).

Um den Eichentorso zum Schutz des Heldbocks in seinem Bestand zu sichern, ist an der Erich-Arendt-Straße in einem Mindestabstand, der sich aus der Höhe des Torsos (8 m) plus 1,5 m ergibt, die Grenze der Fläche für Stellplätze aus artenschutzrechtlichen Gründen um 9,5 m eingerückt.

Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III und dem zu erwartenden hohen Frequentierungsgrad der Stellplatzanlage ist die Festsetzung einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise der Stellplatzflächen nicht Gegenstand der Planung. Stellplatzflächen sind so herzustellen und zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und nach entsprechender Vorbehandlung vor Ort breitflächig über die belebte Bodenschicht versickert werden kann.

2.5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist eine rund 16 m breite Pflanzfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Entlang der Peter-Huchel-, der Erich-Arendt- und der Nedlitzer Straße sind Pflanzstreifen (3,0 m Breite) festgesetzt, die durch zwei Abschnitte für Grundstückszufahrten mit Breiten von 9,0 m bzw. 13,0 m unterbrochen sind.

Zusätzlich sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild festgesetzt:

- Bepflanzung der Pflanzflächen mit heimischen Gehölzen (Bäume und Sträucher) (TF 4.1 und 4.2)
- Gliederung der Stellplatzanlage mit großkronigen Bäumen (TF 4.3)

Mit diesen Maßnahmen werden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima gemindert und die landschaftliche Einbindung des Grundstücks gewährleistet. Darüber hinaus wird mit der Anlage von Neupflanzungen Ersatz für den Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen.

Um die Möglichkeit einer fußläufigen Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes für die Bewohner der nördlich angrenzenden Gebäude zu gewährleisten, ist eine öffentliche Durchwegung in der Pflanzfläche P1 als allgemein zulässig festgesetzt (TF 4.4).

Der Eichentorso mit dem Eichenheldbock ist als zu erhaltender Baum nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und der Bereich als Pflanzfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

2.5.6 Immissionsschutz

Zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse ist in einem Teilbereich des Plangebietes an der Nedlitzer Straße die planungsrechtliche Sicherung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. 1.2.6). Durch textliche Festsetzung ist geregelt, dass in einem zeichnerisch festgelegten Bereich der überbaubaren Fläche die den jeweiligen Baugrenzen zugewandten Außenbauteile von Büroräumen ein Luftschalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen müssen.

Begründung

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Der Bebauungsplan Nr. 55, 1. Änderung dient der Schaffung von Baurecht; der Landeshauptstadt Potsdam entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Das Plangebiet liegt im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Die Kosten der Herstellung und Realisierung der erforderlichen öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen (Straßenbau, straßenseitige Regenentwässerung) werden aus dem Treuhandvermögen finanziert. Investitionen für Trink- und Schmutzwasser sowie für grundstücksseitige Regenentwässerung werden durch die Energie und Wasser Potsdam GmbH getragen.

3.2 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55, 1. Änderung sind die Vorgaben des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes planungsrechtlich gesichert. Der nördliche Teil des Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld erhält damit ein Nahversorgungszentrum, durch welches die ausgewogene und wohnortnahe Versorgung der bereits hier lebenden Bevölkerung sichergestellt ist. Darüber hinaus ist auch dem sich aus der Wohnungsbauentwicklung u.a. im Bereich der Roten Kaserne West ergebenden Bedarf Rechnung getragen.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Infolge der festgesetzten Nutzung – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ – kann es zu baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kommen.

Baubedingt ist mit dem vollständigen Verlust der vorhandenen Vegetation zu rechnen. Mit einer GRZ von 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. der textlichen Festsetzung 1.2 bleibt die überbaubare Fläche für das geplante Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ gegenüber der aktuell festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Mischgebiet unverändert. Die im Planstand von Juni 2006 festgesetzten Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können auch mit der Änderung in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ übernommen bzw. durchgeführt werden. Die mit der Planänderung zu erwartenden Beeinträchtigungen verursachen damit keine zusätzli-

chen Eingriffe in die Schutzgüter im Vergleich zum geltenden Planungsrecht.

Baulärm sowie die Belastung durch baubedingten Abfall und Abwässer sind durch Bau(zeiten)regelungen zu mindern. Bauzeiten sind insbesondere auch in Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten, um Störungen und Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch Fällungen und Rodungen für die Avifauna auszuschließen.

Die Auswirkungen des anlagebedingten Verlusts an Vegetation der unterschiedlichen Brachestadien lassen sich durch Festsetzungen, die die Bepflanzung der Freiflächen im Plangebiet regeln anteilig ausgleichen. Hier gilt es, insbesondere einen hohen Anteil an heimischen Gehölzflächen zu sichern.

Artenschutzrechtliche Anforderungen

Für die frei brütenden Vogelarten sind durch eine entsprechende Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu erwarten. Lediglich die Kohlmeise hat eine ganzjährig geschützte feste Niststätte. Für den Verlust des Höhlenbaums kann als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG außerhalb des Bereichs baubedingter Beeinträchtigungen Ersatz (Nistkästen im Verhältnis 1:2) geschaffen werden. Dennoch ist aufgrund des Revierverlustes für die im Plangebiet erfassten Brutvögel eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Diese ist als Antrag auf eine Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG am 29.07.2011 durch den Vorhabenträger an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) gestellt worden. Die abschließende positive Stellungnahme des LUGV liegt mit Schreiben vom 01.03.2012 vor.

