

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 128 „Trebbiner Straße / Am Silbergraben“

Begründung



Stand : Juli 2012

Satzungsbeschluss gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam

Inhaltsverzeichnis

1	Räumliche Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	3
2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	4
3	Übergeordnete Planungen.....	5
3.1	Gemeinsame Landesplanung Berlin – Brandenburg	5
3.2	Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam	6
3.2.1	Rechtsgrundlagen und Zielstellung	6
3.2.2	Zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“	7
3.2.3	Zentrale Versorgungsbereiche	8
3.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	10
3.4	Stadtentwicklungskonzept Gewerbe	10
4	Plangebiet – Ausgangssituation.....	11
4.1	Städtebauliche Struktur	11
4.2	Verkehrserschließung.....	11
4.3	Infrastruktur.....	11
4.4	Grünstruktur.....	11
4.5	Wasserschutzgebiet	12
4.6	Bodendenkmale.....	12
4.7	Anbauverbotszone.....	12
4.8	Kampfmittelbelastete Flächen	12
4.9	Altlastenflächen	13
5	Begründung und Abwägung der textlichen Festsetzungen	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.1.1	Mischgebiet.....	13
5.1.2	Gewerbegebiete	14
5.1.3	Öffentliche Grünflächen.....	16
5.1.4	Private Grünflächen.....	16
5.1.5	öffentliche Straßenverkehrsfläche	17
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	17
5.3	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3.1	Grundflächenzahl	17
5.3.2	Geschossigkeit und Höhenfestsetzungen	18
5.4	Baugestalterische Festsetzungen	18
5.5	Einzelhandel	19
5.5.1	Lage des Plangebietes zu den zentralen Versorgungsbereichen.....	19
5.5.2	Mischgebiet MI.....	21

5.5.3	Gewerbegebiete	23
5.6	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	26
5.7	Flächen für Stellplätze	27
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	28
5.9	Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
5.10	Umgang mit Ausgleichsdefiziten auf den Baugrundstücken / Sammelausgleich	28
6	Umweltbericht (Entwurf Stand : Februar 2012)	30
6.1	Einleitung	30
6.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	30
6.1.2	Zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes	30
6.2	Bestandsaufnahme und –bewertung des Umweltzustands	30
6.2.1	Merkmale der Umwelt und derzeitiger Umweltzustand, bestehende Umweltprobleme	30
6.2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Plans	35
6.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Plans	35
6.3.1	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Plandurchführung	35
6.3.2	Möglichkeiten zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	40
6.3.3	Umweltauswirkungen vernünftiger Planungsalternativen	45
6.4	Zusätzliche Angaben	45
6.4.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	45
6.4.2	Verwendete Methoden zur Ermittlung der Umweltauswirkungen	45
6.4.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	46
6.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	46
7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	48
7.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur	48
7.2	Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur	48
7.3	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	48
7.4	Auswirkungen auf die Umwelt	48
7.5	Auswirkungen auf bestehende Baurechte	49
7.6	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	49
8	Verfahren	49
9	Rechtsgrundlagen	50
Anhang	Textliche Festsetzungen	51

1 Räumliche Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 „Trebbiner Straße / Am Silbergraben“ umfasst die Flurstücke 39, 40, 170 tlw., 1258 tlw., 1265, 1288, 1304, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1321, 1322, 1324, 1325, 1327, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1473, 1474 der Flur 8 sowie das Flurstück 246 der Flur 3 auf der Gemarkung Drewitz und wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: die nördliche Grenze der Flurstücke 39, 1315, 1431, 1433, 1434, 1332, 1333, 1366, 1367 der Flur 8 der Gemarkung Drewitz
- im Osten: durch die östliche Grenze der Straße „Am Silbergraben“ mit dem Flurstück 1258 der Flur 8 der Gemarkung Drewitz und die Trebbiner Straße (Strassenmitte) sowie das Flurstück 1306 der Flur 8 der Gemarkung Drewitz
- im Süden: durch die planfestgestellte Ortsumgehungsstraße Drewitz (L)79n
- im Westen: durch die Grenze der Flur 8 und die westliche Grenze der Flurstücke 39, 40 und 1304 sowie des Flurstücks 1429 (Straße Am Friedhof) der Flur 8 der Gemarkung Drewitz

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha.

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 10.09.2009 für nichtig erklärt wurde, entfiel zunächst das jeweilige Baurecht mit der Folge, dass die festgesetzten Gewerbeflächen und der südliche Teil des Mischgebietes planungsrechtlich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) als Außenbereich zu beurteilen sind. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgte aufgrund dieser Kriterien, welche die Erforderlichkeit eines neuen Bauleitplanverfahrens für die südlichen Teile des unwirksamen Bebauungsplans Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ begründen.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in privatem Eigentum. Die Flurstücke der Verkehrsflächen der Trebbiner Straße, der Straße Am Friedhof sowie der Straße Am Silbergraben sind größtenteils im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam, die Flurstücke 1431, 1430 und die Flächen zur Verbreiterung der Straße Am Silbergraben auf den Flurstücken 39, 40, 1304 der Flur 8 auf der Gemarkung Drewitz befinden sich in privatem Eigentum.

Einige Flurstücke, die derzeit noch für die Landwirtschaft genutzt werden, sind im Eigentum Dritter. Ein Bodenordnungsverfahren im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete wurde bereits erfolgreich abgeschlossen.

2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Ausgangspunkt der Planung ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin – Brandenburg vom 10. September 2009 zur Rechtsunwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ und dessen 1. Änderung für das Grundstück Trebbiner Straße 24. Auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ wurde ein Umlegungsverfahren im östlichen Teil des Plangebietes durchgeführt; ein Teil der Grundstücke wurde anschließend veräußert. Nach dem o.g. Urteil befinden sich die Gewerbeflächen sowie der südliche Teil des Mischgebietes im baulichen Außenbereich.

Die vollständige Realisierung der südlichen Fortführung der Straße Am Silbergraben und der Straße Am Friedhof ist auf einen Bebauungsplan angewiesen. Für die angrenzenden Grundstücke wurden zum Teil schon Baugenehmigungen erteilt bzw. sind beantragt.

Ziel der Planung ist die Gestaltung der Ortsrandsituation im südlichen Bereich des Ortsteils Drewitz durch die Festsetzung von Gewerbegebieten und einem Mischgebiet in verkehrlich günstiger Lage nördlich der Ortsumgehungsstraße Drewitz L79n und westlich der Bundesautobahn 115. Besonders attraktiv sind diese Flächen durch ihre gute verkehrliche Anbindung und sollen aufgrund dessen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten freigehalten werden. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der „Potsdamer Liste“ werden in diesen Gebieten ausgeschlossen, um die Zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Potsdam zu schützen. Grundlage dafür ist das von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam (s. DS Nr. 08/SVV/0415 vom 10.09.2008).

Zur Sicherung eines städtebaulich geordneten Ortsrandbereichs und dessen Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum sowie der gewerblichen Nutzung dieses Standorts ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde am 27.01.2010 der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Gemeinsame Landesplanung Berlin – Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Gestaltungsraum Siedlung.

In der Einleitung der textlichen Festlegungen des LEP B-B wird den Gemeinden grundsätzlich ein Anspruch auf die Gestaltung der eigenen Angelegenheiten zugestanden. Die Festlegungen des LEP B-B sollen die Voraussetzungen für eine möglichst günstige Entwicklung der Kommunen für ihr Gemeindegebiet schaffen.

Durch keinen der Grundsätze und Ziele wird die Entwicklung der Gewerbeflächen ausdrücklich beschränkt. Es gilt lediglich die allgemeine Beschränkung von Siedlungsentwicklung auf bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur.

Der LEP B-B trifft folgende Aussagen zur räumlichen Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen :

Die **Absätze 1 und 2 i.V.m. Abs. 6 des Ziels 4.7 LEP B-B** regeln über die bereits genannten Gebote der Konzentration und Kongruenz und über das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Zentralen Orten bzw. Ausnahmen nach den Absätzen 5 und 6. Dabei bezieht sich die raumordnerische Steuerung sowohl auf Planungen für die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen als auch die Erweiterung bestehender großflächiger Einrichtungen sowie das „Hineinwachsen“ kleinerer Einzelhandelsbetriebe in die Großflächigkeit.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen in Zentralen Orten zur Sicherung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung nur in städtischen Kernbereichen – für Gemeinden mit einem Gestaltungsspielraum Siedlung wie Potsdam in der Festlegungskarte 2 dargestellt – errichtet werden. So soll eine Konzentration großflächigen Einzelhandels auch in großen Stadt-/ Gemeindegebieten auf Standortbereichen erfolgen, die städtebaulich integriert sind und die Qualitäten von Stadt-/Stadtteilzentren besitzen. Außerhalb dieser überwiegend übergemeindlich wirkenden städtischen Kernbereiche kann in den Zentralen Orten großflächiger Einzelhandel zulässig sein, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt oder das Kernsortiment nicht zentrenrelevant ist und die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente 10 Prozent nicht überschreitet (**Grundsätze 4.8 Abs. 5 und 4.9 LEP B-B**). In diesem Zusammenhang und aufgrund der großen Bedeutung der städtischen Kernbereiche ist für die Beurteilung entsprechender Ansiedlungsvorhaben die Erarbeitung und Darlegung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen zum Einzelhandel u.a. mit der Bestimmung der Versorgungszentren im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes zweckdienlich. Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

3.2 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam

3.2.1 Rechtsgrundlagen und Zielstellung

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Anwendungsvoraussetzung des § 9 Abs. 2a BauGB wurde das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt und am 10.09.2008 in der Stadtverordnetenversammlung (DS Nr. 08/SVV/0415) beschlossen. Es stellt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, dessen Ziele durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden müssen.

Wesentliche Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes ist es, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln. Der Untersuchungszeitraum der vorliegenden Analyse erstreckt sich auf einen Zeitraum bis zum Jahr 2015.

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d. h. die „Einkaufsinnenstadt“ in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten, werden die definierten zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungszentren) per Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in Potsdam als städtebaulich schutzwürdig ausgewiesen.

Die räumliche Verteilung des im Kapitel VI, 2 prognostizierten Verkaufsflächenzusatzbedarfs bis zum Jahr 2015 soll hierbei nach folgenden **Leitlinien** vorgenommen werden:

1. Die Stärkung der Einkaufsinnenstadt und des Stadtteilzentrums Babelsberg genießen Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet. Ziel ist die dauerhafte Stärkung der Innenstadt und Babelsberg durch Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe bzw. Erweiterung bestehender Betriebe bis zum Jahr 2013. Die Verwaltung wird dazu im Jahr 2008 Entwicklungsflächen für den Einzelhandel in der Einkaufsinnenstadt und im Stadtteilzentrum Babelsberg identifizieren und bei Eignung eine Entwicklung unterstützen. Ebenso werden weitere Möglichkeiten einer Einzelhandelsentwicklung im Bestand (z.B. Zusammenlegung von Ladenflächen) geprüft und konkretisiert. Im Fokus der Untersuchungen stehen dabei Flächen ab 300 qm Verkaufsfläche. Die Verwaltung wird für eine Entwicklung aktiv Eigentümer und Investoren ansprechen und evtl. erforderliche Bebauungsplanverfahren einleiten bzw. sanierungsrechtliche Instrumente anwenden.

2. Ende 2008 sind die Erfolgsaussichten beider Entwicklungsansätze hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit zu evaluieren, Konfliktpotenziale für eine Entscheidung aufzubereiten und die Ergebnisse öffentlich zu machen. Sollten Ende 2008 keine oder nur geringe Chancen zur Realisierung der Entwicklungsansätze erkennbar sein, wird umgehend gemäß Leitlinie 3 verfahren.

3. Der prognostizierte Verkaufsflächenzusatzbedarf, der nicht in der Einkaufsinnenstadt und / oder im Stadtteilzentrum Babelsberg realisiert werden kann, wird so platziert, dass er eine Zentralitätsstärkung für Potsdam bewirkt. Die Ergänzung bestehender Einkaufslagen oder –zentren (insbesondere Bahnhofspassagen / Stern-Center) hat dabei Vorrang vor der Schaffung neuer Standorte.

4. Bei einer möglichen Veränderung der Sortimentsbeschränkungen der Bahnhofspassagen bzw. der Erweiterung des Stern-Centers sind Änderungen der Bebauungspläne notwendig. Dabei ist die städtebauliche Verträglichkeit der konkreten Planung - auch im näheren Umfeld - zu prüfen und das genaue Maß bzw. Struktur der Ausweitungen im Rahmen der Abwägung festzulegen.

5. Vor dem Hintergrund einer zeitnahen Entwicklung des Bereiches Alter Markt / südliche Friedrich-Ebert-Straße / Platz der Einheit und dem damit verbundenen Ziel der Realisierung städtebaulich hochwertiger Strukturen ist beabsichtigt, auch zentrenrelevanten Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 2.000 m² zuzulassen. Eine Konzentration in den Erdgeschosszonen ist wünschenswert.

6. Neben der Identifizierung und Entwicklung weiterer Flächenpotenziale ist auch die weitere Qualifizierung der Einkaufslagen von großer Bedeutung. Diese Qualifizierung muss sich auf die Einzelhandelseinrichtungen selber, aber auch auf den öffentlichen Raum, die Verbesserung des Parkplatzangebotes und andere Maßnahmen beziehen.

7. Die „Potsdamer Liste zentrenrelevanter Sortimente“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne dieser Liste sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Von dieser Leitlinie ausgenommen sind kleine Betriebe (siehe 8.) und nach 3. die Entwicklung der beiden Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center. Diese Regelung gilt auch für den Lebensmitteleinzelhandel. Neue SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter sind damit nur in den definierten zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

8. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m² angesiedelt oder erweitert werden. Für Geschäftsagglomerationen in Funktionseinheit gilt eine Obergrenze von 600 m² Gesamtverkaufsfläche.

9. Bei der Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche darf die Verkaufsfläche einzelner zentrenrelevanter Randsortimente jeweils 300 m², die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. (Erläuterung Haupt- und Randsortimente s. Glossar Anlage 1 des Einzelhandelskonzeptes)

10. Einzelhandelseinrichtungen mit ihrem gegenwärtigen Bestand bzw. entsprechende Baurechte auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden von den Festlegungen nicht tangiert.

3.2.2 Zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde ein Sortimentskonzept entwickelt. Es legt Einzelhandelsbranchen fest, welche für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) verantwortlich sind. Nach aktueller Rechtsprechung ist es zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels zwingend notwendig, eine ortsspezifische Sortimentsliste zu erarbeiten. Die Anwendung einer Sortimentsliste berührt die Wettbewerbsfreiheit nicht. Mit ihrer Hilfe wird lediglich bestimmt, wo der Wettbewerb stattfinden soll.

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

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Spielwaren, Bastelartikel
- 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
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz,- Kork,- Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren

Die „Potsdamer Liste“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne dieser Liste sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig (siehe Leitlinie 7 des Einzelhandelskonzeptes).

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“ in Einzelhandelsbetrieben nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m² angesiedelt oder erweitert werden. Für Geschäftsagglomerationen in Funktionseinheit gilt eine Obergrenze von 600 m² Gesamtverkaufsfläche (siehe Leitlinie 8 des Einzelhandelskonzeptes).

