Landeshauptstadt
Potsdam

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36
"Neue Halle / östliches RAW-Gelände"

Begründung

Datum:	September 2021
Planungsstand:	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Art des Plans / Verfahrens:	vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Hegelallee 6-10

14461 Potsdam

Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse 3
Inhaltsverzeichnis 3
Abbildungsverzeichnis 6
Tabellenverzeichnis 6
Abkürzungsverzeichnis 6
A Planungsgegenstand 8
A.1 Anlass und Erforderlichkeit 8
A.2 Beschreibung des Plangebiets 9
A.2.1 Räumliche Lage 9
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 9
A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation 10
A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation 11
A.2.5 Erschließung 12
A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen) 13
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung 13
A.3.2 weitere rechtliche Rahmenbedingungen 16
A.3.3 Überörtliche Fachplanungen 17
A.3.4 Flächennutzungsplan 17
A.3.5 Stadtentwicklungskonzepte 17
A.3.6 Benachbarte Bebauungspläne 22
A.3.7 Sonstige Satzungen 22
A.3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen 22
B Planinhalte und Planfestsetzungen 24
B.1 Ziele und Zwecke der Planung 24
B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen 24
B.2.1 Verkehrskonzept und Erschließung 25
B.2.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept 26
B.2.3 Landschaftsplanerisches Konzept 29
B.3 Begründung der Festsetzungen 30

B.3.1 Art der baulichen Nutzung 30
B.3.2 Maß der baulichen Nutzung 31
B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen 31
B.3.4 Flächen für Stellplätze und Garagen 32
B.3.5 Verkehrsflächen 32
B.3.6 Grünflächen 32
B.3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt 32
B.3.8 Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz 33
B.3.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz 33
B.3.10 Sonstige Festsetzungen 34
B.3.11 Nachrichtliche Übernahmen 36
B.3.12 Hinweise (ohne Normcharakter) 37
B.4 Klimaschutz 39
B.4.1 Maßnahmen zum Klimaschutz 39
B.4.2 Energieeffizienz 39
B.5 Flächenbilanz 41
C Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt 42
C.1 Einleitung 42
C.1.1 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden 42
C.1.2 Methodik 42
C.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt 43
C.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario) 43
C.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 51
C.2.3 Hinweise: Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten 57
C.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 59
C.2.5 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen 60
C.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen 60
C.3 Zusätzliche Angaben 60
C.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 60
C.3.2 Referenzliste der verwendeten Quellen 60

D Auswirkungen des Bebauungsplans 62
D.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur 62
D.2 Auswirkungen auf die Umwelt 62
D.3 Soziale Auswirkungen 62
D.3.1 Anwendung des Potsdamer Baulandmodells 62
D.3.2 Sonstige soziale Auswirkungen 62
D.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur 63
D.5 Finanzielle Auswirkungen 63
D.5.1 Verfahrenskosten 63
D.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten 63
D.5.3 Grunderwerb 63
D.5.4 Planungsschaden 63
D.5.5 Bodenordnung 63
E Verfahren 64
E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf 64
E.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren 64
E.2.1 Frühzeitige Beteiligung 64
E.2.2 Förmliche Beteiligung 67
E.3 Planungssichernde Maßnahmen 71
E.3.1 Veränderungssperre 71
E.3.2 Satzung über das Vorkaufsrecht 71
F Abwägung – Konfliktbewältigung 72
F.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen 72
F.2 Abwägung der betroffenen Belange 72
F.2.1 Abwägung privater Belange 72
F.2.2 Abwägung städtebaulicher Belange 72
F.2.3 Abwägung der Umweltbelange 73
F.2.4 Abwägung der sozialen Belange 73
F.2.5 Abwägung ökonomischer Belange 73
F.2.6 Abwägung der Belange der Infrastruktur 73
F.2.7 Abwägung weiterer Belange 74
G Durchführungsvertrag 75
H Rechtsgrundlagen 76