Für die im Plangebiet erfassten Fledermausarten konnten keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Konflikte durch den Gutachter ermittelt werden. Ebenso werden keine nachhaltigen Verschlechterungen der Erhaltungszustände auf lokaler und biografischer Ebene durch das geplante Vorhaben erwartet.

Die notwendige Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation erfordert eine kompensatorische Ausgleichsmaßnahme, z.B. das Abfangen und Wiederansiedeln auf geeigneten Flächen. Hierfür steht ein geeigneter Ersatzlebensraum auf der Fläche des ca. 500 m östlich des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebeckens (Gemarkung Potsdam, Flur 1, Flurstück 603) der Roten Kaserne (Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“) zur Verfügung. Die Flächenverfügbarkeit ist

Begründung

mit dem Bereich Grünflächen der Landeshauptstadt Potsdam als Flächeneigentümerin abgestimmt und bestätigt.

Der Bereich des Regenrückhaltebeckens ist aus gutachterlicher Sicht als Ersatzlebensraum geeignet (Gutachterliche Stellungnahme Dipl.-Biol. T. Teige, Faunistische Standortuntersuchung B-Plan Nr. 55 „Angermansiedlung / Nedlitzer Straße“, 1. Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-Straße“, Ersatzkonzeption Zauneidechse (*Iacerta agilis*), 05.12.2011). Die Fläche bietet ausreichend Ausweichflächen und Lebensraum, das Umfeld ist nicht durch größere, starkbefahrene Straßen zerschnitten. In den Bebauungsplänen Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ und Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs / Vogelweide“ sind Grünflächen derart festgesetzt, dass die angesiedelte Zauneidechsenpopulation nicht vom Umfeld abgeschnitten wird und so eine Abwanderung in das Umfeld weiterhin erfolgen kann und ein Austausch mit anderen Populationen im Umfeld weiterhin möglich ist.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind zur Ansiedlung der Zauneidechsenpopulation Strukturverbesserungen erforderlich, diese umfassen folgende Maßnahmen: Die Schaffung von Flächen mit Trockenrasen, Sand-Schotter-Gemisch und Rohboden. Es sind Sandaufschüttungen mit Einbauten wie Lesesteinen, Betonplatten und Stubben sowie der Ausbildung südexponierter Hanglage anzulegen. In direkter Zuordnung sind die Sandhügel mit Stubbenhäufen, Lesesteinhäufen mit südexponierten Flächen und Baumstämmen zu ergänzen. Die Trockenrasenflächen sind mit dauerhaft, offengehaltenen Bewegungskorridoren zu verbinden. (vgl. Anlage 2)

Der Nachweis über die Gesamtgröße der lokalen Population (es wurden zwei Individuen erfasst, im Gegensatz zu dem Gutachter geht das LUGV von einer Population von mind. 20 Exemplaren aus) ist erfolgt. Vor Umsetzen der Tiere wird die Fläche eingezäunt, um ein Abwandern der Zauneidechsen zu verhindern. Der Vollzug der Umbzw. Ansiedlung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Die konkrete Methodik des Abfangens sowie des anschließenden Monitorings werden im Rahmen des Zulassungsverfahrens festgelegt. Die Tötung von Einzelexemplaren (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie die Störung (§ 42 Abs. 1 Nr.21 BNatSchG) ist durch eine zeitliche Steuerung von Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) zu vermeiden. Diese zeitlichen Regelungen werden gleichfalls im Zulassungsverfahren bestimmt.

Für die Beseitigung des Lebensraums der Zauneidechsenpopulation ist ebenfalls am 29.07.2011 ein Antrag auf Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG durch den Vorhabenträger an das LUGV gestellt worden. Die abschließende positive Stellungnahme des LUGV liegt mit Schreiben vom 01.03.2012 vor.

Folgende Hinweise werden seitens des LUGV gegeben:

- Die kompensatorische Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu sichern. Als Nachweis der erfolgten dauerhaften Sicherung dieser Fläche ist entweder der rechtskräftige Städtebauliche Vertrag oder die dingliche Sicherung mit der Beantragung der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung einzureichen.
- Die Wirksamkeit des Ersatzhabitates für die Zauneidechse sowie die Umsiedlung sind vor der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet nachzuweisen.
- Die Fänge der Zauneidechsen sind von einem Reptilienspezialisten durchzuführen. Der Qualifikationsnachweis des Fängers ist mit der Beantragung der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung einzureichen (Referenzliste, eine Übersicht zu Veröffentlichungen und eine Beschreibung der geplanten Fangmethode).
- Die Fangaktionen sind ausschließlich in den für eine erfolgreiche Umsiedlung aussichtsreichsten Zeitperioden durchzuführen (i.d.R. April bis Mai und August bis Oktober). Weiterhin sind die Fangaktionen grundsätzlich den Witterungsbedingungen anzupassen und hiervon abhängig so häufig und andauernd durchzuführen, bis bei optimalen Witterungsbedingungen keine Tiere mehr beobachtet werden können.
- Gefangene Zauneidechsen sind unverzüglich und ohne Zwischenhaltung in das vollständig hergerichtete und voll funktionsfähige Ersatzhabitat (Regenrückhaltebecken) umzusetzen.

Die Anforderungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind damit im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt und der Bebauungsplan kann vollzogen werden.