3.2.3 Zentrale Versorgungsbereiche

Auf Basis der durchgeführten Bestandsanalyse und der prognostizierten Kaufkraft- und Verkaufsflächenentwicklungsspielräume des Potsdamer Einzelhandels wird eine zukunftsorientierte Zentrenstruktur für die Landeshauptstadt abgeleitet. Für das Stadtgebiet werden „zentrale Versorgungsbereiche“ festgelegt, die hierarchisch abgestuft sind und den jeweiligen lokalen Anforderungen gerecht werden. Mit Hilfe dieser funktionalräumlichen Gliederung des Stadtgebietes sollen u.a. folgende Ziele erreicht werden :

- qualitativ und quantitativ möglichst gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung
- optimale Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen

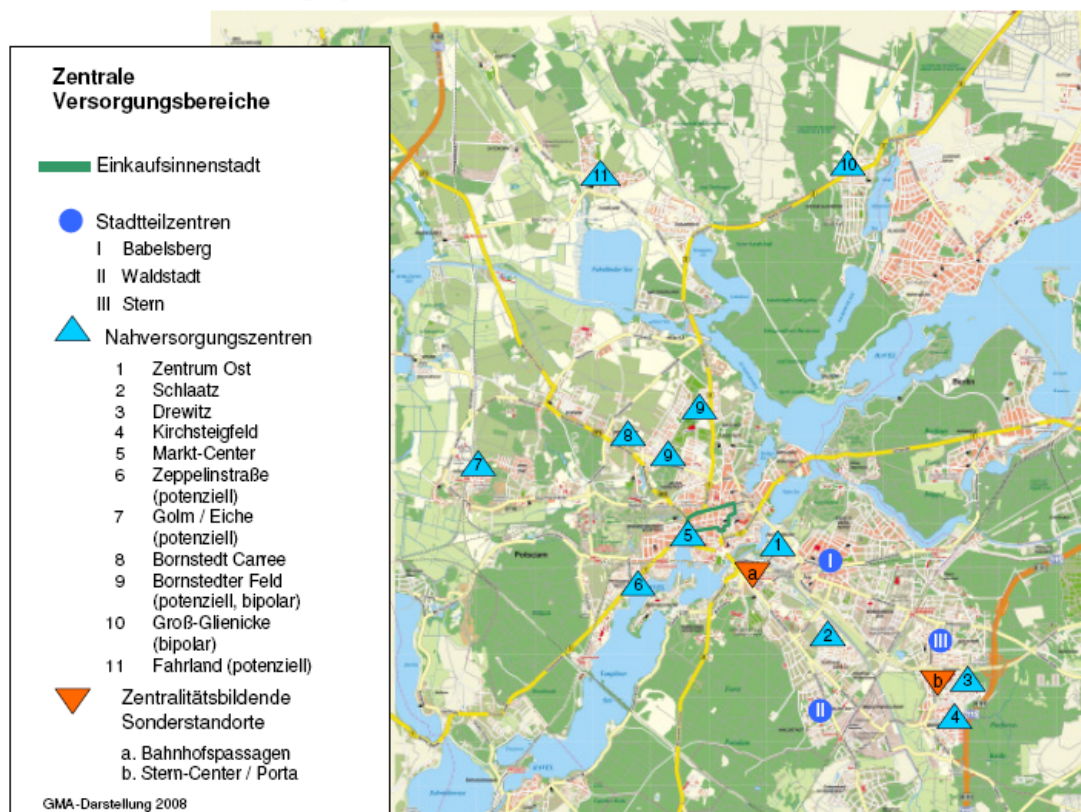
- effiziente Ausnutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur
- Einteilung der Gemarkung in überschaubare Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereiche, sog. „Nachbarschaften“
- Profilierung städtebaulich integrierter Versorgungsanlagen, insbesondere der Einkaufsinnenstadt, gegenüber Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe an autokundenorientierten Standortlagen im Stadtgebiet oder Umland

Die „Einkaufsinnenstadt“ bündelt – gemeinsam mit den großen Einkaufszentren Stern-Center und Bahnhofspassagen – die oberzentralen Funktionen Potsdams im Einzelhandelsbereich. Die Stadtteil- und Nahversorgungszentren übernehmen die Aufgabe, einzelne städtische Teilbereiche und Wohnquartiere mit Waren und Dienstleistungen des kurz – und mittelfristigen Bedarfs zu versorgen.

Alle zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) werden als städtebaulich schutzwürdig und als Standorte für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Liste“ (siehe Pkt. 3.3.5) festgelegt.

Unter Zugrundelegung von Identifikations- und Klassifikationskriterien, welche im Einzelhandelskonzept genauer beschrieben sind, wurden folgende „Zentrale Versorgungsbereiche“ für die Landeshauptstadt Potsdam definiert:

Karte 7: Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Potsdam



3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan für die Landeshauptstadt Potsdam wurde im Entwurf (Stand: 05.03.2008) in der Zeit vom 08.05.2008 bis zum 13.06.2008 öffentlich ausgelegt. Mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 05.03.2008 über den Entwurf des Flächennutzungsplanes und dessen Auslegung und nach Auswertung der Stellungnahmen, die zu diesem Gebiet kein Änderungserfordernis erbrachten, gilt dieser Entwurf als Grundlage für diese Planung.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind als gewerbliche und gemischte Bauflächen dargestellt. Die Flurstücke 39, 40 und 1304 der Flur 8 auf der Gemarkung Drewitz sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M 2 mit geringer Dichte (GFZ 0,5 – 0,8) dargestellt, im Bebauungsplan erfolgt jedoch eine Festsetzung als Gewerbegebiet. Im Rahmen der Entwicklung von gemischten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan ist die Festsetzung von Gewerbegebieten in einem Bebauungsplan möglich.

3.4 Stadtentwicklungskonzept Gewerbe

Im Jahr 2010 wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Gewerbe von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen.

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

Die Flächen 12.6 (MI) und 12.7 (GE 2 und GE 3) sind im STEK Gewerbe als Potenzialfläche für höherwertiges Gewerbe/ gewerbliche Dienstleistungen mit mittlerem Aktivierungsaufwand festgelegt. Die Fläche 12.5 (GE 1) ist als Potenzialfläche für „einfaches Gewerbe/Logistik“ und als „Prüffläche produzierendes Handwerk“ mit geringem Aktivierungsaufwand festgelegt.

Eine Konkretisierung und Sicherung der Maßnahmen für die entsprechenden Flächen erfolgt im Rahmen des Gewerbeflächensicherungskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam.

4 Plangebiet – Ausgangssituation

4.1 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Drewitz im Südosten der Landeshauptstadt Potsdam und liegt in unmittelbarer Nähe zur Gemeinde Nuthetal. Ein großer Bereich des Plangebietes ist durch brachliegende, aber auch einige gewerblich genutzte Flächen charakterisiert. Der nordöstliche Teil, welcher sich zwischen der Straße Am Friedhof, der Trebbiner Straße und der Straße Am Silbergraben befindet, ist teilweise mit Einfamilienhäusern bzw. Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben bebaut und schließt damit an die nördlich angrenzende Siedlungsbebauung des dörflich geprägten Ortsteils Drewitz an.

Zwischen der Ortsumgehung Drewitz L79n und der Straße „Am Silbergraben“ ist im südwestlichen Bereich ein Gewerbebetrieb für Karosseriebau ansässig. Westlich davon befindet sich ein leer stehendes altes Scheunengebäude. Die restlichen Flächen liegen ebenfalls brach. Es besteht jedoch ein Interesse von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben für diesen Standort. Im Jahr 2008 wurden zwei Baugenehmigungen im Bereich des Gewerbegebietes GE 3 für einen Verbrauchermarkt mit 800 m² Verkaufsfläche, einen Drogeriemarkt mit 462 m² Verkaufsfläche und einen Textilmarkt mit 472 m² Verkaufsfläche erteilt. Bisher erfolgte noch keine Realisierung der Vorhaben.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Süden durch die Ortsumgehungsstraße Drewitz L79n begrenzt, welche an die Bundesautobahn 115 über den Autobahnanschluss Potsdam - Drewitz im Osten anbindet. Nordöstlich wird das Plangebiet von der Trebbiner Straße begrenzt, welche durch den alten Ortsteil Drewitz verläuft und an den Nuthedamm bzw. die Sternstraße anbindet. Teile der Straße „Am Silbergraben“ welche den Ringschluss zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil der Trebbiner Straße bildet, befinden sich im Plangebiet. Die Straße „Am Friedhof“ bildet die Nord-Süd-Verbindung zwischen der Trebbiner Straße und der Straße Am Silbergraben. Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer vom Plangebiet in den Landschaftsraum der Nutheniederung sind nicht vorhanden bzw. im besten Fall als Trampelpfade ausgebildet.

4.3 Infrastruktur

Das Plangebiet ist an das Stromnetz der Energieversorgung Potsdam GmbH und das Trinkwassernetz vollständig angeschlossen. Eine zentrale Abwasserentsorgung ist vorhanden. Das Plangebiet ist an das Netz der Erdgasversorgung der Energieversorgung Potsdam GmbH angeschlossen.

4.4 Grünstruktur

Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Drewitzer Nuthewiesen begrenzt, welche im Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal - Beelitzer Sander“ liegen. Der östliche Teil des Plangebietes wurde im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 51-1 „Am Silbergraben“, welcher unwirksam ist, aus dem Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal - Beelitzer Sander“ ausgegliedert.

Die Trebbiner Straße, mit ihrer unter Schutz nach § 31 BbgNatSchG stehenden großkronigen Baumallee begrenzt das Plangebiet im nordöstlichen Bereich. Ein Teil dieser Allee liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Fläche A).

4.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig in dem förmlich festgesetzten Wasserschutzgebiet der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Bergholz - Rehbrücke. In dieser Zone ist nach Wasserhaushaltsgesetz der Umgang mit radioaktiven Stoffen und das Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen verboten.

4.6 Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich auf Teilen der Flur 8 die Bodendenkmale 2195 Potsdam-Drewitz, Fundplatz 5, Siedlung der Bronzezeit und Siedlung der Steinzeit sowie 2198 Potsdam-Drewitz, Fundplatz 11, Siedlung der Bronzezeit.

Ferner besteht für die westlich der Straße Am Silbergraben, im Abschnitt zwischen der Straße Am Friedhof und westliche Geltungsbereichsgrenze aufgrund der Vielzahl von Bodendenkmalen am Rand der Nutheniederung mit vergleichbarer topographischer Lage Bodendenkmalverdacht.

Die Bodendenkmale sowie die Bodendenkmalverdachtsfläche werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

4.7 Anbauverbotszone

Südlich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans grenzt die Ortsumgehungsstraße Drewitz L 79n an. Der betreffende Abschnitt dieser Landesstraße befindet sich außerhalb von Ortsdurchfahrten und ist freie Strecke. Hier gelten für Hochbauten und bauliche Anlagen neben der Landesstraße die straßenrechtlichen Bestimmungen der §§ 22 und 24 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG). Gemäß den Festlegungen des § 24 Abs. 1 und 2 BbgStrG ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an die Landesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, untersagt.

Die Errichtung, die erhebliche Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen jeder Art in einer Entfernung von 40,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, ist zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkung).

Anbauverbotszonen werden vor allem aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aber auch um die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch Ausbau des Verkehrsweges zu erleichtern.

4.8 Kampfmittelbelastete Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich kampfmittelbelastete Flächen. Deshalb ist innerhalb des Plangebietes für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Die kampfmittelbelasteten Flächen werden als Kennzeichnung in den Bebauungsplan übernommen.

4.9 Altlastenflächen

Auf den Flurstücken 39, 40, 1304, 1288, 1317, 1313 (teilweise) der Flur 8 auf der Gemarkung Drewitz (GE1 und Teile GE 2) befindet sich ein Altstandort einer ehemaligen LPG Tankstelle und Lagerflächen. Hier besteht seit 1994 der Verdacht auf Altlasten durch einen noch vorhandenen Gülletank und eine ehemalige Betriebstankstelle. Weitere Untersuchungen werden bei Umnutzung/ Rückbau/ Neubau auf diesen Flurstücken notwendig.

5 Begründung und Abwägung der textlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Mischgebiet

Das Gebiet zwischen der Straße Am Friedhof, der Straße Am Silbergraben und der Trebbiner Straße wird als Mischgebiet MI gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bebauungsplan festgesetzt. Es ist in die Teile MI 1 und MI 2 gegliedert, welches zusätzlich durch das Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gekennzeichnet ist. Der Teil MI 1 ist zu einem großen Teil schon mit Einfamilienhäusern bebaut und schließt unmittelbar an den nördlich liegenden Siedlungsbereich an. Der Teil MI 2 umfasst die an der Straße Am Silbergraben grenzenden Flurstücke 1325, 1324, 1334, 1335 (teilweise), 1336, 1322 und 1321, Flur 8 der Gemarkung Drewitz.

Das Mischgebiet stellt eine Pufferzone zwischen der nördlich angrenzenden bestehenden Wohnsiedlung mit zum Teil dörflichem Charakter und dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet GE 3 dar.

In dem Mischgebiet MI mit seinen Teilen MI 1 und MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten (siehe Pkt. 5.5.2), Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden in diesem Bereich ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Flächenanforderungen, Nutzungseigenschaften und ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht mit der angestrebten Entwicklung dieses Standortes vereinbar sind.

Für die Flurstücke im Teil MI 2, welche an die Straße Am Silbergraben angrenzen, sind im Erdgeschoss der Gebäude alle Nutzungen gemäß § 6 BauNVO, außer Wohnen sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten (siehe Pkt. 5.5.2), Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten zulässig. Eine Wohnnutzung ist nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn im Erdgeschoss eine selbständige gewerbliche Nutzungseinheit realisiert wird. Das bedeutet, dass Räume, die der im Obergeschoss befindlichen Wohnnutzung dienen, wie z. Bsp. eine Küche oder eine Gästetoilette, im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig sein können. Eine selbständige gewerbliche Nutzungseinheit ist eine Anordnung von Gewerberäumen, die räumlich und funktional eine Einheit bilden und auch nach Aufgabe der Nutzung durch den Firmeninhaber (Renteneintritt, Insolvenz etc.) weiter als gewerbliche Nutzungseinheit zur Verfügung stehen. Die einer Wohnnutzung dienenden Räume sind nur ausnahmsweise im Erdgeschoss zulässig und müssen sich flächenbezogen der selbständigen gewerblichen Nutzungseinheit unterordnen. Die selbständige gewerbliche Nutzungseinheit muss entsprechend dieser Festsetzung den Schwerpunkt im Erdgeschoss bilden und auch langfristig weiterhin gewerblich nutzbar sein, also auch an andere Firmen vermietbar sein.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Erdgeschosszone der Gebäude im Teil MI 2 ausschließlich einer Dienstleistungs-, Gewerbe - und Einzelhandelsnutzung vorzubehalten. Im darüber liegenden Geschoss ist auch eine Wohnnutzung zulässig. Damit wird dem Charakter des Mischgebietes als Übergangszone zwischen der nördlich liegenden reinen Einfamilienhausbebauung und dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet GE 3 entsprochen. Nutzungskonflikte mit der sich südlich anschließenden, rein gewerblichen Nutzung werden durch die Staffelung der Nutzungsarten Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe im Mischgebiet sowie nicht erheblich belästigendes Gewerbe im Gewerbegebiet minimiert. Der Gebietscharakter des Mischgebietes bleibt durch diese vertikale Festsetzung nach § 1 Abs. 7 BauNVO insgesamt gewahrt.

Im Teil MI 2 wurde bisher eine Baugenehmigung für das Flurstück 1336 erteilt, welche vorrangig eine gewerbliche Nutzung zulässt. Auf dem Flurstück 1321 ist Wohnbebauung vorhanden, welche Bestandsschutz genießt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes an dieser Stelle wird durch das im Jahr 2010 beschlossene Stadtentwicklungskonzept (STEK) Gewerbe getragen und wird darin als Potenzialfläche 12.6 für höherwertiges Gewerbe/ gewerbliche Dienstleistungen mit mittlerem Aktivierungsaufwand festgelegt.

5.1.2 Gewerbegebiete

Die Flächen nördlich der Ortsumgehungsstraße Drewitz L79n werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es handelt sich um die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3. Die Festsetzung von Gewerbegebieten an dieser Stelle wird durch das im Jahr 2010 beschlossene Stadtentwicklungskonzept (STEK) Gewerbe getragen. Darin wird die Potenzialfläche 12.7 (GE 2 und GE 3) für höherwertiges Gewerbe/ gewerbliche Dienstleistungen mit mittlerem Aktivierungsaufwand und die Potenzialfläche 12.5 (GE 1) für „einfaches Gewerbe/Logistik“ und als „Prüffläche produzierendes Handwerk“ mit geringem Aktivierungsaufwand festgelegt. Eine Konkretisierung und Sicherung der Maßnahmen für die entsprechenden Flächen erfolgt im Rahmen des Gewerbeflächensicherungskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam.

Das Gewerbegebiet GE 1 umfasst zu einem großen Teil die Flurstücke 39, 40 und 1304 der Flur 8 Gemarkung Drewitz. In diesem Bereich steht ein ungenutztes altes Scheunengebäude. Im GE 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten (siehe Pkt. 5.5.3), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Gewerbegebiet GE 2 umfasst zu einem großen Teil die Flurstücke 1314, 1313, 1312 und 1311 der Flur 8 Gemarkung Drewitz. Im GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten (siehe Pkt. 5.5.3), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im westlichen Teil des Gewerbegebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb für Karosseriebau.