I Anlagen 77

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes o.M. 9
Abbildung 2: Ausschnitt historisches Messtischblatt, Stand 1936 11
Abbildung 3: Potsdamer Standortkatalog (Auszug aus dem STEK Einzelhandel 2021, S. 150) 28
Abbildung 4: Geplante Einzelnutzung in den Bauteilen, Stand 9.1.2020 J.Mayer.H Architekten 29
Abbildung 5: Außenanlagen Entwurfsplan, Stand 17.02.2020 29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Eigentumsverhältnisse 10
Tabelle 2 Flächenbilanz Nutzungsarten 41
Tabelle 3 Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten 41
Tabelle 4 Geplante Nutzungen und Flächengrößen 42
Tabelle 5: Baumfällungen 54
Tabelle 6: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung des Brutplatzpotentials für Vögel im B-Plangebiet (Schwegler Bezeichnung). 59
Tabelle 7: Fledermausersatzquartiere für Kleinfledermäuse (Bezeichnungen der Firma Schwegler) 59

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	*Baugesetzbuch*
BauNVO	*Baunutzungsverordnung*
BbgDSchG	*Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz*
BNatSchG	*Bundesnaturschutzgesetz*
GL	*Gemeinsame Landesplanungsabteilung*
GVBl.	*Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg*
KampfmV	*Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg*
LEP B-B	*Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg*
LEPro	*Landesentwicklungsprogramm 2007*
LHP	*Landeshauptstadt Potsdam*
PlanzVO	*Planzeichenverordnung*
RegBkPlG	*Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung*
ROG	*Raumordnungsgesetz*

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Das im Innenstadtbereich der Landeshauptstadt Potsdam gelegene Plangebiet bietet ein großes Entwicklungspotenzial für die Entwicklung eines zentralen Ortes der digitalen Transformation zwischen Wirtschaftsunternehmen, Wissenschaft, Start-ups, Marktführern sowie jungen Herausforderern. Das Plangebiet liegt nahe dem Potsdamer Hauptbahnhof und ist bereits überwiegend durch Hallenbauten des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes (RAW) der Bahn bebaut. Die Erschließung des Plangebietes ist über die Friedrich-Engels-Straße gesichert.

Anlass für die Planung ist der Antrag der Vorhabenträgerin (The RAW Potsdam GmbH) auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens. Um das Vorhaben genehmigen und realisieren zu können, muss neues Baurecht geschaffen werden. Zur städtebaulichen Ordnung, Sicherung und nachhaltigen Entwicklung der Fläche unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie zur Klärung der konkreten Erschließung ist demgemäß die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände" erforderlich. Weiterhin ist das Bauvorhaben nicht den Zielsetzungen des ursprünglich im Jahre 2006 angeschobenen Bebauungsplanes Nr. 103 „Ehemaliges RAW-Gelände Friedrich-Engels-Straße“ im Einklang, in dessen Umgriff die Vorhabenfläche liegt. Auch sind die Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt, so dass neues Baurecht geschaffen werden muss.

Das Konzept des Antrages ist Ausgangsbasis für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren. Die Vorhabenträgerin plant die Wiederbelebung der denkmalgeschützten Halle und zwei neue Baukörper.

Für das Gelände der ehemaligen Wagenhalle wird eine gewerblich-orientierte Nutzung unter dem Titel „Creative Village / Innovation Lab“ vorgesehen, die neben flexiblen Büros, großzügigen Gemeinschaftsflächen und Räumlichkeiten für verwaltungsähnliche Zwecke auch Sport- und Erholungsangebote, Gastronomie, Einzelhandel und Flächen für Kongress- und Veranstaltungszwecke sowie (hoch-)schulische Zwecke beinhaltet. Hierbei handelt es sich um ergänzende, untergeordnete Nutzungen, die zur Etablierung und Ergänzung des Standortes beitragen sollen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 30.01.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