An der Erich-Arendt-Straße befindet sich ein Eichentorso, der vom Heldbock besiedelt ist. Es handelt sich um einen bereits abgestorbenen Eichentorso von geringem Umfang mit einzelnen Fraßgängen des Käfers. Da die Eiche abgestorben ist, kann eine erfolgreiche Neubesiedlung nicht mehr erfolgen. Im unmittelbaren Umfeld gibt es keine weiteren aktuellen Brutbäume. Der Heldbock ist sehr ortstreu, hält lange an geeigneten Bäumen fest und wechselt meist nur im direkten Umfeld.

Der Eichentorso ist als zu erhaltender Einzelbaum nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt und die überbaubare Grundstücksflächen so angepasst, dass die Eiche mit ihrer Höhe und einem zusätzlichen Abstand von 1,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen steht. Somit können für den Torso Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Während der Baumaßnahme sind Schädigungen des Torsos zu vermeiden.

Begründung

Da an dem Eichentorso kein direkter Eingriff erfolgt und sein Erhalt durch Festsetzungen gesichert ist, sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 u. 3 BNatSchG nicht erfüllt.

Baumneupflanzungen kompensieren Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes, die z.B. durch die Zunahme von Gebäuden und großflächigen Stellplatzanlagen auf bislang unversiegelten Flächen entstehen können. Zusätzlich wirken sich Baumpflanzungen positiv auf die Entwicklung des Standortklimas aus. Weitere Maßnahmen zur Kompensation wurden durch die Anlage des Volksparks im Bornstedter Feld bereits vorgezogen umgesetzt.

Betriebsbedingt kann mit der Nutzungsänderung eine Zunahme an Lärm und Licht verbunden sein, welche sich insbesondere auf die Fauna, aber ggf. auch auf die angrenzenden Wohnnutzungen negativ auswirken kann. Hier gilt es insbesondere die Auswirkungen von Lärmimmissionen auf ein für das Umfeld verträgliches Maß zu begrenzen und z.B. ungünstige Gebäudeanordnungen weitestgehend auszuschließen.

Eine schalltechnische Untersuchung zu den anlagenbezogenen Lärmemissionen prognostiziert die Einhaltung der Richtwerte für Tag und Nacht für die angrenzenden bestehenden und geplanten Wohngebiete. Lediglich aus der Verkehrsbelastung der Nedlitzer Straße resultieren Maßnahmen zum passiven Schallschutz in einem Teil des Plangebietes.

4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28]).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)

Begründung

Anhang Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ dient vorwiegend dem Einzelhandel. Zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten der Potsdamer Sortimentsliste
2. Praxis- und Büroflächen
3. Gastronomie

Zur Sicherung der Nahversorgung darf der Anteil der folgenden zentrenrelevanten Sortimente der Potsdamer Liste 55 % der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche nicht unterschreiten:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekewaren, Sanitätswaren
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen

Der Anteil der übrigen zentrenrelevanten Sortimente der Potsdamer Liste darf 45 % der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten:

- Spielwaren, Bastelartikel
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Orthopädiwaren
- Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ darf die zulässige Verkaufsfläche das 0,8-fache der zulässigen Grundfläche nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.3 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Flächen für Stellplätze höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 1.4 Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Energiegewinnung ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
- 2. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 2.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze in Zuordnung zur Peter-Huchel-Straße in einer Tiefe von 25,0 m ab der östlichen Straßenbegrenzungslinie / Geltungsbereichsgrenze unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 3.1 Im Ein- und Ausfahrtsbereich A ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.
Im Ein- und Ausfahrtsbereich B ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 8,0 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 4.1 In der Pflanzfläche P1 ist je 5 m² Fläche ein Strauch der Qualität 60/100 der Pflanzliste 3 sowie je 100 m² Fläche ein Laubbaum (StU 14/16) der Pflanzliste 2 anzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.2 In den Pflanzflächen P2 sind je laufendem Meter Pflanzfläche 4 Sträucher der Qualität 60/100 der Pflanzliste 3 anzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.3 Stellplatzanlagen mit mehr als 4 zusammenhängenden Stellplätzen sind durch einen Laubbaum (StU 20/25) je 4 Stellplätze gemäß Pflanzliste 1 zu gliedern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung

- 4.4 In der Pflanzfläche P1 ist eine öffentliche Durchwegung mit einer Breite von 3,0 m von der Planstraße D zur überbaubaren Fläche allgemein zulässig, um eine fußläufige Erschließung des Einzelhandelsstandortes von Norden zu ermöglichen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Entlang der Baugrenze zwischen den Punkten C-D-E-F müssen an den der Baugrenze zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 35 dB aufweisen.

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Entwicklungsbereiches „Bornstedter Feld“. Die Entwicklungssatzung gem. § 6 BauGB-MaßnahmeG wurde im Amtsblatt Nr. 6 der Landeshauptstadt Potsdam am 22.02.1993 bekannt gemacht.
2. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Nördliche Vorstädte und Bornstedt“. Die Satzung wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 9/2006 der Landeshauptstadt Potsdam.
3. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“, 1. Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-Straße“ liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz (GVBl. II S. 501).
4. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten). Zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie teilweise der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) von europäischen Vogelarten sind bauvorbereitende Maßnahmen und Maßnahmen, die der Umsetzung des Bebauungsplanes dienen sollen, nur im Zeitraum vom 01.08. bis 31.03. eines Jahres durchzuführen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Aesculus-Arten (Kastanie)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzliste 2

Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus-Arten (Weissdorn)
Sorbus-Arten (Mehlbeere)
Ulmus-Arten (Ulme)

Pflanzliste 3

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Viburnum opulus (Schneeball)