Das Gewerbegebiet GE 3 umfasst zu einem großen Teil die Flurstücke 1310, 1309, 1308, 1307 und 1306 der Flur 8 Gemarkung Drewitz. Im GE 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten (siehe Pkt. 5.5.3), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Im Jahr 2008 wurden für das Flurstück 1306, Flur 8 auf der Gemarkung Drewitz im Gewerbegebiet GE 3 zwei Baugenehmigungen für einen Verbrauchermarkt mit 800 m² Verkaufsfläche, einen Drogeriemarkt mit 462 m² Verkaufsfläche und einen Textilmarkt mit 472 m² Verkaufsfläche erteilt. Bisher erfolgte keine Realisierung der Vorhaben. Bei Realisierung würden diese Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Bestandsschutz genießen.

Der Ausschluss der im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten dient der Vorhaltung dieser Flächen für gewerbliche Nutzungen und dem Schutz, der sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Wohnnutzung.

Immissionen durch Gewerbebetriebe

Der Abstand zwischen der bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, dem Mischgebiet MI und den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 bzw. GE 3 beträgt unter 100 m. Das Gewerbegebiet GE 1 grenzt nordwestlich an eine von Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen geprägte Gemengelage, der Friedhof Drewitz liegt, nur durch die Straße Am Silbergraben getrennt, östlich des GE 1.

Um zu gewährleisten, dass in den Gewerbegebieten nur relativ nachbarschaftsverträgliche Arten von Gewerbebetriebe angesiedelt werden können, werden die im „Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen von 2007“ (veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen [MBL.NW.] Nr. 29 vom 12.10.2007) aufgeführten Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I (1500 m) bis VI (200m) in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um emittierende Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art. Von Betrieben und Anlagen können Emissionen in Form von Lärm, Elektromog, Luftschadstoffen, Radioaktivität, Schwermetallen u.a. ausgehen.

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind die in der Tabelle aufgeführten Betriebsarten ausgeschlossen.

Abstandsklasse	Abstand in m	laufende Nummer der Betriebsart
I	1.500	1-4
II	1.000	5-22
III	700	23-36
IV	500	37-80
V	300	81-160
VI	200	161-199

Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen von 2007

Für den Fall des Vorliegens eines überdurchschnittlichen Standes der Technik, atypischer Produktions- bzw. Emissionsverhältnisse, eines besonders geringen Betriebsumfangs und/oder eines entsprechenden Einzelfallnachweises (Immissionsgutachten/Verträglichkeitsnachweis) sind Betriebe der 100m – Abstandsklasse (VII, lauf. Nr. 200-221) in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 ausnahmsweise zulässig. Eine Einzelfallprüfung des Vorhabens ist durchzuführen.

Die Abstandsklassierung des „Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen von 2007“ untergräbt nicht die Bestandsrechte bestehender Betriebe.

5.1.3 Öffentliche Grünflächen

Die Flurstücke 1265 und 1288 der Flur 8, Gemarkung Drewitz werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch festgesetzt. Dieser Bereich bildet gleichzeitig eine Wegeverbindung, welche zwischen den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 liegt und das Plangebiet mit dem Landschaftsraum der Nutheniederung verbindet.

Um eine öffentliche Wegeverbindung über das städtische Flurstück 1288, Flur 8 auf der Gemarkung Drewitz in den Landschaftsraum der Nutheniederung herzustellen, ist es notwendig einen Flächentausch zwischen dem städtischen Flurstück 246, Flur 3 auf der Gemarkung Drewitz und dem Flurstück 1304, Flur 8 (privater Eigentümer) auf der Gemarkung Drewitz durchzuführen. Damit wird entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze das städtische Wegegrundstück fortgeführt. Die Barrierewirkung der Ortsumgehungsstraße Drewitz L79n wird zu einem Teil gemindert und die Erholungsqualität des gesamten Ortsteils gestärkt. Das dreiecksförmige Flurstück 246, Flur 3 auf der Gemarkung Drewitz schneidet in das Flurstück 1304, Flur 8 (Privateigentum) auf der Gemarkung Drewitz. Da dieser Grundstückszuschnitt für beide Eigentümer keine gewinnbringende Nutzung ermöglicht, ist es sinnvoll einen Grundstückstausch vorzunehmen. Die zu tauschenden Flächen wären in einem Verhältnis von städtischer Fläche mit ca. 140 m² (geplante private Grünfläche) und privater Fläche von ca. 100 m² (geplanter öffentlicher Weg). Durch den Flächentausch profitieren beide Eigentümer, einerseits durch die Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung in die Nutheniederung und gleichzeitig durch die Verbesserung des Grundstückszuschnitts des Flurstücks 1304, Flur 8 auf der Gemarkung Drewitz.

Das Flurstück 1316 der Flur 8, Gemarkung Drewitz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Pflanzgebot (Ausgleichsmaßnahme A2) festgesetzt. Dieses Flurstück ist teilweise mit Beton versiegelt und soll im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme entsiegelt und bepflanzt werden. Es bildet ein Vernetzungselement zwischen dem Siedlungsraum und dem Begleitgrün entlang der Ortsumgehungsstraße Drewitz.

Insgesamt ist es das Ziel durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen eine klimawirksame Durchgrünung des Gebietes sowie eine Vernetzung der Grünbereiche mit dem angrenzenden Landschaftsraum der Nuthewiesen herzustellen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Ortsrandbereiches zu gewährleisten.

5.1.4 Private Grünflächen

Die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 entlang der Ortsumgehungsstraße Drewitz werden zum größten Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und dienen der Abgrünung der Gewerbegebiete zum offenen Landschaftsraum der Nutheniederung. Westlich des Flurstücks 1306 wird ein Pflanzstreifen (Ausgleichsmaßnahme A3) festgesetzt.

Um die Funktionalität der Sammelausgleichsfläche, insbesondere auch hinsichtlich des Artenschutzes zu gewährleisten wird östlich und westlich des Flurstücks 1316, Flur 8 Gemarkung Drewitz auf jeder Seite eine fünf Meter breite private Grünfläche mit Zweckbestimmung Abstandsgrün festgesetzt. Im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 1316) bildet dieser Grünbereich eine Zäsur zwischen den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3.

Die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke 39, 40 und 1304, Flur 8 auf der Gemarkung Drewitz, welche das Gewerbegebiet GE 1 bilden, werden im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Freihaltung der Fläche von Bebauung und bildet einen Übergang in die Landschaft der Nutheniederung. Zwischen dem GE 1 und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird ein fünf Meter breiter Pflanzstreifen (Ausgleichsmaßnahme A1) festgesetzt. Dieser dient dem Sichtschutz sowie dem ökologischen Ausgleich. Eine Bebauung dieser Flächen ist aus städtebaulichen Gründen nicht Ziel der Planung.

Die Umsetzung der Ausgleichsflächen A1 und A3 erfolgt im Zusammenhang mit dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

5.1.5 öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Straßen Am Friedhof, Am Silbergraben und die Trebbiner Straße werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sowie im Mischgebiet MI werden durch die Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, dann dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maße kann jedoch zugelassen werden. Durch die textliche Festsetzung 3 wird das Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachüberständen, Stufen, Podesten, Überdachungen vor Hauseingängen sowie Balkonen und Loggien bis 1,50 m zugelassen.

Eine Bauweise wird für die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sowie für das Mischgebiet MI nicht festgesetzt, um eine Flexibilität für die Ansiedlung vor allem gewerblicher Nutzungen zu ermöglichen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Grundflächenzahl

Für das Mischgebiet MI wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt, welche die maximal zulässige GRZ von 0,6 für Mischgebiete unterschreitet. Diese kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlage von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden.

Für die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, welche die maximal zulässige GRZ von 0,8 für Gewerbegebiete unterschreitet. Diese kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlage von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden, darf aber eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten. Südlich der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 befindet sich die 20 m breite Anbauverbotszone der Ortsumgehungsstraße Drewitz L79n. Aus diesem Grund sind die Baufelder in ihrer Tiefe relativ schmal, sodass eine GRZ von 0,8 nicht auf allen Grundstücken realisierbar ist. Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Kann-Regelung, d.h. es besteht kein Anrecht auf deren maximale Ausnutzung.

Da es sich um eine dörflich geprägte Siedlungslage mit relativ geringer städtebaulicher Dichte handelt, wird von der höchstzulässigen GRZ für Mischgebiete und die Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO abgewichen. Für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 spielt weiterhin die Lage an der Anbauverbotszone eine wichtige Rolle bezüglich der Abweichung von der höchstzulässigen Grundflächenzahl.

5.3.2 Geschossigkeit und Höhenfestsetzungen

Im Mischgebiet MI ist eine Höchstzahl von zwei Vollgeschossen zulässig. Diese Höhenentwicklung passt sich an die schon bestehende kleinteilige Siedlungsbebauung im nördlichen Bereich an.

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 wird eine maximal zulässige Oberkante als Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlage im GE 1 mit 41,00 m über NHN, im GE 2 mit 42,00 m über NHN und im GE 3 mit 41,00 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 8,00 m. Eine Festsetzung von Vollgeschossen wäre in einem Gewerbegebiet nicht zielführend, da im gewerblichen Bereich, z.B. bei Werkhallen wesentlich höhere Geschosshöhen angesetzt werden müssen. Bei Gewerbebauten bzw. Werkhallen kann von einer üblichen Geschosshöhe von 3,50 m ausgegangen werden. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans wären dann zwei Geschosse möglich.

Diese Festsetzung trägt der Lage der Gewerbegebiete am Ortsrand bzw. auch angrenzend an vorhandene kleinteilige Siedlungsstrukturen Rechnung. Durch die Eingrünungen zum Ortsrand werden die Gewerbebauten zusätzlich zur Landschaft abgeschildert.

5.4 Baugestalterische Festsetzungen

Damit sich neue Gebäude in die vorhandene Siedlungsbebauung einfügen, sind Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) für die Dachflächen- und -formen getroffen worden. Im Plangebiet sind Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 50° auszubilden. Davon ausgenommen sind Garagen und Nebengebäude sowie zu mindestens fünfzig Prozent begrünte bzw. solarenergetisch genutzte Dächer in den Gewerbegebieten. Satteldächer mit Krüppelwalm sind unzulässig.

Die zulässige Dachneigung zwischen 20° und 50° verhindert, dass Treibregen oder Flugschnee unter die Dachdeckung kommen und den Dachstuhl schädigen. Die Dachneigung hat ebenfalls Einfluss auf die Art der Dacheindeckung; bei höheren Dachneigungen werden aus konstruktiven Gründen meistens Dachziegel verwendet. Im Plangebiet kann die Dachform des Satteldachs als ortstypisch angesehen werden; Satteldächer mit Krüppelwalm sind hingegen nicht ortstypisch. Nebenanlagen und Garagen sind auch mit Flachdächern zulässig, da aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung keine Begründung für eine aufwendige Dachkonstruktion gegeben ist.

Im Bereich der Gewerbegebiete sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zulässig, wenn eine Dachbegrünung bzw. Anlage zur Gewinnung von Solarenergie zu mindestens 50 % auf der Dachfläche vorhanden ist. Diese Regelung wurde getroffen, um die für Gewerbebauten typischen Dachformen zu ermöglichen. Die Nutzung der Flachdächer durch Solaranlagen ermöglicht eine umweltfreundliche und gleichzeitig kostensenkende Möglichkeit, die meist großflächigen Dächer von beispielsweise Werkhallen in Gewerbegebieten zu nutzen. Die Anlage eines begrünten Daches stärkt die ökologische Funktion des Plangebietes und dient gleichzeitig der Gestaltung einer harmonischen Ortsrandsituation. Durch die Festlegung einer Mindestgröße von fünfzig Prozent der Dachfläche wird die Nutzung der restlichen Dachfläche als Belichtungsfläche für das Gebäude weiterhin ermöglicht, welches ebenfalls

eine Kostenersparnis ermöglicht. Diese Festsetzung dient der Realisierung einer nachhaltigen und energieeffizienten Bauweise an diesem Standort.

5.5 Einzelhandel

Für das Mischgebiet MI sowie die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 wurden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten auf der Grundlage des am 10.09.2008 in der Stadtverordnetenversammlung (DS Nr. 08/SVV/0415) beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam ausgeschlossen. Ziel dieser Festsetzung ist es, die von dieser Planung betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu schützen.

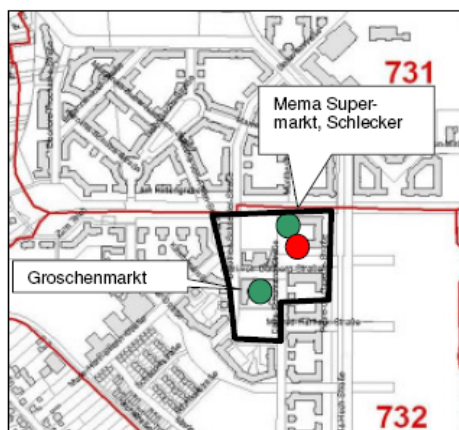
5.5.1 Lage des Plangebietes zu den zentralen Versorgungsbereichen

Der Bebauungsplan liegt im Kerneinzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld“, welcher sich ca. 500 m nördlich in dem gleichnamigen Stadtteil befindet. Der zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ befindet sich ca. 7 km in nordwestlicher Richtung und ist für alle Planungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche relevant.

Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld

Das Nahversorgungszentrum „Kirchsteigfeld“ befindet sich im gleichnamigen Stadtteil, der am südöstlichen Stadtrand von Potsdam gelegen ist. Die Siedlungsstruktur des Stadtteils ist durch eine moderne, z.T. aufgelockerte Blockrandbebauung sowie Mehrfamilienhäuser geprägt. Im Norden wird das Kirchsteigfeld durch den Verlauf der Konrad-Wolf-Allee, im Westen durch die Stern-Straße und im Süden durch die Kirchstraße begrenzt. Östlich verläuft die BAB 115.

Das Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld besteht aus mehrgeschossigen Gebäuden, die zum überwiegenden Teil um den Stadtplatz herum angeordnet sind, bzw. sich entlang der Clara-Schumann-Straße und der Anni-von-Gottbergstraße erstrecken. Als „Kundenmagnet“ fungiert ein Supermarkt, dessen Angebot durch einen Drogeriefachmarkt und einen Sonderpostenmarkt ergänzt wird. Der Einzelhandel im Nahversorgungszentrum deckt somit neben dem kurzfristigen Bedarfsbereich teilweise auch den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ab. Ergänzend zum Einzelhandelsbesatz sind im Nahversorgungszentrum v.a. Dienstleister, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie ein Gastronomiebetrieb ansässig. Insgesamt ist das Nahversorgungszentrum als funktionaler, aber auch gemeinschaftsprägender Mittelpunkt des Stadtteils Kirchsteigfeld zu bewerten. Aufgrund des vorhandenen Einzelhandelsangebotes übernimmt die Einrichtung zentrale Versorgungsfunktionen für die Einwohner des Stadtteils. Im Kerneinzugsgebiet des Nahversorgungszentrums leben ca. 4.800 Menschen.



Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld (Zentrenpass EHK)

Einkaufsinnenstadt

Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ nimmt Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Kerneinzugsgebiet von Potsdam wahr.

Die „Einkaufsinnenstadt“ wird im Norden von der Hegelallee / Kurfürstenstraße, im Osten von der Hebbelstraße bzw. dem Bassinplatz, im Süden von der Charlottenstraße und im Westen vom Luisenplatz begrenzt. In der Karte 9 sind neben der Abgrenzung der „Einkaufsinnenstadt“ die in Zusammenhang mit der Stadtverwaltung identifizierten potenziellen Entwicklungsareale eingezeichnet. Insgesamt sind derzeit in der Einkaufsinnenstadt 360 Einzelhändler mit einer Verkaufsfläche von ca. 35.640 m² ansässig. Eine rechnerische Durchschnittsgröße der Geschäfte von nur 99 m² macht transparent, dass die Betriebsgrößenstrukturen ungewöhnlich kleinteilig ausgebildet sind, was nicht zuletzt mit den Rahmenbedingungen der überwiegend historischen Baustruktur zusammenhängt.