A.2 Beschreibung des Plangebiets

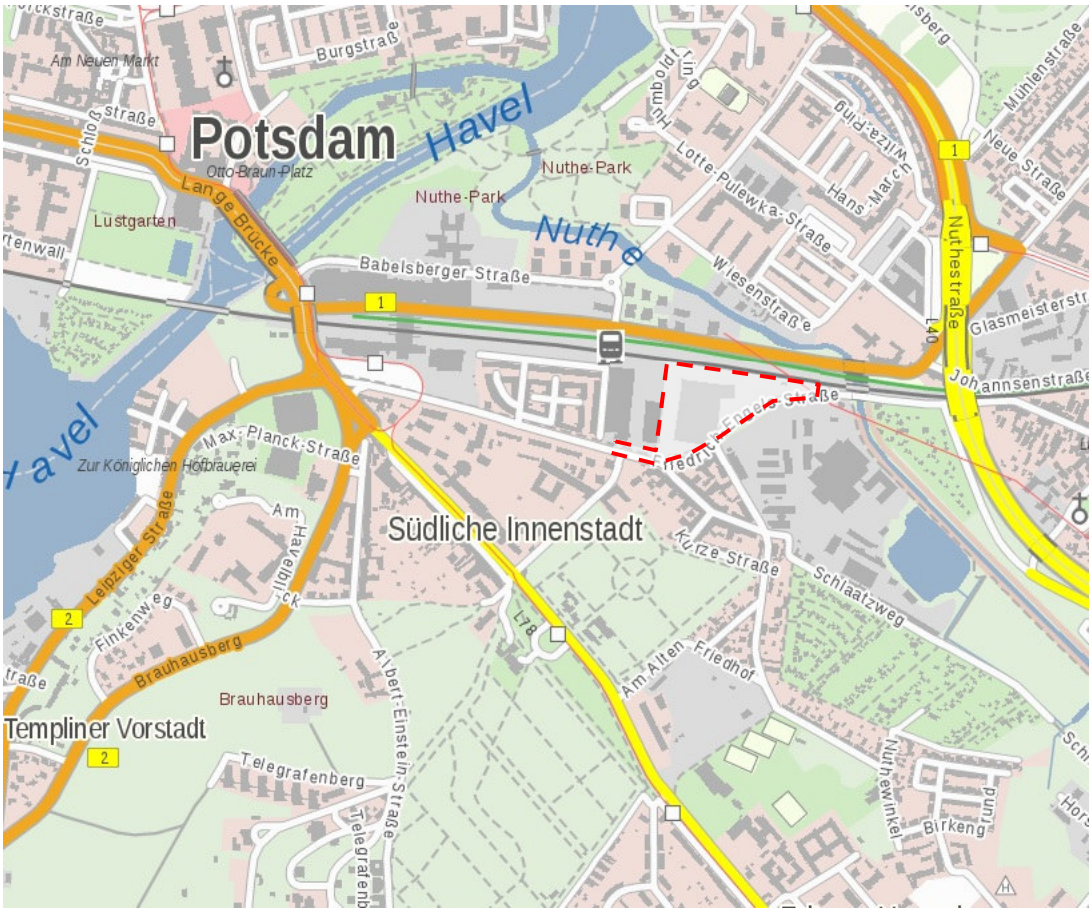


Abbildung 1: Lage des Plangebietes o.M. [1]

A.2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ mit einer Größe von ca. 3,44 ha davon 2,55 ha Baugebiet (Vorhabenfläche) befindet sich in der südlichen Innenstadt von Potsdam zwischen den Bahnschienen, der Friedrich-Engels-Straße und dem Hauptbahnhof Potsdam.

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

A.2.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 umfasst eine Fläche von ca. 3,44 ha, davon sind 2,55 ha Baugebiet (Vorhabenfläche). Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Bahnschienen der DB Netz Aktiengesellschaft der Bahnstrecke Potsdam-Griebnitzsee - Eisleben

[1] https://bb-viewer.geobasis-bb.de/?zoom=0&lat=5810000&lon=3365000&layers=0F000BTF0FFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFT

- im Osten: durch die Friedrich-Engels-Straße
- im Süden: durch die Friedrich-Engels-Straße
- im Westen: durch die östliche Grundstücksgrenze des Kunstdepots der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten

In Umgriff des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke:

Nr. 159, 162, 164 der Flur 4 in der Gemarkung Potsdam

Nr. 351/2 (teilweise), 395 (teilweise), 396 der Flur 6 in der Gemarkung Potsdam

Nr. 1 (teilweise) der Flur 16 in der Gemarkung Babelsberg

Nr. 70/2 (teilweise), 74 (teilweise) der Flur 18 in der Gemarkung Babelsberg

A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend im Eigentum der „The RAW Potsdam GmbH“. Dabei handelt es sich um die eigentliche Vorhabenfläche.