Anlage 1



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 55
„Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“
1. Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-
Straße“**

**Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG sowie
den Vorgaben gemäß Anlage 2 zum UVPG**

Stand: September 2009

Vorprüfung des Einzelfalls

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	1
2	Feststellung der UVP-Pflicht	1
3	Allgemeine Vorprüfung nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG	2
3.1	Merkmale des Vorhabens	2
3.1.1	Art und Größe des Vorhabens.....	2
3.1.2	Nutzung und Gestaltung.....	3
3.1.3	Abfallerzeugung	3
3.1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen.....	3
3.1.5	Unfallrisiko bezüglich zu verwendeten Stoffe und Technologien	4
3.2	Standort des Vorhabens.....	4
3.2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes	4
3.2.2	Schutzgebiete	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.3.1	Arten und Biotope sowie Landschaftsbild	5
3.3.2	Boden	6
3.3.3	Wasser.....	6
3.3.4	Klima und Lufthygiene.....	6
3.3.5	Kultur- und Sachgüter	7
3.3.6	Mensch, Verkehr, Lärm	7
4	Zusammenfassende Bewertung.....	8
	Synopse zur Umweltverträglichkeit	9

Vorprüfung des Einzelfalls

1 Einführung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“ ist im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 8/2001) ein zentraler Versorgungsbereich „potenzielles Nahversorgungszentrum Bornstedter Feld“ dargestellt. Die in Frage kommende Fläche nördlich der Erich-Arendt-Straße ist im geltenden Bebauungsplan Nr. 55 (Stand 06/20006) als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Zuge der Umsetzung der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes ist zu deren planungsrechtlicher Sicherung die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Vorgesehen ist hier anstelle der MI-Festsetzung nunmehr die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Handel“ gemäß § 11 BauNVO.

Für die angestrebte Entwicklung ist die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den geltenden Bebauungsplan für das Baufeld MI 1 mit einer Größe von 12.849 m² erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplanes soll in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

2 Feststellung der UVP-Pflicht

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB muß die Gemeinde „die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf Menschen, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, sowie deren Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern (Umweltverträglichkeitsprüfung)“ berücksichtigen, soweit für die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben nach dem UVPG vom 25.10.2000 eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. zur Durchführung einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung besteht. Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Zunächst ist zu prüfen, ob eine solche Verpflichtung im vorliegenden Fall besteht.

Die angestrebte Bebauungsplanänderung für den o.g. Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 sieht die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Handel“ vor. Zulässige

Vorprüfung des Einzelfalls

Nutzungen sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Potsdamer Sortimentsliste, Praxis- und Büroflächen sowie Gastronomie (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO).

Nach §§ 3b-3f UVPG, in Verbindung mit der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung im Einzelfall erforderlich, wenn der „Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“.

3 Allgemeine Vorprüfung nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG

Bei der allgemeinen Vorprüfung sind die in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien zu berücksichtigen, die sich auf die Merkmale des Vorhabens, den Standort und die Merkmale der möglichen Auswirkungen beziehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, inwieweit negative Umweltauswirkungen durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können (§ 3c Abs.1 UVPG). Die Vorprüfung erfolgt auf der Grundlage des Einführungserlasses zur UVP in der Bebauungsplanung, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 15 vom 10.04.2002.

3.1 Merkmale des Vorhabens

3.1.1 Art und Größe des Vorhabens

Das vorliegende Konzept zur Bebauungsplanänderung sieht ein Sondergebiet Handel für ein Nahversorgungszentrum vor. Zugelassen werden soll hier in Abstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Potsdam eine Verkaufsfläche von insgesamt rund 4.100 m². Dies wird durch entsprechende – textliche – Festsetzungen abschließend geregelt werden.

Um für die konkrete Vorhabenplanung (die noch nicht vorliegt) die erforderliche bauliche Flexibilität zu schaffen, gehen die vorgesehenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Gebäudehöhe) und zu den überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanvorentwurfes über die o.g. Verkaufsfläche hinaus. Es wird die Realisierung von rund 5.300 m² Bruttogrundfläche ermöglicht. Nach gegenwärtigem Stand der Technik kann bei optimaler Ausnutzung der Gebäudehülle ein Anteil von ca. 80 % der BGF als Verkaufsfläche realisiert werden. Da sich die Einzelhandelsnutzung nur auf das Erdgeschoss erstrecken soll, ergibt sich damit bei einer GRZ 0,4 aus der zulässigen Grundfläche von 5.140 m² eine mögliche Verkaufsfläche von rund 4.100 m².

3.1.2 Nutzung und Gestaltung

Das Konzept sieht Baukörper vor, die sich nördlich der Erich-Arendt-Straße und östlich der Peter-Huchel-Straße L-förmig in geschlossener Bauweise anordnen. Die Höhe der Gebäude wird auf 7,0 m gemessen ab OK Gelände begrenzt.

Der Nachweis der Stellplätze erfolgt ebenerdig auf dem Grundstück. Die vorgegebene Stellplatzanlage orientiert sich zur Erich-Arendt-Straße bzw. Nedlitzer Straße. Entlang der Peter-Huchel-Straße werden Stellplätze in einer Tiefe von 25,0 m ab der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen.

Nördlich der Baukörper ist eine rund 16 m breite Pflanzfläche vorgesehen. Entlang der Peter-Huchel-Straße, der Erich-Arendt-Straße und der Nedlitzer Straße sind schmale Pflanzstreifen (3,0 m Breite) geplant, die lediglich durch 2 Einfahrten in 8,0 m bzw. 4,0 m Breite unterbrochen werden.