Der heute noch recht geringe Verkaufsflächenanteil der Einkaufsinnenstadt an der Gesamtstadt von nur ca. 16 % macht jedoch - in Ergänzung qualitativer Aufwertungsmaßnahmen – eine flächenbezogene Expansion dringend erforderlich, um die Stellung dieses Standortbereiches im lokalen Standortgefüge des Potsdamer Einzelhandels zu stärken, aber auch um die unbefriedigende Versorgungszentralität der Landeshauptstadt weiter auszubauen.

Die Stärkung der Einkaufsinnenstadt genießt Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet.

Karte 9: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ / potenzielle Entwicklungsareale



5.5.2 Mischgebiet MI

Begrenzung von zentrenrelevantem Einzelhandel im Mischgebiet MI

Gegenstand der Festsetzung ist die Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Mischgebiet MI. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

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

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Folgende Sortimente sind als ortsüblich nicht-zentrenrelevant einzustufen und auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche für die Landeshauptstadt Potsdam zulässig:

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

Es handelt sich dabei um Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Bei Antragstellung erfolgt eine Einzelfallprüfung des Vorhabens, bei der u.a. Kriterien wie das Warensortiment, der Kaufkraftabfluss, der Abstand vom zentralen Versorgungsbereich und dessen Zustand zu prüfen sind. Durch die Einzelfallprüfung des Vorhabens für einen Einzelhandelsbetrieb mit einem nicht – zentrenrelevanten Warensortiment können schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erkannt und verhindert werden.

Zusätzlich sind Nachbarschaftsläden ausnahmsweise zulässig. Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“, auch „Convenience-Store“ genannt, handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, der sog. ehemalige „Tante-Emma-Laden“. Es handelt sich also um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird.

Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch i.d.R. nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche auf (BVerwG, Beschl. V. 08.11.2004 - 4BN 39.04). Für Potsdam geht das Einzelhandelskonzept von einer noch geringeren typischen Größe für diese Nachbarschaftsläden von bis zu 300 m²

Verkaufsfläche aus. Im Nonfood – Einzelhandel stellt die 300 m² Verkaufsflächenschwelle ebenfalls eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen „Facheinzelhandel“ und „Fachmarkt“ dar. So weisen in Potsdam 98 % der Nonfood – Fachgeschäfte Verkaufsflächen von weniger als 300 m² auf. Lediglich 2 % erreichen Verkaufsflächengrößen oberhalb dieses Schwellenwertes und befinden sich nahezu ausschließlich in innerstädtischer Lage oder im Stern – Center. Für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten (z. Bsp. Textilien, Schuhe, Drogeriewaren) sind in Potsdam andererseits zum weit überwiegenden Teil Verkaufsflächen von mehr als 300 m² festzuhalten. Grundlage dafür sind die Untersuchungen der GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Jahr 2008.

Der Nachbarschaftsladen bietet nahversorgungsrelevante Sortimente, also Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Ergänzende Dienstleistungen (z. Bsp. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um Waren des kurzfristigen Bedarfs. Es handelt sich dabei um folgende Sortimentsgruppen:

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

Die Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden sichert die Nahversorgung im Gebiet und schützt gleichzeitig die zentralen Versorgungsbereiche. In einer Einzelfallprüfung ist das Vorhaben zu prüfen.

Bei Vorliegen mehrere Anträge auf Einrichtung von Nachbarschaftsläden muss im Rahmen der Einzelfallprüfung (ausnahmsweise Zulässigkeit) überprüft werden, ob es sich dabei um eine Geschäftsagglomeration in Funktionseinheit handelt. Das Vorhandensein einer sog. „Funktionseinheit“ ist gekennzeichnet durch einen gemeinsamen Eingang und eine gemeinsame Stellplatzanlage. In diesem Fall gilt eine Obergrenze von 600 m² Gesamtverkaufsfläche.

Der Gebietscharakter des Mischgebietes, eine Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen, wird durch die textlichen Festsetzungen nicht verändert.

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

Zulässigkeit von untergeordneten, zentrenrelevanten Randsortimenten im Mischgebiet MI

Gegenstand der Festsetzung ist die flächenbeschränkte Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Die in der „Potsdamer Liste“ aufgeführten zentrenrelevanten Warensortimente sind als Randsortimente je Sortimentsgruppe (z. Bsp. Beleuchtungsartikel/ Bekleidung, Textilien/ Fotogräte, Fotowaren) mit max. 300 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 10 % der gesamten Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes einnehmen.

Damit wird dem Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber einerseits die Möglichkeit gegeben, ein über ihr Kernsortiment hinausgehendes zentrenrelevantes Warensortiment anzubieten. Gleichzeitig wird dem Zentrumschutz Rechnung getragen, da die in dieser Größenordnung von 300 m² zugelassenen Randsortimente die Zentrenentwicklung nicht beeinträchtigen.

Zur Begründung sei hier auf die Zulässigkeit kleiner eigenständiger Nachbarschaftsläden in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten hingewiesen. Solche Angebote sollen nicht anders behandelt werden, wenn sie nicht eigenständig, sondern als Randsortiment in einem großen Einzelhandelsbetrieb eingeordnet werden.

Die Regelung der Randsortimente bezieht sich auf das jeweilige konkrete Vorhaben eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, nicht auf das gesamte Baugebiet.

Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.9 des Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg LEP B-B.

5.5.3 Gewerbegebiete

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3

Gegenstand der Festsetzung ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 im Rahmen von Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

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

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind demzufolge im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Folgende Sortimente sind als ortsüblich nicht-zentrenrelevant einzustufen und auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche für die Landeshauptstadt Potsdam zulässig:

- Krafträder, Kraftradteile und –zubehör
- Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
- Sanitärkeramik
- Wohnmöbel
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- Anstrichmittel

-
- Bau- und Heimwerkerbedarf
 - Tapeten- und Bodenbeläge
 - Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut:
 - Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
 - Sport- und Campingartikel (ohne Bekleidung, Textilien und Schuhe)
 - Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel:
 - Büromöbel und Brennstoffe
 - Mineralölerzeugnisse .

Es handelt sich dabei um Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Bei Antragstellung erfolgt eine Einzelfallprüfung des Vorhabens, bei der u.a. Kriterien wie das Warensortiment, der Kaufkraftabfluss, der Abstand vom zentralen Versorgungsbereich und dessen Zustand zu prüfen sind. Durch die Einzelfallprüfung des Vorhabens für einen Einzelhandelsbetrieb mit einem nicht-zentrenrelevanten Warensortiment können schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erkannt und verhindert werden.

Die verkehrsgünstige Lage der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 nördlich der Ortsumgehungsstraße Drewitz und in der Nähe der Bundesautobahn 115 bietet günstige Standortbedingungen für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, der häufig durch flächenintensive Einzelhandelsbetriebe mit hohem Verkehrsaufkommen gekennzeichnet ist. Aus diesem Grund erfolgte kein genereller Ausschluss von Einzelhandel an dieser Stelle. Der Gebietscharakter der Gewerbegebiete wird durch die textlichen Festsetzungen nicht verändert.

Der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Warensortimenten betrifft auch den klassischen Kiosk. Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, dass ein Kiosk den mit dem Ausschluss von Einzelhandel regelmäßig verbundenen Schutzzweck nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund können Kioske im Einzelfall auf dem Wege der Befreiung zugelassen werden.

Vor Beschlussfassung zum Einzelhandelskonzept der LHP wurden im Jahr 2008 im GE 3 für das Flurstück 1306, Flur 8 auf der Gemarkung Drewitz zwei Baugenehmigungen für einen Verbrauchermarkt mit 800 m² Verkaufsfläche, einen Drogeriemarkt mit 462 m² Verkaufsfläche und einen Textilmarkt mit 472 m² Verkaufsfläche erteilt. Bisher erfolgte keine Realisierung der Vorhaben. Bei Realisierung würden diese Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Bestandsschutz genießen.

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

Zulässigkeit von untergeordneten, zentrenrelevanten Randsortimenten in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3

Gegenstand der Festsetzung ist die flächenbeschränkte Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Die in der „Potsdamer Liste“ aufgeführten zentrenrelevanten Warensortimente sind als Randsortimente je Sortimentsgruppe (z. Bsp. Beleuchtungsartikel/ Bekleidung, Textilien/ Fotogräte, Fotowaren) mit max. 300 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 10 % der gesamten Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes einnehmen.

Damit wird dem Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber einerseits die Möglichkeit gegeben, ein über ihr Kernsortiment hinausgehendes zentrenrelevantes Warensortiment anzubieten. Gleichzeitig wird dem Zentrumschutz Rechnung getragen, da die in dieser Größenordnung von 300 m² zugelassenen Randsortimente die Zentrenentwicklung nicht beeinträchtigen.

Zur Begründung sei hier auf die Zulässigkeit kleiner eigenständiger Nachbarschaftsläden in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten hingewiesen. Solche Angebote sollen nicht anders behandelt werden, wenn sie nicht eigenständig, sondern als Randsortiment in einem großen Einzelhandelsbetrieb eingeordnet werden.

Die Regelung der Randsortimente bezieht sich auf das jeweilige konkrete Vorhaben eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, nicht auf das gesamte Baugebiet.

Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.9 des Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg LEP B-B.

Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstätten in produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3

Gegenstand der Festsetzung ist die Zulässigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetrieben). Der Verkauf von Waren und deren Herstellung erfolgt direkt am Produktionsstandort. In der Regel weisen solche Betriebe eine eigenständige von der Produktion getrennte Verkaufsstätte auf. Diese erfüllt die Merkmale für einen selbständigen Einzelhandelsbetrieb, wenn sie einen eigenen Eingang hat und unabhängig von dem Produktionsbereich des Betriebes geschlossen und geöffnet werden kann. In diesen Fällen ist der Betrieb baurechtlich sowohl als Einzelhandelsbetrieb als auch als Produktions- bzw. Handwerksbetrieb zu werten.

Die Verkaufsstätte muss in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen und sich diesem in seiner Größe deutlich unterordnen.

Es erfolgt eine Differenzierung nach Unterarten der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Dieser sog. „Werksverkauf“ ist als eigener Anlagentyp im Gewerbegebiet zulässig und kann zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Warensortimente aus der eigenen Produktion in untergeordneter Größenordnung anbieten.

Die Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung der anzusiedelnden Produktions- oder Handwerksnutzungen und liegt deshalb zugleich auch im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes und der gewollten Nutzungsmischung. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders bewertet als eigenständiger Einzelhandel, selbst wenn dieser das gleiche Sortiment anbieten sollte.

5.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Lärmschutz

Im Rahmen der Aufstellung des seit 10. September 2009 rechtsunwirksamen Bebauungsplans Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ wurde im Jahr 2001 ein Schalltechnisches Gutachten durch das Akustik-Ingenieurbüro Dahms & Partner vom 20.12.2001 erstellt, welches eine Lärmimmissionsprognose des Verkehrslärms durch die im Plangebiet befindlichen bzw. angrenzenden Straßen Ortsumgehung Drewitz L79n, Trebbiner Straße und die Straße Am Silbergraben enthält. Bei den Berechnungen wurde nach DIN 18005 verfahren. Die Berechnung der Straßen als Schallquellen ist nach RSL-90 erfolgt. Nach DIN 18005 gelten die Orientierungswerte für Mischgebiete mit tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) und für Gewerbegebiete tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Im Ergebnis der Lärmimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ ist der Nachweis erbracht worden, dass durch die Verkehrslärmquellen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte auftreten. Diese sind aber so gering, dass sie den Aufwand für aktiven Schallschutz nicht rechtfertigen. Es wurden Bereiche festgelegt, in denen passiver Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV vorzusehen ist. In allen verbleibenden Bereichen des Bebauungsplangebietes sind die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte so gering, dass der erforderliche passive Schallschutz durch Bauten nach dem Stand der Technik automatisch erreicht ist. Auf der Grundlage dieses Gutachtens wurden die immissionsschutzrechtlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ getroffen.

Die angesetzten Prognosedaten für das Verkehrsaufkommen der L79n Ortsumgehung Drewitz, der Trebbiner Straße und der Straße Am Silbergraben stimmen mit den aktuellen Zahlen der Verkehrszählung im Jahr 2009 überein bzw. überschreiten diese erheblich.

Lärmquelle	L79n	Trebbiner Straße	Planstraße A	Am Silbergraben
DTV Kfz/24h				
BP51-1 (Prognosedaten)	17.000	5.000	1.200	500
BP128 (Verkehrszählg.2009)	9.000	4.500	1.200	500
Schwerverkehr, Tag in %				
BP51-1 (Prognosedaten)	8	8	20	3
BP128 (Verkehrszählg.2009)	14	5	20	3
Geschwindigkeit, zulässige Km/h				
BP51-1 (Prognosedaten)	70	30	50	30
BP128 (Verkehrszählg.2009)	70	30	50	30

Da sich die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans im Vergleich zu dem rechtsunwirksamen Bebauungsplan Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ nicht wesentlich geändert haben, werden die folgenden immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 und das Mischgebiet MI im wesentlichen übernommen.

Das Gewerbegebiet GE 1 befindet sich in Lärmpegelbereichen I-III (siehe Karte Anlage 2.3), sodass passiver Schallschutz hier nicht erforderlich ist. Das Mischgebiet MI und die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 liegen in Teilen im Lärmpegelbereich IV (siehe Karte Anlage 2.3). Aus diesem Grund werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans getroffen.

In den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 sind bei Neu-, Um-, und Ausbau sowie Sanierungsmaßnahmen, Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftern auszustatten, sofern diese Räume näher als 30 m an der Mittellinie der Trebbiner Straße liegen oder näher als 30 m an der Mittellinie der Straße Am Silbergraben liegen und zugleich nicht über mindestens ein weiteres zum Lüften zu öffnendes Fenster auf einer mindestens im rechten Winkel zur Straße stehenden Gebäudeseite verfügen.

In den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 entlang der Trebbiner Straße in einem 3 m breiten Streifen ab der Baufeldgrenze sowie im MI 2 zur Straße Am Silbergraben ausgerichtete Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen haben ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB zu gewährleisten.

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 haben die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Unterrichtsräumen ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB zu gewährleisten, wenn die Fassade des Raumes auf der nördlichen Baugrenze steht bzw. zur Ortsumgehungsstraße Drewitz L79n ausgerichtet ist.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung sind in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 ausnahmsweise zulässig. Aufgrund ihrer Lage in einem Gewerbegebiet ist ihnen ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Emissionen, als Bewohnern sonstiger Wohnungen in anderen Baugebieten zuzumuten. Über eine Einzelfallprüfung des Bauvorhabens wird geprüft, ob diese Wohnnutzung verträglich ist.

5.7 Flächen für Stellplätze

Ebenerdige PKW-Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Diese Festsetzung soll verhindern, dass große Stellplatzanlagen ohne gegliedertes Grün realisiert werden können. Die vorgesehene Gliederung der Stellplätze durch einen Laubbaum führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet, z. Bsp. durch die Verschattung der Parkplätze im Sommer und die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Diese Maßnahme stellt einen Baustein der vernetzten Freiraumgestaltung im Plangebiet dar und bietet für verschiedene Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum bzw. Nahrungsquellen.

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

In den Baugebieten und in den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Dränasphalt oder Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausnahmsweise ist in den Gewerbegebieten eine Vollversiegelung der Zufahrten zulässig. Das Plangebiet befindet sich in dem förmlich festgesetzten Wasserschutzgebiet der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Bergholz – Rehbrücke. Diese Festsetzung trägt der Rechnung und soll eine Bodenversiegelung durch die Anwendung von wasser- und luftdurchlässigem Material bei der Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten verhindern. Eine Bodenversiegelung wirkt sich sehr negativ auf den natürlichen Wasserhaushalt aus, da der Boden nicht mehr als Puffer dient. Der oberflächliche Abfluss wird gesteigert und die Grundwasserspende verringert.

Dadurch entstehen Trinkwassermangel, vermehrte Dürreschäden und stärkere Hochwasser. Die Grundwasserbelastung und Stoffkonzentration steigt, da bei punktueller Versickerung des Niederschlages weniger Nähr- und Schadstoffe im Boden gefiltert werden können.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens 80 vom Hundert der Flächen in Form von naturnahen Wiesen und Staudensäumen anzulegen. Die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste A wird empfohlen. Diese Festsetzung dient der Sicherung von Flächen für die Durchsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Es handelt sich hierbei um einen 10 m breiten zu bepflanzenden Grünstreifen, der sich südlich der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 befindet. Er schirmt die Gewerbeflächen nördlich der vorhandenen Ortsumgehungsstraße Drewitz ab und ist gleichzeitig Bestandteil der 20 m breiten Anbauverbotszone entlang der Ortsumgehungsstraße Drewitz L79n (Landesstraße). In diesem Bereich ist eine Bebauung unzulässig.