Tabelle 1 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer	Fläche in m²	%*
The RAW Potsdam GmbH	25.493	74
Landeshauptstadt Potsdam	8.896	26

A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an die Bahnschienen an. Hier verkehren die Züge zwischen Berlin Ostbahnhof und Potsdam Hauptbahnhof. Östlich zwischen den Vorhabenflächen und der Friedrich-Engels-Straße befindet sich ein Gewerbegebiet. Südlich und weiter westlich des Plangebietes erstrecken sich Wohngebiete in Form von Reihen- und Punkthäuser, Geschosswohnungsbau und Blockrandbebauung, während direkt an der westlichen Grenze zwei weitere Gewerbegebäude angrenzen. Insgesamt ist der Bereich um das Plangebiet sehr vielfältig strukturiert.

Das Plangebiet ist Teil eines ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes (RAW) nahe dem Hauptbahnhof. Während der größere Teil des ehemaligen RAW durch Neubebauung bereits umgestaltet wurde, blieb der Teil des jetzigen Plangebietes nach Schließung des RAW bisher ungenutzt. Das RAW wurde am 22. September 1838 als Werkstatt für Lokomotiven und Waggons eröffnet und war das größte und modernste Ausbesserungswerk für D-Züge in Deutschland. Die noch existierende, ehemalige Werkhalle ist als Einzeldenkmal denkmalgeschützt. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein ehemaliges Stellwerk (StW Pdo), das nicht mehr in Betrieb ist.

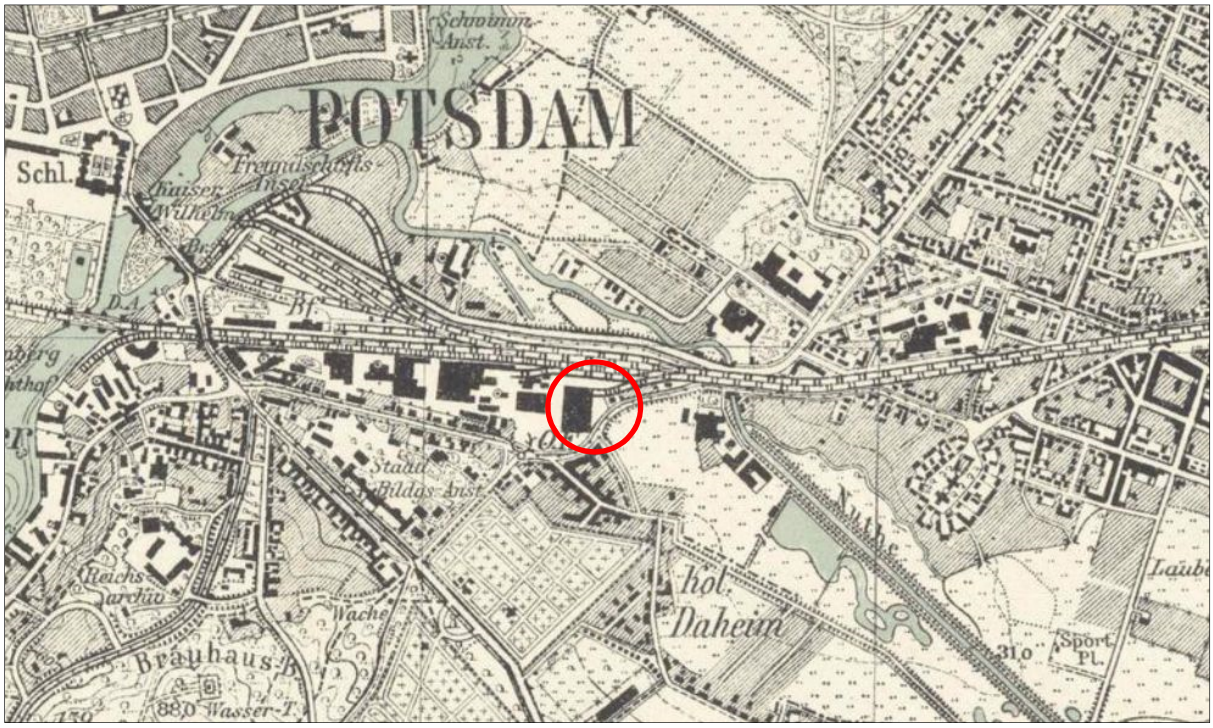


Abbildung 2: Ausschnitt historisches Messtischblatt, Stand 1936[2]