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild vorgesehen:

- Anlage eines rund 16 m breiten Pflanzstreifens mit heimischen Gehölzen (Bäume und Sträucher)
- Gliederung der Stellplatzanlage mit großkronigen Bäumen (je 4 Stellplätze ein Baum)
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf 7,0 m über OK Gelände

Mit diesen Maßnahmen werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima gemindert und die landschaftliche Einbindung des Grundstücks gewährleistet. Darüber hinaus wird mit der Anlage von Neupflanzungen Ersatz für den Verlust an Lebensraum für die Flora und Fauna geschaffen.

3.1.3 Abfallerzeugung

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung kommt es weder in der Bau- noch in der Betriebsphase zum Umgang von überwachungsbedürftigen bzw. Wasser gefährdenden Abfällen oder Abwässern.

3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Infolge der vorgesehenen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ mit einer Verkaufsfläche von rund 4.100 m², dem damit verbundenen Zulieferverkehr bzw. Gewerbelärm

Vorprüfung des Einzelfalls

sowie einem Stellplatzbedarf von etwa 120 Stellplätzen kann es zu Lärmbelastigungen in den nördlich und westlich angrenzenden Wohngebieten kommen.

3.1.5 Unfallrisiko bezüglich verwendender Stoffe und Technologien

Mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Handel“ sind keine Unfallrisiken bezüglich der Verwendung von belastenden Stoffen und Technologien zu erwarten.

3.2 Standort des Vorhabens

3.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Die Plangebietsfläche liegt seit 1994 brach. Sie liegt zwischen einem im Süden gelegenen Gewerbegebiet sowie einem im Norden gelegenen Wohngebiet.

Als unversiegelte Fläche haben sich unterschiedliche Sukzessionsstadien entwickelt. Die Fläche weist wenige Nutzungsspuren durch die Anwohner (Hundenauslauf) auf. Sie ist überwiegend mit Pioniervegetation geringer Bedeutung (Gras- und Hochstaudenfluren) bestanden. Hinzu kommen Brombeergebüsch, kleinere Vorwaldflächen sowie älterer, jedoch teils stark geschädigter Einzelbaumbestand mittlerer bis höherer Wertigkeit. Aufgrund der Lage der Fläche zwischen Wohn- und Gewerbegebiet und der damit verbundenen Störungen (Hundenauslauf, Lagerplatz bei angrenzenden Bauvorhaben) hat die Fläche nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung als Lebensraum für die Fauna. Auch für den im Bornstedter Feld bzw. Nedlitzer Holz vorkommenden Heldbock bietet der Änderungsbereich keinen Lebensraum, da die einzige im Gebiet vorkommende Eiche bereits vollständig abgestorben ist (Torso) und somit nicht als Brutbaum geeignet ist.

Infolge der jahrzehntelangen militärischen Nutzung des Bornstedter Feldes ist der Boden anthropogen überformt. Die natürlichen Bodenfunktionen unterliegen entsprechenden Störungen. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Für die Schutzgüter Wasserhaushalt und Klima hat die Fläche aufgrund ihrer Lage und ihrer Struktur (geringe Grundwasserneuanreicherungsfunktion, geringes klimawirksames Biovolumen) eine untergeordnete Bedeutung.

Kultur- und Sachgüter sind auf der Fläche nicht vorhanden. Für die auf den angrenzenden Baufeldern lebenden und arbeitenden Menschen ist die Fläche gleichfalls von geringer Bedeutung, da sie auf-

grund ihrer Struktur für die Erholungsnutzung nur wenig attraktiv erscheint.

3.2.2 Schutzgebiete

Die unter Nr. 2.3.1 bis 2.3.5 sowie 2.3.7 bis 2.3.9 der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Schutzgebiete oder -objekte werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz.

3.3 Auswirkungen der Planung

Ziel der allgemeinen Vorprüfung ist die Prognose und Beurteilung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Bewertung der Bestandssituation und den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen.

Mit der baulichen Entwicklung der Plangebietsfläche wird die ehemals militärisch genutzte und seit 1994 brach liegenden Fläche einer zivilen Nutzung zugeführt.

Geplant ist die Schaffung eines Nahversorgungszentrums, das die Versorgung der Bewohner ortsnahe sichert.

Mit einer vorgesehenen GRZ von 0,4 zuzüglich der nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässigen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 bleibt die versiegelbare Fläche für das geplante Sonstige Sondergebiet gegenüber der aktuell festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Mischgebiet gleich. Die im Planstand von Juni 2006 festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen auch mit der Änderung in ein Sonstiges Sondergebiet übernommen und durchgeführt werden. Die mit der Planänderung zu erwartenden Beeinträchtigungen verursachen damit keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter im Vergleich zum gültigen Planungsstand.