5.9 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Erhaltung bzw. Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, aber auch dem Immissions- und Klimaschutz. Eine Ab- und Durchgrünung der Gewerbegebiete wird durch die Festsetzungen geregelt.

5.10 Umgang mit Ausgleichsdefiziten auf den Baugrundstücken / Sammelausgleich

Neben den grundstücksbezogen zuzuordnenden Maßnahmenflächen gemäß TF 5.2 befinden sich auch die grundstücksübergreifend zu bilanzierenden Ausgleichsflächen A1 und A3 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken; hier ist eine vertragliche Regelung zur Maßnahmenumsetzung vorzusehen. Fläche A1 ist dabei als Ausgleich für Eingriffe im Gewerbegebiet GE 1, Fläche A3 als Ausgleich für Eingriffe im Gewerbegebiet GE 3 auf den Flurstücken 1306 und 1307 zu binden.

Die Ausgleichsfläche A2 befindet sich in städtischem Eigentum; Entsiegelung und Begrünung sind den angrenzenden Eingriffsgrundstücken in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 als Sammelausgleichsmaßnahme zuzuordnen (TF 7), da sie über keine eigenen Anpflanzungsflächen innerhalb der privaten Grünflächen verfügen. Der Plangeber wird die Maßnahme anstelle und auf Kosten der Eigentümer der Eingriffsgrundstücke durchführen. Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam vom 1. März 1998. Als erstattungsfähige Kosten für die Herstellung der Anpflanzungsfläche A2 sind nach überschlägiger Kostenschätzung insgesamt rund 15.000 Euro zu veranschlagen; je m² Eingriffsfläche liegt der Kostenanteil damit in etwa bei 2 Euro.

Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets verbleibt hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Tiere/ Pflanzen ein Ausgleichsdefizit, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Dieses ist vor allem in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 zu verzeichnen. Hier ergeben sich dauerhafte Einschränkungen der Bodenfunktionen auf ca. 5.600 m² sowie Biotopwertverluste auf rund 4.000 m².

Die Ausgleichsdefizite könnten nur außerhalb des Plangebiets vollständig kompensiert werden. Dafür wären Grünlandextensivierungen in der Nutheniederung besonders geeignet. Dadurch ließen sich kombiniert sowohl Bodenaufwertungen als auch arten- und biotopschutzbezogene Kompensationseffekte erzielen.

Die innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Tiere/ Pflanzen vorgesehenen Maßnahmen werden jedoch als ausreichend erachtet. Vor dem Hintergrund des angrenzenden großräumigen Landschaftsraums der Nutheniederung, der auch ohne zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen eine hohe landschaftsökologische Ausgleichs- und Pufferfunktion erfüllt, sind die räumlich begrenzten und eher kleinteiligen Funktionseinschränkungen hinsichtlich der o.g. Schutzgüter aber von eher untergeordneter Bedeutung.

Die im Plangebiet zulässige Flächennutzung unterstützt die qualifizierte Innenentwicklung bereits anthropogen überformter Siedlungsrandbereiche und die damit verbundene Schonung empfindlicherer Außenbereichsflächen vor einer baulichen Inanspruchnahme. Vor diesem Hintergrund wird von einer vollständigen Eingriffskompensation abgesehen.

Für das Mischgebiet MI 2 und das Gewerbegebiet GE 1 lassen sich die Eingriffe hingegen weitgehend bzw. vollständig innerhalb des Plangebiets kompensieren.

6 Umweltbericht (Entwurf Stand : Februar 2012)

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist es, am südlichen Ortsrand von Drewitz auf ehemals als Grünland genutzten Niederungsflächen der Nuthe gemischte und gewerbliche Baugebiete zu entwickeln. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind durch die bestehende Ortsumgehungsstraße L 79 vom Landschaftsraum der Nutheniederung abgeschnitten; die landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits aufgegeben. Wegen der erschließungsbedingten Lagegunst sollen die Brachflächen für eine Arrondierung des Siedlungskörpers genutzt werden.

6.1.2 Zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes

Aus den zu berücksichtigenden Umweltzielen einschlägiger Rechtsnormen (resp. Naturschutz-, Wasserschutz-, Immissionsschutz- und Denkmalschutzrecht) und übergeordneter Planwerke (Flächennutzungs-/ Landschaftsplan) ergeben sich bezogen auf das Plangebiet folgende Schwerpunkte:

- Grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen unter Berücksichtigung vorhandener wertbestimmender Landschaftsstrukturen
- Schutz, Pflege und Entwicklung der Eichenallee (§ 31 Bundesnaturschutzgesetz) in der Trebbiner Straße
- Schutz des Grundwassers in der weiteren Schutzzone (WSG III) des Wasserwerkes Rehbrücke
- Schutz empfindlicher Nutzungen vor Lärm- und Schadstoffemissionen der Ortsumgehung Drewitz (L 79)
- Gewährleistung umfassenden Bodendenkmalschutzes gem. BbgDSchG

6.2 Bestandsaufnahme und –bewertung des Umweltzustands

6.2.1 Merkmale der Umwelt und derzeitiger Umweltzustand, bestehende Umweltprobleme

- Schutzgut Mensch/ Menschliche Gesundheit

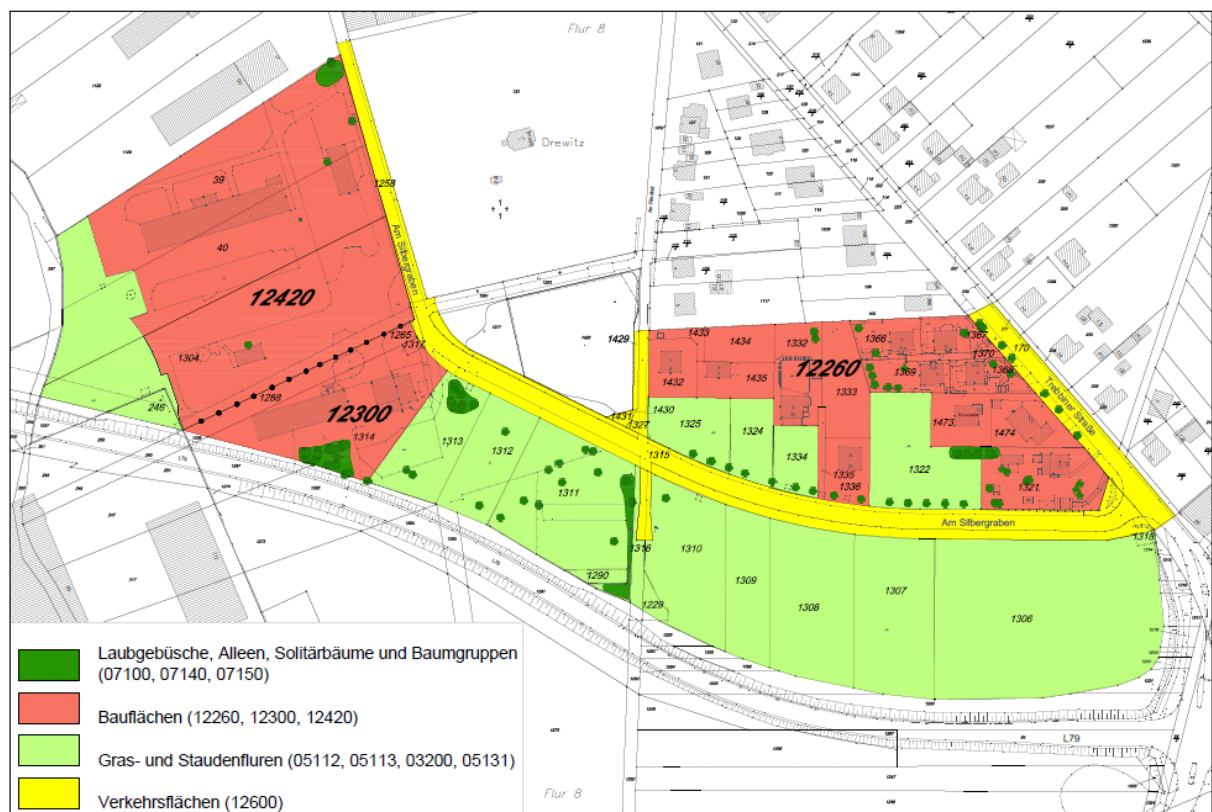
Das Plangebiet wird randlich durch verkehrsbedingte Lärm-, Feinstaub- (PM10) und Stickoxid- (NOx) Emissionen der Ortsumgehungsstraße L 79 beeinträchtigt. Die Ortsumgehungsstraße L 79 hat gegenwärtig eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von rund 11.000 Kfz, der Anteil des Schwerlastverkehrs beträgt ca. 11 %. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Straße wurden wegen errechneter Grenzwertüberschreitungen bei den Geräuschimmissionen (nach 16. BImSchV) an mehreren Wohngebäuden in der Trebbiner Straße Ansprüche auf passiven Lärmschutz dem Grunde nach festgestellt; bei der luftschadstofftechnischen Untersuchung wurden hingegen keine Überschreitungen der Orientierungsgrenzwerte (TA-Luft, 23. BImSchV) ermittelt.

Das Plangebiet verfügt gegenwärtig über keine erholungsrelevanten öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Grünflächen. Die nördlich angrenzenden Friedhofsflächen haben nur eingeschränkte Erholungsfunktion. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Nutheniederung ist ein für die Naherholung geeigneter Landschaftsraum; eine Wegeverbindung dorthin ist im Plangebiet jedoch gegenwärtig nicht vorhanden. Der privaten Erholungsnutzung dienen die im Plangebiet befindlichen Hausgärten und Erholungsgrundstücke. Die Brachflächen entlang der Ortsumgehungsstraße fungieren mit ihrem Aufwuchs als Abstandsrün für die nördlich angrenzenden Wohnhäuser.

- Schutzgut Tiere/ Pflanzen

Die Grünlandbrachen im südlichen Plangebiet stellen sich von ihrer Biotoptypenstruktur (Zahlencodierung gemäß Kartieranleitung Biotopkartierung Brandenburg) überwiegend als ruderale Wiesen (05113) dar. Es dominiert die Ausprägung der Rainfarn-Glatthafer-Wiese (*Tanacetum vulgare*-*Arrhenatheretum vulgare*). In mosaikartiger Form treten auch Fragmente weiterer Pflanzengesellschaften, insbesondere der ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren (03200) auf. In Senken haben sich von Schilf dominierte Grünlandbrachen feuchter Standorte (05131) entwickelt (sog. „Landröhricht“); aufgrund der geringen Flächengröße und fehlenden Geschlossenheit der Röhrichtbestände ist gegenwärtig nicht von einem Schutzstatus nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG (Gesetzlich geschütztes Biotop) auszugehen.

Abb.1 : Biotoptypenstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128



An Gehölzbiotopen sind die Allee aus Alteichen (geschützt gemäß § 31 BbgNatSchG) in der Trebbiner Straße (07141), eine neu angepflanzte Baumreihe aus Eschen (07142) auf der Nordseite der Straße Am Silbergraben sowie einige Solitärbäume und kleine Baumgruppen (07150) im Plangebiet vorhanden. Auf den Baumbestand sind die Schutzvorschriften der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) anzuwenden. Ferner haben sich auf Brachflächen südlich der Straße Am Silbergraben ein kleines Pioniergehölz aus Zitterpappeln, ein Robinienbestand sowie lückige Heckenstrukturen mit überwiegend heimischen Arten entwickelt (07100).

An Siedlungsbiotopen sind im Plangebiet vertreten: Einzelhausbebauung (12260), Gewerbeflächen (12300), Gebäude industrieller Landwirtschaft (12420) und Verkehrsflächen (12600).

Die Biotopstrukturen im Plangebiet sind vor allem für Fledermäuse und Vögel sowie aus entomofaunistischer Sicht von Bedeutung.

Es wurden vier Fledermausarten nachgewiesen, die das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Braunes Langohr (*Plecotus auritus*). Von der Breitflügelfledermaus wurde im nördlichen Teil des Gewerbegebietes GE 1 in einem Stallgebäude zudem ein Quartier, vermutlich eine Wochenstube, aufgefunden. Möglicherweise befindet sich dort auch ein Quartiersstandort des Braunen Langohrs; ein Nachweis der Art gelang am Rand des angrenzenden Friedhofs.

Abb. 2: Fledermausarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128



Karte: Fledermäuse

An Vögeln wurde im Plangebiet sowie dem direkten Umfeld das Vorkommen von 27 Arten ermittelt; davon sind innerhalb des B-Plangeltungsbereichs als Brutvögel Amsel, Bachstelze, Dorngrasmücke, Feld- und Haussperling, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Klappergrasmücke, Stieglitz, Neuntöter und Haubenlerche erfasst worden. Das mit einem Revier nachgewiesene Vorkommen der nach Roter Liste Brandenburg stark gefährdeten Haubenlerche ist dabei von besonderer Bedeutung. Die übrigen Arten nutzen das Gebiet als Randsiedler und/ oder Nahrungsgast.

Tab. 1: Auflistung der nachgewiesenen Vogelarten

Art	Status	Art	Status
Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>)	Ng	Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	Ng
Buntspecht (<i>Dendrocopos major</i>)	Ng/Rs	Amsel (<i>Turdus merula</i>)	Bv 1
Elster (<i>Pica pica</i>)	Ng/Rs	Trauerschnäpper (<i>Ficedula hypol.</i>)	Rs
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	Ng/Rs	Hausrotschwanz (<i>Ph. ochruros</i>)	Bv 3
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	Rs	Gartenrotschwanz (<i>Ph. phoenicurus</i>)	Rs
Haubenlerche (<i>Galerida cristata</i>)	Bv 1	Hausperling (<i>Passer domesticus</i>)	Bv > 7
Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)	Ng/Rs?	Feldsperling (<i>Passer montanus</i>)	Bv > 2
Fitis (<i>Phylloscopus trochilus</i>)	Rs	Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>)	Bv 1
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	Rs	Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)	Bv 2
Klappergrasmücke (<i>Sylvia curruca</i>)	Bv 1	Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>)	Bv 2
Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>)	Bv 4	Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)	Bv 2
Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	Bv 1	Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)	Ng/Rs
Eichelhäher (<i>Garrulus glandarius</i>)	Ng/Rs?	Bluthänfling (<i>Carduelis cannabina</i>)	Ng/Br?
Gartenbaumläufer (<i>Certhia brachyd.</i>)	Rs		

Bv: Brutvogel mit Anzahl der Reviere; Rs: Randsiedler; Ng: Nahrungsgast

Eine lagemäßige Darstellung der kartierten Brutvogelreviere sind in der folgenden Abb. 3 zu finden.

Abb. 3: Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128



Karte: Brutvogelreviere

Aufgrund der Habitatstrukturen erscheint auch ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) möglich. Trotz gezielter Suche wurden bisher jedoch keine Individuen der Art im Plangebiet aufgefunden. Ursachen hierfür können die Isolation geeigneter Flächen durch Straßen, die erst vor wenigen Jahren erfolgte Beräumung und Aufschüttung sowie die unmittelbare Siedlungsnähe mit entsprechenden Störfaktoren (z.B. hohe Katzendichte) sein.

- Schutzgut Boden

Im Plangebiet befinden sich überwiegend Sandböden mit hoher Wasserdurchlässigkeit, die mäßig bis stark anthropogen überformt sind. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Bodennutzung und mit einsetzender Siedlungstätigkeit erfolgten großflächige, mehrere Dezimeter mächtige Bodenaufschüttungen. Im B-Plan-Geltungsbereich ist der Anteil versiegelter Flächen (einige Einfamilienhäuser, Gewerbebauten, eine Stallanlage sowie Straßen-/ Erschließungsflächen) derzeit noch gering (< 15 %).

Das Betriebsgelände der ehemaligen LPG „Vereinte Kraft Stahnsdorf“ im westlichen Teil des Plangebiets ist ein bekannter Altstandort (ISAL-Nr. 0305540126) mit 1994 durch eine orientierende Untersuchung bestätigten Bodenverunreinigungen; zudem wurden auch leichte Verunreinigungen des Grundwassers festgestellt. Die Kontaminationen lassen sich vor allem auf eine ehemalige Betriebstankstelle (MKW) und die Güllelagerung vor Ort (Ammonium, Sulfat etc.) zurückführen.