A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das östlich des Hauptbahnhofes der Landeshauptstadt Potsdam gelegene Plangebiet bietet ein großes Entwicklungspotential für ein zukünftiges innenstadtnahes IT- und Innovationszentrum. Infolge eines durch den Eigentümer durchgeführten Auswahlverfahrens wurde ein zukunftsorientiertes Architekturkonzept erarbeitet, dessen bauplanungsrechtliche Umsetzung nur im Rahmen eines Bebauungsplanes möglich ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Bekanntmachung am 27.02.2014) ist das Gebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 "Neue Halle / östliches RAW-Gelände" entspricht mit den Inhalten der gegenwärtigen Planung, seinen Zielen und Zwecken, dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam. Da die Vorhabenträgerin innerhalb des im nachfolgenden Absatz skizzierten Spektrums noch nicht alle konkreten Planungsziele abschließend fixiert hat, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht endgültig auszuschließen. Sollte sich im weiteren Verfahren die Notwendigkeit einer Änderung ergeben, so wäre der Flächennutzungsplan im Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 25.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 "Ehemaliges RAW-Gelände Friedrich-Engels-Straße" mit dem Ziel beschlossen, die damalige bahnbegleitende Industriebrache zu einem innenstadtnahen attraktiven Gewerbestandort zu entwickeln (DS 05/SVV/0302). Dieser Bebauungsplan hat seinerzeit (2008) den Stand der

2 http://www.deutschefotothek.de/ete?action=queryZoom/1&index=freitext&desc=df_dk_0010001_3644*&medium=df_dk_0010001_3644*

Öffentlichkeitsbeteiligung erreicht, wurde dann jedoch nicht mehr aktiv weiter bearbeitet, da Baurechte für diverse Projekte auf Grundlage des § 33 BauGB geschaffen werden konnten. Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Das Vorhaben hält die bislang beabsichtigten künftigen Festsetzungen des erwähnten Bebauungsplanes teilweise nicht ein und befindet sich im Widerspruch zu diesen. Insofern müsste es – auch bei einer Entscheidung zugunsten einer planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 Abs.1 BauGB – nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt werden. Aus planungsrechtlicher Sicht ist das vorgesehene Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB gleichermaßen nicht zulässig. Um das Vorhaben genehmigen und realisieren zu können, muss neues Baurecht geschaffen werden. Zur städtebaulichen Ordnung, Sicherung und nachhaltigen Entwicklung der Fläche unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie zur Klärung der konkreten Erschließung ist demgemäß die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände" erforderlich.

Das Aufstellungsverfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen.

In Anlage 1 werden die Ergebnisse der Prüfung der Zulässigkeit für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB und des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB dargestellt.

A.2.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Südosten verkehrlich direkt an die Friedrich-Engels-Straße angebunden. Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich und ist mit dem Bus von der Haltestelle „Schlaatzstraße" bis zum Hauptbahnhof Potsdam innerhalb einer Minute zu erreichen. Der Fußweg vom Plangebiet zum Hauptbahnhof beträgt etwa 8 Minuten. Insgesamt gehört das Gebiet auch in Bezug auf „Beförderungszeit und Zielerreichbarkeit" zur Klasse 1. [3].

Technische Infrastruktur/ Leitungen

Regenwasser

Die Entwässerung im Bestand ist unklar. Große Teile der Dachflächen werden innenliegend gefasst und abgeleitet, es ist aber unklar wohin diese letztendlich entwässern. In der Friedrich-Engels-Straße gibt es keinen Anschluss an den Regenwasserkanal der Energie und Wasser Potsdam (EWP). Von dort führt allerdings ein stillgelegter Kanal in Richtung Norden durch das Betrachtungsgebiet unter dem Bestandsgebäude hindurch. Vermutlich ist das Bestandsgebäude ursprünglich an diesen Kanal angeschlossen gewesen.