3.3.1 Arten und Biotope sowie Landschaftsbild

Im Plangebiet befinden sich Biotoptypen mit eingeschränkter Wertigkeit. Bei den bestehenden Gras- und Hochstaudenfluren handelt es sich um Allerweltsarten auf einem anthropogen vorgeprägten Standort, die keine hohe Empfindlichkeit aufweisen. Die aufkommenden Gebüsche, kleineren Vorwaldflächen und die bestehenden Einzelbäume weisen eine höhere Bedeutung auf und sind vor allem als Le-

Vorprüfung des Einzelfalls

bensraum für die Fauna sowie das Landschaftsbild von Bedeutung. Erhebliche Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sind aufgrund der vergleichsweise geringen Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum nicht zu erwarten. Floristisch handelt es sich um Allerweltsarten, geschützte Biotope oder RL-Arten kommen im Plangebiet nicht vor. Die bereits begonnene faunistische Untersuchung konnte keine aktuellen Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten für die Avifauna nachweisen. Feste Niststätten im Altbaumbestand wurden im Rahmen der Verkehrssicherheitskontrollen des Baumbestandes nicht vermerkt. Die Fledermausaktivitäten sind im Plangebiet gering, auch hier konnten keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden. Die „Quartiershöfigkeit“ wird als gering eingestuft.

3.3.2 Boden

Die Böden im Bornstedter Feld sind durch die ehemalige militärische Nutzung gekennzeichnet: anthropogene Überformung durch Überschüttungen und Verdichtungen sind die Regel. Der geplante Anteil an unversiegelter begrünter Grundstücksfläche auf der Sondergebietsfläche bleibt gegenüber dem Planungsstand Mischgebiet gleich. Entsprechend weist das Schutzgut Boden infolge der Planänderung keine höhere Empfindlichkeit bzw. Betroffenheit auf.

3.3.3 Wasser

Der geplante Anteil an unversiegelter begrünter Grundstücksfläche bleibt gegenüber dem Planungsstand Mischgebiet gleich. Von baubedingten Absenkungen des Grundwassers ist nicht auszugehen.

In der Betriebsphase des Nahversorgungszentrums ist die Versickerung von Niederschlagswasser (Dachflächen, Erschließung und Stellplatzanlage) über die belebte Bodenzone (Mulden-Rigolen) vorgesehen. Die Deckschichten weisen im Bornstedter Feld eine hohe Filterleistung auf und in Verbindung mit dem hohen Grundwasserflurabstand ist bei den geplanten Nutzungen eine Verunreinigung oder Gefährdung des Grundwassers auszuschließen. Zusätzlich kann die Verwendung ~~w~~Wasser-gefährdender Stoffe ausgeschlossen werden. Damit wird der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III Rechnung getragen. Entsprechend der Vorgaben ergeben sich für das Schutzgut Wasser aus der Planänderung von Mischgebiet zu Sonstiges Sondergebiet keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen oder Gefährdungen.

3.3.4 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich in keiner für das Stadtgebiet relevanten Luftleitbahn oder lufthygienisch bedeutsamen Ausgleichsfläche. Be-

triebsbedingt kann es durch PKW- und LKW-Verkehr zu lufthygienischen Belastungen im Plangebiet selbst sowie der direkten Umgebung kommen. Mit der vorgesehenen Anordnung von Gebäudekörper und Stellplatzanlage sowie den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen können lufthygienische Belastungen (z.B. Staubentwicklung) gemindert werden. Eine höhere Betroffenheit der Schutzgüter Klima und Lufthygiene infolge des geplanten Nutzungswechsels von einem Mischgebiet zu einem Sonstigen Sondergebiet ist nicht gegeben.

3.3.5 Kultur- und Sachgüter

Es werden keine Kultur- und Sachgüter durch die Planänderung berührt. Im Plangebiet selbst sind keine Denkmale vorhanden. Aufgrund der Begrenzung der Gebäudehöhe kommt es zu keinen Konflikten mit Kultur- und Sachgütern der Umgebung.

3.3.6 Mensch, Verkehr, Lärm

Die schalltechnische Untersuchung zu dem aus der Umnutzung der Fläche von einem Mischgebiet zu einem Sonstigen Sondergebiet resultierenden Lärmimmissionen prognostiziert die Einhaltung der Richtwerte für Tag und Nacht für die angrenzenden bestehenden und geplanten Wohngebiete (vgl. erste Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße 1. Änderung Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-Straße“).

Die Auswirkungen durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen werden als vergleichsweise gering eingeschätzt. Die Nedlitzer Straße ist bereits heute die wesentliche Quelle für Geräuschemissionen. Als Ergebnis einer Videoerfassung im Juni 2008 befahren derzeit etwa 15.800 Kfz/24h bei einem LKW-Anteil von 5,4 % tags und 6,6 % nachts, im Planungshorizont bis 2020 etwa 17.700 Kfz/24h mit einem unveränderten LKW-Anteil die Nedlitzer Straße. In der Prognose sind die künftigen angrenzenden Nutzungen bereits berücksichtigt. Wie die Ergebnisse der Lärmuntersuchung zum östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ zeigen, ist der Unterschied zwischen der derzeitigen und der zukünftig zu erwartenden Situation gering. Die Unterschiede der Geräuschemissionen infolge der unterschiedlichen Verkehrsmengen betragen 1,7 dB(A), so dass sich die Beurteilungspegel um maximal 2 dB(A) unterscheiden. Die mögliche Zunahme des PKW- bzw. LKW-Verkehrs infolge der Änderung vom Mischgebiet zum Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ ist daher als vergleichsweise gering einzuschätzen.

Vorprüfung des Einzelfalls

Das möglicherweise erhöhte Verkehrsaufkommen aus den angrenzenden Wohngebieten zur Nahversorgung stellt keine Verschlechterung für die bestehenden und geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete dar.