- Schutzgut Wasser

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Niederungsbereich der Nuthe sind die Grundwasserflurabstände gering. Wegen der hohen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Talsande ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers hoch.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der weiteren Schutzzone (WSG III) des Wasserwerkes Rehbrücke. Hier gelten besondere Schutzvorschriften mit entsprechenden Nutzungsrestriktionen.

- Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch betrachtet am Südrand des städtischen Belastungsgebietes. Die im Geltungsbereich vorhandenen Brachflächen und südwestlich angrenzenden Grünlandflächen in der Nutheniederung erfüllen klimatische Ausgleichsfunktionen (Kalt-, Frischluftentstehung).

- Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am Rand der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Nutheniederung, einem von Grünlandnutzung, Gräben und vielfältigen, gliedernden Gehölzstrukturen geprägten Landschaftsraum. Durch die in Dammlage geführte Ortsumgehungsstraße L 79 besteht jedoch eine massive physische und optische Barriere im Süden des B-Plan-Geltungsbereichs. Im Westen befindet sich ein unstrukturierter Riegel von gewerblich und agrarindustriell genutzten Grundstücken mit niedrigen, teils heruntergekommenen Gebäudestrukturen. Im Osten begrenzt die Trebbiner Straße, die von einer ortsbildprägenden Eichenallee (geschützt nach § 31 BbgNatSchG) gesäumt wird, das Plangebiet. Im Norden bestimmen Einfamilienhäuser (Neubauten) und der von einer Mauer umgebene Friedhof Drewitz mit seinem Altbaumbestand das Ortsbild. Südlich angrenzend befindet sich eine weitere markante Baumgruppe auf einem Gartengrundstück. Ein Großteil des Plangebiets stellt sich gegenwärtig noch als wilde Brachfläche mit typischer Ruderalvegetation und vereinzelt aufkommenden Gehölzen dar. Zudem sind z.T. bereits straßenbegleitende Gehölzanpflanzungen als landschaftspflegerische Maßnahmen vorgenommen worden.

- Schutzgut Kultur-/ Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich auf Teilen der Flur 8 das Bodendenkmal 5/11, eine Fundstelle der Steinzeit und der Bronzezeit. Der Fundplatz Drewitz Nr. 5 ist ein Rast- und Werkplatz der Stein- und Bronzezeit.

Ferner besteht für die westlich der Straße Am Silbergraben, im Abschnitt zwischen der Straße Am Friedhof und westliche Geltungsbereichsgrenze aufgrund der Vielzahl von Bodendenkmälen am Rand der Nutheniederung mit vergleichbarer topographischer Lage Bodendenkmalverdacht.

- Wechselwirkungen

Bestehende Kontaminationen von Boden und Grundwasser können das Schutzgut Mensch/ Menschliche Gesundheit sowie auch das Schutzgut Tiere/ Pflanzen beeinträchtigen. Weitere planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

6.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Plans

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung wäre das Plangebiet baulich weitgehend nicht entwickelbar; die gesamtplanerisch intendierte, qualifizierte Innenentwicklung würde unterbleiben und den Siedlungsdruck auf weniger geeignete Außenbereichsflächen erhöhen. Aufgrund der Siedlungsnähe und baulichen Vorprägung einiger Bereiche besteht für das Plangebiet zudem der Gefahr einer schleichenden, ungeordneten Entwicklung. Die Brachflächen wären Störungen wie z.B. wilden Bauschutt- und Müllablagerungen ausgesetzt, sie würden zunehmend verwahrlosen und – wie in ersten Ansätzen bereits erkennbar – allmählich verbuschen. Dabei ist ein zunehmendes Vordringen von Neophyten (Robinie, Eschenahorn u.a.) zu erwarten; an offene Gras- und Staudenfluren gebundene Arten würden mit Fortschreiten der Sukzession zurückgedrängt. Bei einer ungeordneten Gebietsentwicklung kann auch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden, gestaltende grünordnerische Maßnahmen würden unterbleiben.

6.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Plans

6.3.1 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Plandurchführung

- Schutzgut Mensch/ Menschliche Gesundheit

Im Rahmen der Aufstellung des seit 10. September 2009 rechtsunwirksamen Bebauungsplans Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ wurde im Jahr 2001 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches eine Lärmimmissionsprognose des Verkehrslärms durch die im Plangebiet befindlichen bzw. angrenzenden Straßen Ortsumgehung Drewitz L79n, Trebbiner Straße und die Straße Am Silbergraben beinhaltet. Bei den Berechnungen wurde nach DIN 18005 verfahren. Die Berechnung der Straßen als Schallquellen ist nach RSL-90 erfolgt. Nach DIN 18005 gelten die Orientierungswerte für Mischgebiete mit tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) sowie für Gewerbegebiete tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A). Im Ergebnis der Lärmimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 51-1 „Am Silbergraben“, dessen Nutzungsstruktur und –verteilung durch den aktuellen Bebauungsplan im Wesentlichen übernommen wird, ist der Nachweis erbracht worden,

dass durch die Verkehrslärmquellen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte auftreten werden.

Durch die vorgesehene Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz sowie von zwei öffentlichen Grünverbindungen, welche die Nutheniederung als Naherholungsraum erschließen, werden die Erholungsmöglichkeiten im Plangebiet verbessert. Einschränkungen ergeben sich jedoch durch die Randlage zu Gewerbe- und Verkehrsflächen.

- Schutzgut Tiere/ Pflanzen

Bei Umsetzung des Bauleitplans gehen im Bereich der neu anzulegenden Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 Grünlandbrachen in einem Umfang von ca. 1,6 ha als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten verloren. Durch bauliche Verdichtung geht auch im Bereich des Gewerbegebietes GE 1 die Brachlandvegetation zurück. Neu anzupflanzender Baumbestand wird zukünftig die Biotopstruktur der Gewerbegebiete prägen. Entlang der L 79 verbleiben auf privaten Grünflächen Relikte der Grünlandbrachenbiotope. Im Bereich der Mischgebiete MI 1 und MI 2 werden gärtnerisch angelegte und intensiv genutzte Siedlungsbiotope mit einem lockeren Baumschirm vorherrschen. Die Allee in der Trebbiner Straße wird durch eine Baumreihe in der Straße Am Silbergraben ergänzt. Der Baumbestand in den Baugebieten kann bei der Bebauung weitgehend berücksichtigt und erhalten werden. Für notwendige Fällungen kann Baumsatz gemäß § 5 Potsdamer Baumschutzverordnung (PBAumSchVO vom 11. Februar 2003) in den betroffenen Baugebieten geleistet werden.

Die Darstellung der Betroffenheit europäischer Vogelarten und anderer besonders geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr 13 b BNatSchG erfolgt in der nachfolgenden speziellen Artenschutzprüfung.

- Spezielle Artenschutzprüfung

Auf der Grundlage der Ergebnisse des faunistischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan werden artspezifische Angaben gemacht, ob und inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.

Für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG 2009 für die nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässigen Vorhaben zusammenfassend folgende Verbote:

Schädigungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. „Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind auch dann zu schützen, wenn sie nicht ständig besetzt sind, aber die betreffenden Arten mit hinreichender Wahrscheinlichkeit an die Stätten zurückkehren werden. In diesem Fall gilt der Schutz das ganze Jahr hindurch. Bei Arten, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen, ist die Zerstörung oder Beschädigung einer Lebensstätte außerhalb der Nutzungszeiten kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften. Anderes gilt bei Arten, die zwar ihre Nester, Baue o.ä. nicht aber ihre Reviere regelmäßig wechseln; hier liegt ein Verstoß dann vor, wenn

ganze, regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden“ (Erlass des MLUV Brandenburg, S. 5 vom 30.4.2008 i.V.m dem Einführungserlass zur ArtSchZV und den Erlassen vom 7.11.2006 und 2.11.2007).

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Fledermäuse

Planbedingt werden bezüglich der nachgewiesenen vier Fledermausarten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) keine Verbotstatbestände berührt. Die Arten nutzen das Plangebiet vorwiegend als Jagdgebiet; durch die geplanten Baugebiete – die Arten sind im menschlichen Siedlungsraum häufig anzutreffen – werden diesbezüglich keine essentiellen Lebensraumfunktionen beeinträchtigt. Dies lässt sich insbesondere auch mit den sehr großen Aktionsräumen der kartierten Arten begründen.

Zudem begünstigen die geplante Begrünung und der Erhalt von Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Funktionserhaltung als Jagdgebiet.

Für die Nutzung von Bestandsgebäuden als Fledermausquartier gibt es einen konkreten Nachweis im Bereich des Gewerbegebietes GE 1; dort wurde im Frühjahr 2011 in einem Stallgebäude eine Wochenstube der Breitflügelfledermaus aufgefunden. Das Vorhandensein weiterer Quartier und die zukünftige Besetzung von Quartieren kann nicht ausgeschlossen werden. Für die Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen besteht ein ganzjähriger Schutz. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden für die im Geltungsbereich in Frage kommenden Grundstücke mit Bestandsgebäuden unmittelbar keine Abrissmaßnahmen vorbereitet. Insofern sollte eine artenschutzfachliche Untersuchung im zeitlichen Zusammenhang mit künftigen Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen erfolgen. Im Falle eines Quartiersnachweises sind ggf. Vermeidungs-/ Schutzmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig, um den Erhaltungszustand nicht zu verschlechtern. Hierzu bieten sich Bauzeitenregelungen und die Anbringung künstlicher Fledermausquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) an.

Brutvögel

Bei den im Plangebiet festgestellten 12 Brutvogelarten handelt es sich vorwiegend um Busch- und Baumbrüter: Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Amsel (*Turdus merula*), Girlitz (*Serinus serinus*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Neuntöter (*Lanius collurio*). Durch die Begrünungsvorschriften im Plangebiet werden sich die Habitatstrukturen für die Arten mit dieser Nistökologie tendenziell verbessern. Da der Schutz der einzelnen Nester (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt (Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten, Übersichtstabelle des Landesumweltamtes Brandenburg vom 27.09.2007), werden planbedingt keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote berührt. Durch Bauzeitenregelungen und andere Schutzvorkehrungen können baubedingte Beeinträchtigungen vorhabenbezogen vermieden werden. Ggf. kommen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in Betracht.

Auch bezogen auf die im Geltungsbereich vorkommenden Höhlen- und Nischenbrüter Haussperling (*Passer domesticus*), Feldsperling (*Passer montanus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) stehen dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen

Verbotstatbestände entgegen. Die geplanten Nutzungsänderungen im Plangebiet führen nicht zu Revierverslusten; im Gegenteil werden sich die Habitatstrukturen für die Arten tendenziell eher verbessern. Insbesondere werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unmittelbar auch keine Abrissmaßnahmen von (genutzten) Bestandsgebäuden mit Nestern dieser Arten vorbereitet. Bei möglichen künftigen Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen ist aber eine artenschutzfachliche Untersuchung im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen. Im Falle eines Quartiersnachweises sind ggf. Vermeidungs-/ Schutzmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) notwendig. Hierzu bieten sich Bauzeitenregelungen und die Anbringung künstlicher Nisthilfen an. Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. jedoch noch nicht zu einer ausgleichspflichtigen Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, da die Arten über ein System jährlich abwechselnd genutzter Nester bzw. Nistplätze verfügen (Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten, Übersichtstabelle des Landesumweltamtes Brandenburg vom 27.09.2007).

Die Vorkommen der Bodenbrüter Haubenlerche (*Galerida cristata*) mit zwei Revieren und Bachstelze (*Motacilla alba*) mit einem Revier befinden sich im baulich vorgeprägten westlichen Teil des Plangebiets im Übergang zur Nutheniederung. Durch die planerisch vorgesehene bauliche Verdichtung in den ausgewiesenen Gewerbegebieten kann es mit zunehmender Ausnutzung der neuen Baurechte dort zu Beeinträchtigungen der Habitatstrukturen für diese Arten kommen. Der Verlust ganzer Reviere kann jedoch durch Qualifizierungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete sowie auf den angrenzenden Maßnahmenflächen im Bereich der privaten Grünflächen vermieden werden. Im Verbund mit geeigneten Nachbarflächen außerhalb des Plangebiets bleiben ausreichende Reviergrößen (ab 0,9 ha) für die Art erhalten. Da der Schutz der einzelnen Nester der Haubenlerche (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt (Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten, Übersichtstabelle des Landesumweltamtes Brandenburg vom 27.09.2007), werden planbedingt bezüglich dieser Art keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote berührt. Durch Bauzeitenregelungen und andere Schutzvorkehrungen können baubedingte Beeinträchtigungen vorhabenbezogen vermieden werden. Ggf. kommen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in Betracht. Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester der Bachstelze außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. nicht zu einer Ausgleichspflicht der Fortpflanzungsstätte, da die Art über ein System jährlich abwechselnd genutzter Nester bzw. Nistplätze verfügt (Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten, Übersichtstabelle des Landesumweltamtes Brandenburg vom 27.09.2007).

Zauneidechse

Im Plangebiet wurde die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) bisher nicht nachgewiesen; ein diesbezüglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand liegt insofern gegenwärtig nicht vor. Die vorhandenen Habitatstrukturen schließen aber eine zukünftige Besiedlung nicht aus. Sollte die Art bei späteren Bauvorhaben im Gebiet festgestellt werden, käme eine Umsiedlung von Individuen in die verbleibenden privaten Grünflächen entlang der Ortsumgehungsstraße, die als naturnahe Gras- und Staudensäume zu erhalten bzw. anzulegen sind, in Frage, ggf. mit strukturverbessernden Maßnahmen (z.B. Anlage von Sand- und Lesesteinhaufen). Entsprechende Regelungen können im jeweiligen Zulassungsverfahren getroffen werden.

- Schutzgut Boden

Durch Ausweisung neuer Baugebiete wird sich die Bodenversiegelung im Geltungsbereich des B-Plans deutlich erhöhen. In den Gewerbegebieten ist mit einer Zunahme der versiegelten bzw. teilversiegelten Fläche von bis zu 1,9 ha auf 80 %, im Mischgebiet um ca. 0,2 ha auf 60 % auszugehen.

Durch Flächenausweisung für Gewerbe werden von den Bodenkontaminationen auf dem Betriebsgelände der ehemaligen LPG „Vereinte Kraft Stahnsdorf“ voraussichtlich keine empfindlichen Nutzungen betroffen sein.

- Schutzgut Wasser

Infolge der zunehmenden Bodenversiegelung kann es in den Baugebieten teilweise zu Einschränkungen bei der Regenwasserversickerung kommen. Wegen der hohen Wasserdurchlässigkeit des Bodens und geringer Grundwasserflurabstände besteht eine erhöhte Gefahr von Schadstoffeinträgen. Insofern ist auch von einer latenten Gefährdung der Trinkwasserbrunnen des Wasserwerkes Rehbrücke auszugehen, insbesondere durch gewerbliche Nutzungen.

- Schutzgut Klima/ Luft

Auf die Nutheniederung als bioklimatischer Ausgleichsraum haben die im Plangebiet vorgesehenen neuen Baugebiete keine wesentlichen Auswirkungen. Die zu erwartenden mikroklimatischen Veränderungen aufgrund der zusätzlichen Bodenversiegelungen (Luftfeuchte, Temperatur) werden durch die geplanten Baumpflanzungen im Plangebiet weitgehend ausgeglichen.

- Schutzgut Landschaft

Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Brachflächen werden baulich überformt, die vorhandenen Siedlungsstrukturen im Plangebiet werden geordnet. Durch Gehölzanpflanzungen und Grünflächen werden die Baugebiete gegliedert; dabei wird der ortsbildprägende Baumbestand integriert. Ebenso erfolgt eine landschaftsgerechte Eingrünung der Siedlungsränder.

- Schutzgut Kultur-/ Sachgüter

Das bekannte Bodendenkmal im Gewerbegebiet GE 2 wird größtenteils überbaut; dadurch können Beeinträchtigungen des Erhaltungszustands hervorgerufen werden. Daneben besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass im Rahmen der Bautätigkeit weitere Bodendenkmale im Plangebiet aufgefunden und ggf. unwissentlich beeinträchtigt werden.

- Wechselwirkungen

Planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht bekannt.