[3] FGS, Forschungsgruppe Stadt und Verkehr: Mobilitätskonzept V7.1, Stand 14.02.2020

Über das westlich des Betrachtungsgebietes liegende Grundstück führt ein Regenwasserkanal der EWP der die Bahntrasse quert und dann über die Friedrich-List-Straße in die Nuthe entwässert. [4]. Das Schieberbauwerk 0402-2S12 vor der Querung der Bahntrasse wurde durch die EWP als Anschlusspunkt benannt. Der Drosselabfluss von 4,6 l/s kann durch das Netz aufgenommen werden. Ein Anschluss in der Friedrich-Engels-Straße ist nicht möglich.

Trink- und Schmutzwasser

Eine Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen ist im Plangebiet gegeben und bedarfsweise zu erweitern.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz. Mit dem zuständigen Versorger wurde geregelt, dass im Bedarfsfall 1.600 l/min entnommen werden können, bei gleichzeitiger Gewährleistung der Trinkwasserversorgung.

Fernwärme

Im Bereich der Friedrich-Engels-Straße befindet sich eine Fernwärmeleitung.

Elektrizität

Die Versorgung erfolgt über das vorhandene Stromnetz, welches bei Realisierung des Bebauungsplanes bedarfsweise zu erweitern ist.

A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamtraumes ergänzt.

A.3.1.1 Regionalplan Havelland-Fläming

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 05.07.2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Die RPG HF (Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming) hatte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt. Am 21.03.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde

[4] Ingenieurbüro Obermeyer: Regenwasserkonzept, Stand 08.01.2020

zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig. Auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 in Michendorf hat die Regionalversammlung die Neuaufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming beschlossen.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft. Dieser Plan ist für die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum ohne Relevanz.

A.3.1.2 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramm 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

Für das Plangebiet sind folgende Aussagen relevant:

- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.
- Gemäß § 1 Abs. 4 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion u.a. als Wissenschaftsstandort gestärkt werden. Die sektorale und räumliche Fokussierung ist vorrangig auf spezialisierte Standorte mit innovativen und wettbewerbsfähigen Wachstumsbranchen in ihrer Funktion als Motor für wirtschaftliches Wachstum und die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche zu richten. Der Gewerbeflächenentwicklung soll auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden (§ 5 Abs. 1).
- Gemäß § 5 Abs. 3 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an

dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4).

A.3.1.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) [5] trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Die Verordnung über den LEP HR wurde für Brandenburg am 13.05.2019 bekannt gemacht und ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Die mit dem LEP HR entwickelten Ziele und Grundsätze sind für den Gesamtraum Berlin- Brandenburg verbindlich und werden anhand folgender Schwerpunktethemen differenziert betrachtet:

- Hauptstadtregion
- Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
- Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
- Kulturlandschaften und ländliche Räume
- Siedlungsentwicklung
- Kulturlandschaften und ländliche Räume
- Siedlungsentwicklung
- Freiraumentwicklung
- Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
- Klima, Hochwasser und Energie
- Interkommunale und regionale Kooperation

Für eine solide strukturräumliche Gliederung der Landes wurden alle Brandenburger Gemeinden im Hinblick auf ihr siedlungsstrukturelles Gewicht, ihre Entwicklungsdynamik, ihre räumlich-funktionalen Verflechtungen zu Berlin und Potsdam sowie ihre lagepotenzialbedingten weiteren Entwicklungsaussichten bewertet.

Er enthält für das Plangebiet folgende Ziele und Grundsätze:

Z 3.5 Oberzentren

(1) Oberzentren sind die Landeshauptstadt Potsdam, Brandenburg an der Havel, Cottbus/ Chóśebuz und Frankfurt (Oder).

(2) In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und

[5] MIL / Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (Hrsg.):Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion

Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Demnach ist das Vorhaben an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Dies stellt auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL5) in ihrer Stellungnahme vom 07.04.2021 fest.

A.3.2 weitere rechtliche Rahmenbedingungen

A.3.2.1 Landschaftsprogramm

Schutzgutbezogene Ziele formuliert das Landschaftsprogramm[6] für die Schutzgüter:

Arten und Lebensgemeinschaften: Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes im besiedelten Bereich.

Boden: größere Siedlungsflächen

Wasser: Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten; Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit/ Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz

Klima/Luft: Größere Siedlungen (Wirkungsräume)

Landschaftsbild: Größere Siedlung, Landschaftsbild nicht bewertet

Erholung: größere Siedlungsflächen; Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung; Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung

A.3.2.2 Landschaftsplan

Die Aufstellung des Landschaftsplanes (LP) erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2005 parallel zum Flächennutzungsplan (FNP).