4 Zusammenfassende Bewertung

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Handel“ zur Nahversorgung der Bewohner des Bornstedter Feldes stellt gegenüber der Ausweisung als Mischgebiet keine wesentliche, erhöhte Beeinträchtigung dar. Die Änderungsfläche weist bezogen auf ihre Biotopwertigkeit nur eine eingeschränkte Bedeutung auf. Für die Schutzgüter Boden und Klima besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzung.

Auch wenn sich die Fläche innerhalb der Wasserschutzgebietszone III des Wasserwerkes Nedlitz befindet, sind aufgrund von Bestandssituation (hoher Grundwasserflurabstand, hohe Filterwirkung der Böden) und geplanter Nutzung (keine Erhöhung der versiegelten Flächen gegenüber dem Planungsstand Mischgebiet Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht auf dem Grundstück) keine erheblichen Umweltauswirkungen infolge der geplanten Nutzungsänderung absehbar.

Auch für die Bewohner und Besucher des Bornstedter Feldes und die westlich angrenzenden Wohnquartiere sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen aus der Planänderung zu erwarten. Untersuchungen zum erwarteten Gewerbelärm (hauptsächlich Anlieferung) zeigen, dass durch die vorgesehene Anordnung von Gebäuden und Stellplatzanlage die Wohngebiete weitestgehend gegen Immissionen geschützt sind und die Richt- bzw. Grenzwerte tags wie nachts unterschritten werden.

Bezogen auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplan Nr. 55 bestehen keine negativen Abweichungen gegenüber dem festgesetzten Planungsstand von Juni 2006. Die nicht innerhalb des Geltungsbereichs nachweisbaren Ersatzpflanzungen wurden bereits mit der Realisierung des Volksparks in 2001 nachgewiesen. Die im Änderungsbereich geplanten Festsetzungen

- L-förmige Anordnung von geschlossenen Gebäuden im Norden und Westen des Plangebietes
- Regelung der Ein- und Ausfahrten für Zulieferung und Stellplatzanlage
- Gliederung der Stellplatzanlage durch Großbaumpflanzungen
- Eingrünung des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern heimischer Arten

tragen dazu bei, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen würden, auszuschließen.

Im Ergebnis der allgemeine Vorprüfung nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, auch werden keine in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt. Somit liegen keine Tatbestände gegen die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vor.

Die Bewertung für die einzelnen Schutzgüter ist nachfolgend in einer Tabelle dargestellt.