6.3.2 Möglichkeiten zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Schutzgut Mensch/ Menschliche Gesundheit

Durch Nutzungszonierung im Mischgebiet wird bereits die Lärmexposition des zulässigen Wohngebäudeanteils reduziert. Insgesamt sind die prognostizierten Überschreitungen der Schallschutz-Orientierungswerte nach DIN 18005 so gering, dass sie den Aufwand für aktiven Schallschutz nicht rechtfertigen. Insofern sind lediglich passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. In den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 sind bei Gebäudeteilen mit nordöstlicher bis südlicher Orientierung, Öffnungen von Kinder- und Schlafzimmern in Außenbauteilen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Ausgenommen davon sind Türen und Tore. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 haben die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB zu gewährleisten.

- Schutzgut Tiere/ Pflanzen

Die Biotopwertverluste können im Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden. Aus Arten- und Biotopschutzgesichtspunkten ist eine Begrünung der Baugebiete vorzugsweise mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten durchzuführen. Vorhandener Gehölzbestand ist dabei weitestgehend zu integrieren. Durch extensive Pflege der Grünflächen und des Straßenbegleitgrüns können wertvolle Rückzugsräume und Elemente im Biotopverbund für viele Arten geschaffen werden. Der nicht im Plangebiet ausgleichbare Vegetationsflächenverlust ist durch externe Maßnahmen zu kompensieren, vorzugsweise kommt eine vertraglich zu regelnde Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzflächen in der Nutheniederung dafür in Betracht.

Die Beeinträchtigung besonders geschützter Tierarten kann durch spezifische Artenschutzmaßnahmen zum Individuenschutz und zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) vermieden bzw. kompensiert werden. Eine Darstellung geeigneter Maßnahmen ist den Ergebnissen der speziellen Artenschutzprüfung zu entnehmen. Ein entsprechender Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG und die damit ggf. verbundenen Erfordernisse und Maßnahmen auf Vorhabensebene ist klarstellend in die Planzeichnung aufzunehmen.

- Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Durch Nutzungsbeschränkungen und Vorgabe wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist die Neuversiegelung im Plangebiet zu minimieren. Die verbleibenden Bodenversiegelungen können durch Extensivierungs- und Pflanzmaßnahmen, die zu Verbesserungen der Bodenfunktionen führen, im Plangebiet jedoch nur teilweise kompensiert werden. Zusätzliche Maßnahmen können außerhalb des Plangebietes vorgesehen und vertraglich geregelt werden.

Bei der Planrealisierung ist die vollständige örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers anzustreben, z.B. durch Anlage von Mulden-Rigolen-Systemen. Die Wasserrückhaltung fördert nicht nur die Grundwasserneubildung, sondern trägt auch zur mikroklimatischen Regulation (Verdunstungskälte) bei.

Durch Ausschluss von Nutzungen mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Tankstellen) kann das Verschmutzungsrisiko des Grundwassers minimiert werden.

Begrünungsvorschriften in den Baugebieten können das übermäßige Aufheizen dichter Baustrukturen durch Beschattung verhindern. Durch Anlage von Vegetationsflächen wird auch das Staubbindevermögen und die Frischluftentstehung gefördert.

- Schutzgut Kultur-/ Sachgüter

Das bekannte Bodendenkmal im Plangebiet ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufzunehmen. Auf die denkmalrechtliche Erlaubnis- und Dokumentationspflicht von Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal ist hinzuweisen.

Werden noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg Nr. 9, S. 215ff). Funde von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmale handelt, sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG.) Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufzunehmen.

- Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) planerisch vorbereitet. Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind gemäß § 1a (3) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Grundlage dafür bildet eine schutzgutbezogene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Darin werden die in den geplanten Baugebieten voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes, abzüglich der bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässigen Eingriffe sowie bestehender Vorbelastungen, den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich gegenübergestellt.

Auf der Eingriffsseite stehen die bisher unbebauten, dem Außenbereich zugehörigen Grundstücke des Mischgebietes MI 2, die ebenfalls dem Außenbereich zugehörigen, baulich vorgeprägten, zukünftig aber deutlich mehr versiegelbaren Flächen des Gewerbegebietes GE 1 sowie die bis auf Flurstück 1314 weitgehend unversiegelten Außenbereichsflächen der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3. Durch die Ausweisung der Baugebiete werden Neuversiegelungen im Umfang von gut 2 ha und Vegetationsverluste von ca. 2,5 ha ermöglicht.

Durch die Festlegung, dass Wege, Stellplätze und Zufahrten in den Baugebieten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden dürfen (TF 5.1), kann die Versiegelung im Plangebiet noch um 3.400 m² gemindert werden.

Ein Teilausgleich der Eingriffe kann auf den Baugrundstücken selbst erfolgen. Dies betrifft Bodenaufwertungen im Umfang von 6.800 m² und Aufwertungen von Biotopen und Habitatstrukturen im Wertumfang von ca. 12.900 m².

Hinzu kommen Bodenaufwertungen im Umfang von 3.400 m² und Aufwertungen von Biotopen und Habitatstrukturen im Wertumfang von 7.900 m² in den öffentlichen und

privaten Grünflächen, die an die Gewerbegebiete angrenzen und diesen als Ausgleich zugerechnet werden.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün werden in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz jedoch als neutral bewertet, da hier bezüglich der Schutzgüter keine erheblichen Veränderungen zu erwarten sind.

Neben den grundstücksbezogen zuzuordnenden Maßnahmenflächen gemäß TF 5.2 befinden sich auch die grundstücksübergreifend zu bilanzierenden Ausgleichsflächen A1 und A3 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken; die Umsetzung erfolgt im Zusammenhang mit dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Fläche A1 ist dabei als Ausgleich für Eingriffe im Gewerbegebiet GE 1, Fläche A3 als Ausgleich für Eingriffe im Gewerbegebiet GE 3 auf den Flurstücken 1306 und 1307 zu binden.

Die Ausgleichsfläche A2 befindet sich in städtischem Eigentum; Entsiegelung und Begrünung sind den angrenzenden Eingriffsgrundstücken in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 als Sammelausgleichsmaßnahme zuzuordnen (TF 7), da sie über keine eigenen Anpflanzungsflächen innerhalb der privaten Grünflächen verfügen. Der Plangeber wird die Maßnahme anstelle und auf Kosten der Eigentümer der Eingriffsgrundstücke durchführen. Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam vom 1. März 1998. Als erstattungsfähige Kosten für die Herstellung der Anpflanzungsfläche A2 sind nach überschlägiger Kostenschätzung insgesamt rund 15.000 Euro zu veranschlagen; je m² Eingriffsfläche liegt der Kostenanteil damit in etwa bei 2 Euro.

Schutzgut	Eingriff / Vorbelastung MI 2	Vermeidung / Ausgleich im Plangebiet
Boden	Versiegelung anthropogen stark veränderter Böden bis zu 60% auf bisher unbebauten Grundstücken (ohne Flurstück 1334, für das hinsichtlich E/A eine Ablösevereinbarung vorliegt ⁽¹⁾) Umfang: 2.040 m ²	Minderung durch Herstellung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau gemäß TF 5.1 ⁽²⁾ Wert: - 340 m ² ; Verbesserung der Bodenfunktionen durch Anpflanzung von Bäumen gemäß TF 6.2 ⁽³⁾ Wert: - 700 m ² Ausgleichsdefizit: 1.000 m ²
Wasser	Einschränkungen der Regenwasserversickerung	Vollständige Versickerung der anfallenden Niederschläge auf den nicht überbauten Grundstücksflächen
Klima/ Luft	Keine erheblichen Beeinträchtigungen	Ausgleich nicht erforderlich
Tiere/ Pflanzen	Verlust ruderaler Gras- und Staudenfluren mit entsprechenden Habitaten Umfang: 3.400 m ²	Anlage von Hausgärten mit mehrschichtigen Vegetationsstrukturen i.V.m. TF 6.2 ⁽⁴⁾ Wert: - 2.720 Ausgleichsdefizit: 680 m ²
Landschaftsbild	Bauliche Überformung	Geordnete Neugestaltung durch Baugrenzen und innere Begrünung des Baugebiets gemäß TF 6.2

Schutzgut	Eingriff / Vorbelastung GE 1	Vermeidung / Ausgleich im Plangebiet
Boden	Versiegelung anthropogen stark veränderter Böden bis zu 80% auf bisher bereits bebauten und zu 40 % versiegelten Grundstücken Umfang: 4.850 m ²	Minderung durch Herstellung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau gemäß TF 5.1 ⁽²⁾ Wert: - 1.210 m ² ; Verbesserung der Bodenfunktionen durch Maßnahmenfläche gemäß TF 5.2 ⁽⁵⁾ Wert: - 1.150 m ² ; Verbesserung der Bodenfunktionen durch Anpflanzung von Bäumen gemäß TF 6.3 ⁽³⁾ Wert: - 2.400 m ² ; Verbesserung der Bodenfunktionen durch mehrschichtige Gehölzanpflanzung A1 gemäß TF 6.5 ⁽⁶⁾ Wert: - 250 m ² Ausgleichsdefizit: -
Wasser	Einschränkungen der Regenwasserversickerung	Vollständige Versickerung der anfallenden Niederschläge auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und in den angrenzenden privaten Grünflächen
Klima/ Luft	Keine erheblichen Beeinträchtigungen	Ausgleich nicht erforderlich
Tiere/ Pflanzen	Verlust ruderaler Gras- und Staudenfluren mit entsprechenden Habitaten Umfang: 7.270 m ²	Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mehrschichtigen Vegetationsstrukturen i.V.m. TF 6.3 ⁽⁴⁾ Wert: - 4.850 m ² ; Anlage naturnaher Gras- und Staudenfluren gemäß TF 5.2 ⁽⁷⁾ Wert: - 2.300 m ² ; Anlage einer mehrschichtigen Gehölzanpflanzung A1 gemäß TF 6.5 ⁽⁸⁾ Wert: - 1000 m ² Ausgleichsdefizit: -
Landschaftsbild	Verstärkung der baulichen Prägung	Landschaftsgerechte Eingrünung durch Anlage einer mehrschichtigen Gehölzanpflanzung A1 gemäß TF 6.5; geordnete Neugestaltung durch Baugrenzen und innere Begrünung des Baugebiets gemäß TF 6.3; Fassadenbegrünung gemäß TF 6.4

Schutzgut	Eingriff / Vorbelastung GE 2 / GE 3	Vermeidung / Ausgleich im Plangebiet
Boden	Versiegelung anthropogen stark veränderter Böden bis zu 80% auf - mit Ausnahme von Flurstück 1314 – bisher unbebauten Grundstücken, davon im GE 2: 4.010 m ² (ohne Bestandsversiegelung);	Minderung durch Herstellung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau gemäß TF 5.1 ⁽²⁾ Wert: - 1.850 m ² ; Verbesserung der Bodenfunktionen durch Maßnahmenfläche gemäß TF 5.2 ⁽⁵⁾ Wert: - 1.600 m ² ; Verbesserung der Bodenfunktionen durch

	im GE 3: 9.170 m ² Umfang: 13.180 m ²	Anpflanzung von Bäumen gemäß TF 6.3 ⁽³⁾ Wert: - 3.700 m ² ; Verbesserung der Bodenfunktionen durch mehrschichtige Gehölzanpflanzung A2 und A3 gemäß TF 6.5 i.V.m. Entsiegelung von 100 m ² der Fläche A2 gemäß TF 5.3 ⁽⁶⁾ Wert: - 400 m ² Ausgleichsdefizit: 5.630 m ²
Wasser	Einschränkungen der Regenwasserversickerung	Vollständige Versickerung der anfallenden Niederschläge auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und in den angrenzenden privaten Grünflächen
Klima/ Luft	Keine erheblichen Beeinträchtigungen	Ausgleich nicht erforderlich
Tiere/ Pflanzen	Verlust ruderaler Gras- und Staudenfluren mit entsprechenden Habitaten, davon im GE 2: 4.300 m ² ; im GE 3: 11.760 m ² Umfang: 16.060 m ²	Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mehrschichtigen Vegetationsstrukturen i.V.m. TF 6.3 ⁽⁴⁾ Wert: - 7380 m ² ; Anlage naturnaher Gras- und Staudenfluren gemäß TF 5.2 ⁽⁷⁾ Wert: - 3.200 m ² ; Anlage mehrschichtiger Gehölzanpflanzungen A2 und A3 gemäß TF 6.5 ⁽⁸⁾ Wert: - 1.400 m ² Ausgleichsdefizit: 4.080 m ²
Landschaftsbild	Bauliche Überformung bzw. Verstärkung der baulichen Prägung	Landschaftsgerechte Eingrünung und Gliederung durch Anlage mehrschichtiger Gehölzanpflanzungen A2 und A3 gemäß TF 6.5; geordnete Neugestaltung durch Baugrenzen und innere Begrünung des Baugebiets gemäß TF 6.3; Fassadenbegrünung gemäß TF 6.4

Anmerkungen:

- (1) Der Ablösebetrag wird zur Straßenbaumbepflanzung der Straße „Am Silbergraben“ verwendet.
- (2) Die Minderung wird bezogen auf die Hälfte der GRZ-Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO in Ansatz gebracht.
- (3) Für jeden anzupflanzenden Baum werden 50 m² Bodenaufwertung angerechnet.
- (4) Der Biotopwert wird im Verhältnis zum Ausgangszustand mit Faktor 2 bezogen auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche berechnet.
- (5) Die dauerhafte Nutzungsextensivierung der ehemaligen Landwirtschaftsflächen wird hinsichtlich der Bodenaufwertung mit Faktor 0,5 angerechnet.

-
- (6) Die mehrschichtigen Gehölzanpflanzungen werden hinsichtlich der Bodenaufwertung mit Faktor 0,5 angerechnet; bei vorher zu entsiegelnden Flächen erhöht sich der Anrechnungsfaktor auf 1,0.
 - (7) Die Maßnahmenflächen gehen hinsichtlich der Biotopaufwertung mit Faktor 1 in die Bilanzierung ein.
 - (8) Im Verhältnis zum Ausgangszustand gehen die mehrschichtigen Gehölzanpflanzungen hinsichtlich der Biotopaufwertung mit Faktor 2 in die Bilanzierung ein.

Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets verbleibt hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Tiere/ Pflanzen ein Ausgleichsdefizit, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Dieses ist vor allem in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 zu verzeichnen. Hier ergeben sich dauerhafte Einschränkungen der Bodenfunktionen auf ca. 6.100 m² sowie Biotopwertverluste auf rund 4.000 m².

Die Ausgleichsdefizite können aber außerhalb des Plangebiets im selben Naturraum kompensiert werden. Dafür bieten sich insbesondere Grünlandextensivierungen in der Nutheniederung an. Dadurch ließen sich kombiniert sowohl erforderliche Bodenaufwertungen als auch arten- und biotopschutzbezogene Kompensationseffekte erzielen.

Für das Mischgebiet MI 2 und das Gewerbegebiet GE 1 lassen sich die Eingriffe hingegen weitgehend bzw. vollständig innerhalb des Plangebiets kompensieren.

6.3.3 Umweltauswirkungen vernünftiger Planungsalternativen

Zur Erreichung der für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets aufgestellten Planungsziele ist das vorliegende Nutzungskonzept alternativlos.

6.4 Zusätzliche Angaben

6.4.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen im Plangebiet fehlt eine aktuelle schalltechnische Untersuchung. Die Übertragbarkeit der Ergebnisse aus älteren Untersuchungen wurde jedoch von den zuständigen Fachbehörden bestätigt.

Für den Altstandort der ehemaligen LPG „Vereinte Kraft Stahnsdorf“ liegt hinsichtlich der Belastungssituation bisher nur eine orientierende Untersuchung vor; in diesem Rahmen sind nicht alle Verdachtsbereiche näher untersucht worden.

6.4.2 Verwendete Methoden zur Ermittlung der Umweltauswirkungen

Die schutzgutbezogene Betrachtung erheblicher Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ und anhand der einschlägigen umweltrechtlichen Zielvorgaben. Die Eingriffsbewertung und –bilanzierung orientiert sich an den Hinweisen zum Vollzug der

Eingriffsregelung des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (HVE, Stand 2009).