„Der Landschaftsplan (Stand: 19.09.2012) beinhaltet die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Die landschaftsplanerischen Inhalte sind nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans eingeflossen (Sekundärintegration).

[6] MLUR / Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hrsg.): Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam 2000

Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben.“ [https://www.potsdam.de/content/landschaftsplan-potsdam]

Zum Plangebiet und dessen Umfeld enthält der Landschaftsplan folgenden Aussagen und Darstellungen:

Konfliktanalyse/ Eingriffsregelung:

Nachrichtliche Darstellung Stand der verbindlichen Bauleitplanung 09/2008:

- Plan in Aufstellung/ nicht bestandskräftig

Zielkonzept:

- Umweltverträgliche Siedlungsentwicklung/ Qualifizierte Innenentwicklung/ Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel

A.3.3 Überörtliche Fachplanungen

Weitere überörtliche, zu beachtende Fachplanungen sind nicht bekannt.

A.3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Bekanntmachung am 27.02.2014) ist das Gebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 "Neue Halle / östliches RAW-Gelände" entspricht mit den Inhalten der gegenwärtigen Planung, seinen Zielen und Zwecken, dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam. Da die Vorhabenträgerin innerhalb des im nachfolgenden Absatz skizzierten Spektrums noch nicht alle konkreten Planungsziele abschließend fixiert hat, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht endgültig auszuschließen. Sollte sich im weiteren Verfahren die Notwendigkeit einer Änderung ergeben, so wäre der Flächennutzungsplan im Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

A.3.5 Stadtentwicklungskonzepte

A.3.5.1 Wohnungspolitisches Konzept

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das wohnungspolitische Konzept keine unmittelbare Relevanz.

A.3.5.2 STEK Gewerbe

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

Das STEK Gewerbe wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 10/SVV/0952). Im Rahmen des STEK Gewerbe wurde der Gewerbeflächenbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Prognosezeitraum von 2008 bis 2020 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein Flächenneubedarf von 39,3 ha bis zum Jahr 2020 ermittelt. Um Unterschiede und Überschneidungen bei den Standortbedingungen, die für einzelne Wirtschaftsgruppen zu erfüllen sind, berücksichtigen zu können, wurden Standorttypen definiert.

Die Fläche 8.1 (GE) ist als „Vorhaltefläche für besondere Entwicklungschancen“ ohne Prioritätseinstufung festgelegt.

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

Die Fläche 8.1 (GE) ist im GSK als P 20-Fläche mit der vorrangigen Eignung für „höherwertige“ gewerbe- bzw. mischgebietstypische Betriebe, auch gewerbliche Dienstleistungen, mit mittleren oder hohen Umfeld- und Erreichbarkeitsansprüchen und höherer Zahlungsfähigkeit (bis ca. 120 EUR/m²) aufgeführt und als kurzfristig aktivierbare Fläche eingestuft.

Die Auseinandersetzung mit den Zielen des STEK Gewerbe und dem GSK, insbesondere hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan, ist in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel B unter Punkt 2.2 dokumentiert.

Zwischenzeitlich wurde die Fortschreibung des STEK Gewerbe 2030 (Bearbeitungsstand: 17.12.2020) abgeschlossen. Die Mitteilungsvorlage wurde in der Beigeordnetenkonferenz am 07.04.2021 vorgestellt und befindet sich derzeit auf dem Weg durch die Gremien der Landeshauptstadt. Das STEK Gewerbe Potsdam 2030 wird den künftigen Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik bilden

A.3.5.3 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen.

Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunimmt.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Szenarienuntersuchungen und einer umfassenden Diskussion der mit den verschiedenen Maßnahmen zu erzielenden Wirkungen wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Vorzugsszenario gewählt und zur Umsetzung empfohlen.

Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario Nachhaltige Mobilität enthaltenen Maßnahmen.

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

A.3.5.4 STEK Einzelhandelskonzept

Die Landeshauptstadt Potsdam steuert seit vielen Jahren die Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage von städtebaulichen Konzepten. Das aktuelle Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel wurde im Mai 2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der dem Konzept zugrundeliegende Prognoserahmen reicht bis 2030.