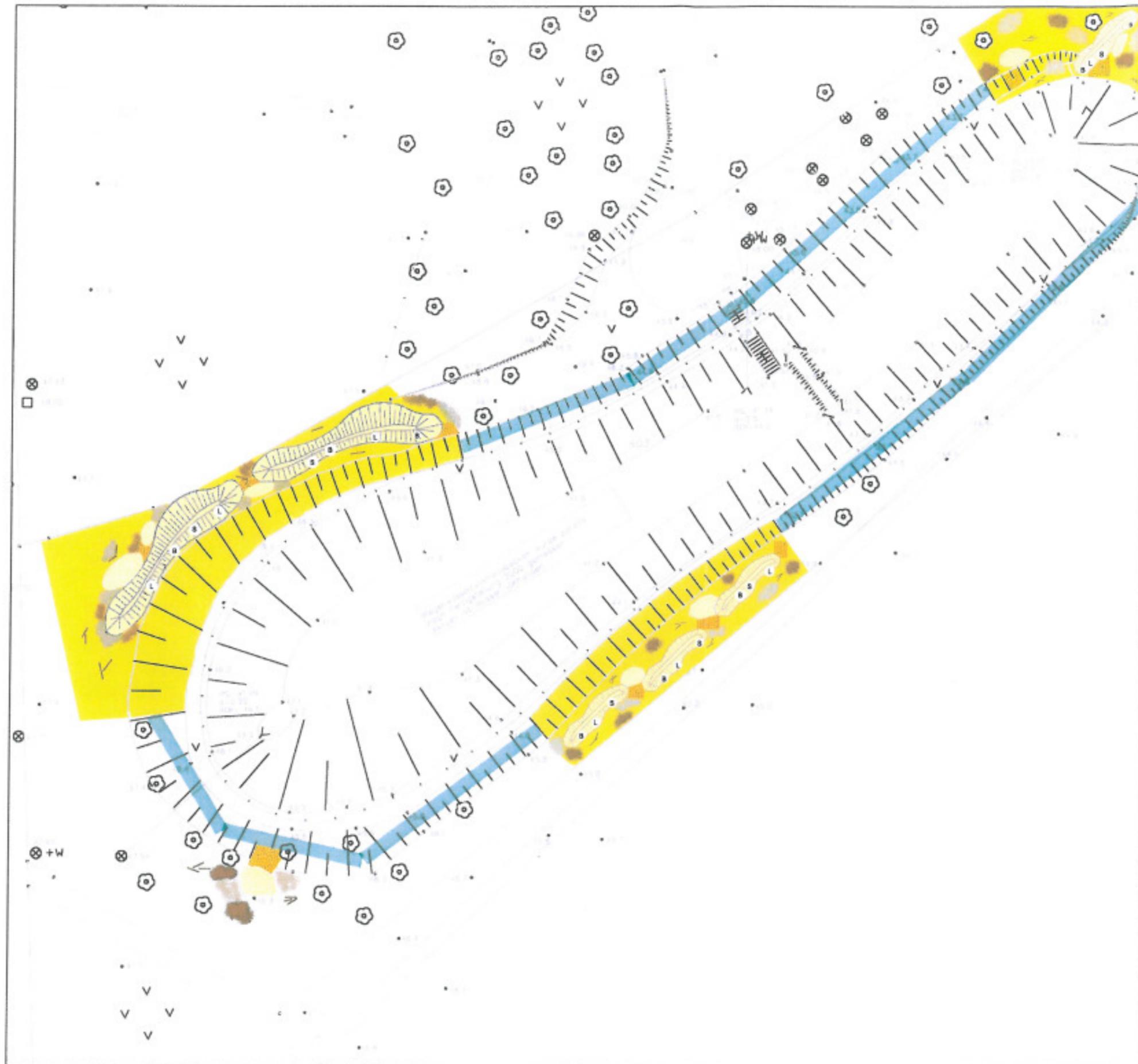
Vorprüfung des Einzelfalls

Synopse zur Umweltverträglichkeit

Schutzgüter	Empfindlichkeit und Bedeutung	Mögliche nachteilige Umweltauswirkungen	Umweltwirksame Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit
Boden	Gering Anthropogen überformt	Hoher Versiegelungsgrad Verlust an Bodenfunktionen	GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung für Stellplätze bis zu einer max. GRZ von 0,8 Bodenverbessernde Maßnahmen auf unversiegelten Flächen	-
Wasser	Mittel TWZ III Hoher Flurabstand Deckschichten mit hoher Filterfunktion	Hoher Versiegelungsgrad Verlust an Fläche zur Grundwasseranreicherung	GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung für Stellplätze bis zu einer max. GRZ von 0,8 Versiegelung der Stellplatzanlage Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht	-
Klima / Luft	Gering Keine Luftleitbahn Keine klimatische Ausgleichsfunktion	Hoher Versiegelungsgrad Verlust an klimawirksamen Großgehölzen und kleineren Vorwaldflächen	GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung für Stellplätze bis zu einer max. GRZ von 0,8 Pflanzung von klimatisch wirksamen großkronigen Bäumen und zusammenhängenden Gehölzflächen	-
Pflanzen	Gering Keine geschützten Biotope (§ 32 BbgNatSchG) Keine Rote Liste-Arten Ruderales Hochstaudenfluren mit „Allerweltsarten“, anthropogen überformt	Verlust an Lebensraum Verlust an Sukzessionsfläche unterschiedlicher Entwicklungsstadien	Anlage von Pflanzstreifen mit heimischen und Standort gerechten Bäumen und Sträuchern Strukturierung der Pflanzstreifen in Höhe und Dichte	-

Vorprüfung des Einzelfalls

Schutzgüter	Empfindlichkeit und Bedeutung	Mögliche nachteilige Umweltauswirkungen	Umweltwirksame Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit
Tiere	gering Keine festen Fortpflanzungs- und Ruhestätten Kein Vorkommen seltener Arten	Verlust an Lebensraum für die Avifauna und Insekten	Anlage von Pflanzstreifen mit heimischen und Standort gerechten Bäumen und Sträuchern Strukturierung der Pflanzstreifen in Höhe und Dichte	-
Landschaft	Gering wenige Landschaftsbild prägenden Strukturen (Bäume)	Verlust an Landschaftsbild prägendem Baumbestand Überprägung durch hohen Gebäude- und Versiegelungsanteil	Anpflanzen von Landschaftsbild prägenden großkronigen Bäumen und Großsträuchern Begrenzung der Gebäudehöhe auf 7 m Gliederung der Stellplatzanlage durch Bäume	-
Kultur- und Sachgüter	Gering Keine Kultur und Sachgüter im Plangebiet Nicht im direkten Umgebungsbereich von Denkmalen	Überprägung von Sichtachsen im weiteren Umgebungsbereich von Denkmalen	Begrenzung der Gebäudehöhe auf 7 m Anpflanzen von Landschaftsbild prägenden großkronigen Bäumen und Großsträuchern Gliederung der Stellplatzanlage durch Bäume	-
Mensch	Mittel Angrenzende Wohnnutzungen nach Norden, Westen und Osten Nach Süden angrenzendes Gewerbegebiet Keine Erholungsfunktion im Plangebiet	Erhöhte Lärmbelastung für die angrenzenden Wohnquartiere	Anordnung der Gebäudekörper unter Berücksichtigung der Lärmabschirmung	-



- Kompensatorische Ausgleichmaßnahme
- Zauneidechse -
- Trockenrasen
 - Sand-Schotter-Gemisch
 - Rohboden
 - Sandhügel mit Einbauten
 - ① Lesesteine (5 m², 20 cm in Boden)
 - ② 3 Betonplatten (1x1m)
 - ③ 5 Stubben
 - △ Baumstämme
 - Stubbenhaufen
 - Lesesteinhaufen
 - dauerhaft, offengehaltener Bewegungskorridor

geprüft durch: Herrn Tobias Teige Fachgutachter		Datum: 03.11.2011
Auftraggeber: Landeshauptstadt Potsdam vertreten durch Entwicklungsträger Bornstedter Feld		Blattgröße: A 3
Projekt: Bebauungsplan Nr. 02 "Angermieneriedlung/Hedlizer Straße", 1. Änderung "Südbereich Nahversorgungszentrum Dicht-Arsch/Ordnung"		Maßstab: i.O. 1:500
Planungsstelle: Landeshauptstadt Potsdam Stadtvermessung Potsdam Fachbereich Kataster und Vermessung Stand März 2008		Planinhalt: Kompensatorische Ausgleichmaßnahme - Zauneidechse -
Legende: ETRS 89		
Höhebezug: DNN 92		