Im Rahmen der Aufstellung des seit 10. September 2009 rechtsunwirksamen Bebauungsplans Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ wurde im Jahr 2001 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches eine Lärmimmissionsprognose des Verkehrslärms durch die im Plangebiet befindlichen bzw. angrenzenden Straßen Ortsumgehung Drewitz L79n, Trebbiner Straße und die Straße Am Silbergraben beinhaltet. Bei den Berechnungen wurde nach DIN 18005 verfahren. Die Berechnung der Straßen als Schallquellen ist nach RSL-90 erfolgt. Zur Beurteilung der Schadstoffimmissionen wurden die diesbezüglichen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Ortsumgehung Drewitz L 79 durchgeführten Untersuchungen unter Verwendung der Orientierungswerte der TA-Luft und der 23. BImSchV herangezogen.

Der im Sommer 2010 durchgeführten Realnutzungs- und Biotoptypenerfassung liegt die Kartieranleitung „Biotopkartierung Brandenburg“ des Landesumweltamtes Brandenburg zugrunde; es wurden ausschließlich die dort vorgeschriebenen Zahlencodierungen verwendet.

Der Baumbestand wurde im Hinblick auf den in § 2 der Potsdamer Baumschutzverordnung festgelegten Schutzzweck aufgenommen und bewertet.

Zur Erfassung und Bewertung planungsrelevanter Tiergruppen wurden im Frühjahr/ Sommer 2011 faunistische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt und in einem faunistischen Fachbeitrag – resp. auch hinsichtlich der angewendeten Methodik – dokumentiert.

Die durch die Bauleitplanung ermöglichte zusätzliche Bodenversiegelung wird anhand der festgelegten Nutzungsmaße für die einzelnen Baugebiete abzüglich der kartierten Bestandsversiegelungen ermittelt. Weitere Grundlage zur Ermittlung der Umweltauswirkungen stellen die Bestandsdaten der Landschaftsplanung dar.

6.4.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Überwachungsmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Umsetzungskontrolle umweltrelevanter Festsetzungen erfolgt vorhabensbezogen. Erhebliche umweltbezogene Fehlentwicklungen im Plangebiet lassen sich über bestehende Instrumente der Umweltüberwachung und anlassbezogene Kontrollen der zuständigen Umweltbehörden erfassen.

6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 „Trebbiner Straße / Am Silbergraben“ werden Regelungen zur geordneten baulichen Entwicklung der Flächen zwischen bisherigem Siedlungsrand und der Ortsumgehungsstraße von Drewitz mit einer Gesamtgröße von ca. 5,7 ha getroffen. Durch die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten mit den erforderlichen Verkehrsflächen wird der bisher landwirtschaftlich geprägte Raum grundlegend überformt. Vor allem kommt es zu einer deutlichen Zunahme der Bodenversiegelung und damit verbundenen zu umfangreichen Vegetationsflächenverlusten und Lebensraumveränderungen für Tiere und Pflanzen. Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm angrenzender Straßen birgt Konflikte hinsichtlich empfindlicher Nutzungen (resp. Wohnen), die planerisch ermöglicht bzw. gesichert werden.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter können durch geeignete Nutzungsbeschränkungen und Maßnahmen vermieden oder zumindest gemindert und kompensiert werden, insbesondere:

- Ausschluss störender Nutzungen
- Begrenzungen des Nutzungsmaßes und der Versiegelung
- Schallschutzmaßnahmen
- Schutz wertvoller Vegetationsbestände
- Ausweisung von Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen

Zur vollständigen Kompensation von Bodenfunktionsverlusten und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt sind zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich.

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur

Durch den Bebauungsplan wird eine städtebaulich geordnete Ortsrandsituation im Ortsteil Drewitz, welcher südlich durch die Ortsumgehungsstraße Drewitz L79n begrenzt wird, entwickelt. Durch die Schaffung eines Gewerbegebietsgürtels nördlich der Ortsumgehungsstraße Drewitz L79n wird dieser bisher brachliegende Bereich einer gewerblichen Nutzung in verkehrsgünstiger Lage zugänglich gemacht. Der Übergang zu den schon bestehenden Siedlungsbereichen entlang der Trebbiner Straße und der Straße Am Friedhof wird durch ein Mischgebiet gestaltet, welches Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung ermöglicht. Die Zugänglichkeit des Landschaftsraums der Nutheniederung wird durch begrünte Wegeverbindungen hergestellt bzw. qualifiziert.

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur

Die Ansiedlung von Wohnen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben wird zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet führen. Der Zu- und Abfahrtsverkehr zu dem Mischgebiet und den Gewerbegebieten wird über die Straße Am Silbergraben, die Straße Am Friedhof und die Trebbiner Straße erfolgen.

Nach Aussagen eines im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ im Jahre 2001 erstellten Lärmgutachten, stimmen die hier angesetzten Prognosedaten für das Verkehrsaufkommen der L79n Ortsumgehung Drewitz, der Trebbiner Straße und der Straße Am Silbergraben mit den aktuellen Zahlen der Verkehrszählung im Jahr 2009 überein bzw. überschreiten diese erheblich.

7.3 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Auf den Flächen des Mischgebietes bzw. der Gewerbegebiete werden Betriebe angesiedelt, welche Arbeitsplätze schaffen und die Wirtschaftskraft der Landeshauptstadt Potsdam stärken. Durch die Gestaltung einer städtebaulich geordneten Ortsrandsituation und deren Anbindung durch begrünte Wege in den angrenzenden Landschaftsraum der Nutheniederung werden die Lebensverhältnisse der dort wohnenden Menschen langfristig verbessert.

7.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten mit den erforderlichen Verkehrsflächen wird der bisher landwirtschaftlich geprägte Raum grundlegend überformt, gleichzeitig wird durch grünordnerische Maßnahmen das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet und eine Wegeverbindung in die Nutheniederung geschaffen. Vor allem kommt es aber auch zu einer deutlichen Zunahme der Bodenversiegelung und damit verbundenen zu umfangreichen Vegetationsflächenverlusten und Lebensraumveränderungen für Tiere und Pflanzen. Erhebliche negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter können durch geeignete Nutzungsbeschränkungen und Maßnahmen vermieden oder zumindest gemindert und kompensiert werden.

Im Plangebiet wird jedoch hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Tiere/ Pflanzen keine vollständige Kompensation erreicht. Vor dem Hintergrund des angrenzenden großräumigen Landschaftsraums der Nutheniederung, der eine hohe landschaftsökologische Ausgleichs- und Pufferfunktion erfüllt, sind die räumlich begrenzten Funktionseinschränkungen hinsichtlich der o.g. Schutzgüter aber von eher untergeordneter Bedeutung. Die im Plangebiet zulässige Flächennutzung unterstützt die qualifizierte Innenentwicklung bereits anthropogen überformter Siedlungsrandbereiche und die damit verbundene Schonung empfindlicherer Außenbereichsflächen vor einer baulichen Inanspruchnahme.

7.5 Auswirkungen auf bestehende Baurechte

Im Jahr 2008 wurden zwei Baugenehmigungen im Bereich des Gewerbegebietes GE 3 für einen Verbrauchermarkt mit 800 m² Verkaufsfläche, einen Drogeriemarkt mit 462 m² Verkaufsfläche und einen Textilmarkt mit 472 m² Verkaufsfläche erteilt. Bisher erfolgte noch keine Realisierung der Vorhaben. Die bestehenden Baugenehmigungen sind weiterhin gültig. Die Vorhaben werden nach ihrer Realisierung Bestandsschutz genießen, da in den festgesetzten Gewerbegebieten gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam der zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen ist. Die im Bestand vorhandene Wohnbebauung im Teil MI 2 des Mischgebietes genießt Bestandsschutz.

7.6 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Realisierungs- und Folgekosten für die endgültige Fertigstellung der Erschließungsstraße sowie für den öffentlichen Weg in die Nutheniederung zu erwarten. Dies ist die Aufgabe des Fachbereichs Grün- und Verkehrsflächen im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Investitionsmaßnahme.

Für die Erschließung und den öffentlichen Weg werden nach heutiger Schätzung voraussichtlich folgende Kosten anfallen:

Realisierungskosten

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €
Erschließung	ca. 685.000
öffentlicher Weg	ca. 31.300

Folgekosten

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €
Erschließung	ca. 8.000
öffentlicher Weg	ca. 2.040

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

8 Verfahren

27.01.2010	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam zum Bebauungsplan Nr. 128 „Trebbiner Straße / Am Silbergraben“ (DS: 09/SVV/1069)
07.02.-21.02.2011	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: Dezember 2010)
01.08.-01.09.2011	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplans (Stand: Juni 2011)
08.11.-12.12.2011	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplans (Stand: Juni 2011)

16.05.-05.06.2012 erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplans (Stand: Mai 2012)

11.06.-25.06.2012 erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplans (Stand: Mai 2012)

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 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).

„*Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen von 2007*“ veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (MBI.NW.) Nr. 29 vom 12.10.2007.

Anhang Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO

1.1 Im Mischgebiet MI sind folgende allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten (siehe TF 1.4)
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

(Rechtsgrundlagen : § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 und § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.2 In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 2 ist eine Wohnnutzung nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Ausnahmsweise sind einer Wohnnutzung zugehörige Räume im Erdgeschoss zulässig, wenn insgesamt eine selbständige gewerbliche Nutzungseinheit realisiert wird.

(Rechtsgrundlagen : § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 1 und § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)

1.3 Im Mischgebiet MI sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

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

1.4 Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Warensortimenten im Mischgebiet MI

Im Mischgebiet MI sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Liste nicht zulässig. Diese Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Spielwaren, Bastelartikel
- 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 .

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten und Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden).

1.5 Flächenbeschränkte Zulässigkeit von Randsortimenten im Mischgebiet MI

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 300 m² beträgt. Damit sind verschiedene zentrenrelevante Sortimentsgruppen, wie unter der vorhergehenden Festsetzung aufgeführt (z. Bsp. Beleuchtungsartikel / Bekleidung, Textilien / Fotogeräte, Fotowaren) mit jeweils 300 m² Verkaufsfläche zulässig. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Das Randsortiment muss in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. Dies gilt auch für untergeordneten Einzelhandel in Dienstleistungsbetrieben.

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

2. Gewerbegebiete GE gemäß § 8 BauNVO

2.1 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten (siehe TF 2.3) im Rahmen von Gewerbebetrieben aller Art

(Rechtsgrundlagen : § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

2.2 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten

(Rechtsgrundlagen : § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind folgende im Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen [MBL.NW.] Nr. 29 vom 12.10.2007) aufgeführte Betriebsarten der im Gewerbegebiet allgemein zulässigen und sonstigen baulichen Anlagen ausgeschlossen:

Abstandsklasse	Abstand in m	laufende Nummer der Betriebsart
I	1.500	1-4
II	1.000	5-22
III	700	23-36
IV	500	37-80
V	300	81-160
VI	200	161-199

Ausnahmsweise sind Betriebsarten der 100m – Abstandsklasse (VII, lfd. Nr. 200-221) zulässig.

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

2.3 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Liste nicht zulässig. Diese Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Spielwaren, Bastelartikel
- 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
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren .

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

2.4 Flächenbeschränkte Zulässigkeit von Randsortimenten in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 300 m² beträgt. Damit sind verschiedene zentrenrelevante Sortimentsgruppen, wie unter der vorhergehenden Festsetzung aufgeführt (z. Bsp. Beleuchtungsartikel / Bekleidung, Textilien / Fotogeräte, Fotowaren) mit jeweils 300 m² Verkaufsfläche zulässig.

Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Das Randsortiment muss in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. Dies gilt auch für untergeordneten Einzelhandel in Dienstleistungsbetrieben.

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

2.5 Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstätten produzierender Gewerbe- und Handwerksbetriebe in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes – oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein.

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

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachüberständen, Stufen, Podesten, Überdachungen vor Hauseingängen sowie Balkonen, Loggien bis 1,50 m zulässig.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

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

5.1 In den Baugebieten und in den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Dränasphalt oder Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausnahmsweise ist in den Gewerbegebieten eine Vollversiegelung der Zufahrten zulässig.

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

5.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens 80 % der Flächen in Form von naturnahen Gras- und Staudensäumen zu erhalten bzw. anzulegen.

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

5.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern A2 ist vollständig zu entsiegeln und entsprechend der textlichen Festsetzung 6.4 zu begrünen.

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

6. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 In den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 ist je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Der vorhandene Baumbestand ist darauf anzurechnen. Die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste A wird empfohlen.

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

6.2 In den Gewerbegebieten ist je angefangene 150 m² zulässige Grundfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Der vorhandene Baumbestand ist darauf anzurechnen. Die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste A wird empfohlen.

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

6.3 In den Gewerbegebieten sind Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen auf mehr als 5 m Länge durch Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 lfd. m Fassadenlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

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

6.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern A1, A2 und A3 ist je 2 m² mindestens ein Strauch der Qualität 60/100 cm sowie je 50 m² ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste A wird empfohlen.

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

7. Zuordnungsfestsetzung

Die Entsiegelung und Begrünung der Fläche A2 gemäß textlicher Festsetzung 5.3 wird folgenden Baugrundstücken der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 vollständig zugeordnet: Gemarkung Drewitz, Flur 8, Flurstücke 1308, 1309, 1310, 1311, 1312 und 1313. Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam vom 1. März 1998.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1a BauGB)

Pflanzliste A

Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Bergulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus minor
Winter-Linde	Tilia cordata
Hänge-Birke	Betula pendula
Feldahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obstbäume	veredelte Hochstämme

Sträucher:

Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina

8. Immissionsschutz

Im Mischgebiet MI sind bei Neu-, Um-, und Ausbau sowie Sanierungsmaßnahmen, Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftern auszustatten, sofern diese Räume näher als 30 m an der Mittellinie der Trebbiner Straße oder näher als 30 m an der Mittellinie der Straße Am Silbergraben liegen und zugleich nicht über mindestens ein weiteres zum Lüften zu öffnendes Fenster, auf einer mindestens im rechten Winkel zur Straße stehenden Gebäudeseite, verfügen.

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

Im Mischgebiet MI sind bei Neu-, Um-, und Ausbau sowie Sanierungsmaßnahmen, entlang der Trebbiner Straße in einem 3 m breiten Streifen ab der Baugrenze sowie im MI 2, auf der südlichen Baufeldgrenze ausgerichtete Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von 40 dB auszubilden.

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

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 haben die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Unterrichtsräumen ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB zu gewährleisten, wenn die Fassade des Raumes auf der nördlichen Baugrenze steht bzw. zur Ortsumgehungsstraße Drewitz L79n ausgerichtet ist.

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

9. Örtliche Bauvorschriften

Dächer sind mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 50° auszubilden. Ausgenommen von dieser Regelung sind:

- zu mindestens fünfzig Prozent begrünte oder solarenergetisch genutzte Dächer in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3
- bauliche Anlagen mit Flachdach, die nach § 6 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind

Satteldächer mit Krüppelwalm sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Hinweise ohne Normcharakter

Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b 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).

Nachrichtliche Hinweise**Bodendenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Bodendenkmale (BD).

2195 Potsdam-Drewitz, Fundplatz 5, Siedlung der Bronzezeit und Siedlung der Steinzeit

2198 Potsdam-Drewitz, Fundplatz 11, Siedlung der Bronzezeit

Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzeigen.

Bodendenkmalverdachtsfläche

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Bodendenkmalverdachtsfläche (BDV). Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 6 BauGB)

Geschützte Allee

Die in der Fläche A befindlichen Straßenbäume sind Teil einer geschützten Allee gemäß § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG).

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserschutzzone

Der räumliche Geltungsbereich liegt vollständig in einem förmlich festgesetzten Wasserschutzbereich der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Bergholz-Rehbrücke.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 6 BauGB)

Anbauverbotszone / Anbaubeschränkung (L79n)

Für Hochbauten und bauliche Anlagen neben Landesstraßen gilt gemäß §§ 22 und 24 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) die Einhaltung einer Anbauverbotszone von 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Die Errichtung, die erhebliche Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen jeder Art ist in einer Entfernung bis zu 40,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkung).

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 6 BauGB)

Altlastenflächen

Auf den Flurstücken 39, 40, 1304, 1288, 1317, 1313 (teilweise) der Flur 8 auf der Gemarkung Drewitz (GE1 und Teile GE 2) befindet sich ein Altstandort einer ehemaligen LPG Tankstelle und Lagerflächen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 6 BauGB)

Kennzeichnung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Innerhalb des kampfmittelbelasteten Gebiets ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Bei der Planung von Bauvorhaben sind von den jeweiligen Bauherren / Bauausführenden Anträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung beim staatlichen Munitionsbergungsdienst zu stellen. Diese Anträge sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen einzureichen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 5 BauGB)