Das STEK Einzelhandel ermöglicht der Landeshauptstadt, den Einzelhandel den Zielen der Stadtentwicklung entsprechend räumlich zu steuern und stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB dar, das in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Für das STEK Einzelhandel wurden u. a. die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels sowie die städtebaulichen und sonstigen Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung analysiert und ein Maßnahmenkonzept zur Stärkung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt.

Auf Basis der Analyse wurde ein übergeordnetes Zielsystem abgeleitet, an dem sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ausrichten soll:

- Erhalt/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion in allen Sortimentsbereichen des Einzelhandels unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums und der dynamischen Rahmenbedingungen des Wettbewerbs,
- Erhalt/Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion und besonderer Beachtung der Nahversorgung,
- Erhalt/Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt und der Identität in den Zentren,
- Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln,
- Zentrenverträglicher Umgang mit den Sonderstandorten unter Beachtung der dortigen Beiträge für die gesamtstädtische Zentralität,
- Erhalt/Stärkung der Einzelhandelsangebote mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unter Beachtung der siedlungsräumlichen Gliederung Potsdams,
- Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit,
- Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierende Gewerbe.

Diese Ziele bilden die Grundlage für das darauf aufbauende Konzept, bestehend aus Zentrenhierarchie, Sortimentsliste und den Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung. Damit soll gewährleistet werden, dass die standortgerechte Lenkung des Einzelhandels umgesetzt und damit die Zentrenentwicklung langfristig gesichert werden kann. Gleichermaßen sind die Aufgaben und die geeigneten Rahmenbedingungen für eine ergänzende Nahversorgung benannt.

Gestützt wird das Zielsystem durch sogenannte Ansiedlungsleitlinien mit zugehöriger Matrix („Standortkatalog“), die eine sortiments-, größen- und standortbezogene Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben im Sinne des STEK Einzelhandel ermöglichen und Empfehlungen für die Bauleitplanung geben. Grundsätzlich sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt oder erweitert werden; außerhalb dieser – an sonstigen integrierten Lagen und nicht-integrierten Lagen – sollen sie nur eingeschränkt oder nicht möglich sein. Der Standortkatalog fächert diesen Grundsatz weiter auf.

Die für Potsdam spezifische Sortimentsliste differenziert in nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (gleichzeitig zentrenrelevant), zentrenrelevante Einzelhandelssortimente sowie nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente. Zentrenrelevant sind dabei die Sortimente, die in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche bestimmen.

Das Zentrensystem unterscheidet 16 vorhandene oder geplante zentrale Versorgungsbereiche: das Hauptzentrum Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt sowie die Nahversorgungszentren Bornstedt – Potsdamer Straße, Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße, Bornstedter Feld – Pappelallee, Drewitz, Golm/Eiche, Groß Glienicke, Kirchsteigfeld, Markt-Center, Schlaatz, Stern, Zentrum-Ost, Zeppelinstraße und das geplante Nahversorgungszent-rum Krampnitz. Zudem gibt es mit den Bahnhofspassagen und dem Stern-Center zwei Sonderstandorte; sie tragen insbesondere auch zur Einzelhandelszentralität und Erfüllung ober-zentraler Versorgungsfunktionen bei. Die Zentren und Sonderstandorte wurden räumlich abgegrenzt, städtebaulich-funktional analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Bei der Ausgestaltung des STEK Einzelhandel wurde darauf geachtet, dass es inhaltlich den Anforderungen aus den Artikeln 14 und 15 der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie

genügt. Es trägt im Sinne einer guten Stadt- und Raumplanung dazu bei, die Lebensqualität in der Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen Potsdams zu erhalten und Leerstand im Stadtgebiet zu vermeiden. Die i. d. S. zum Schutz der städtischen Umwelt abgeleiteten Steuerungsinstrumente sind grundsätzlich nicht diskriminierend, sie sind erforderlich und verhältnismäßig. Es konnte aufzeigt werden, dass zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit zentrenrelevanten Sortimenten – erforderlich ist. Der Reglementierung zentrenrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb der abgegrenzten, städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche kommt in Anbetracht der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung zu. Dabei ist in jedem einzelnen Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob der Bebauungsplan und die einzelnen Festsetzungen den genannten städtebaulichen Zielen dienen, erforderlich und verhältnismäßig sind.

Die Festsetzungen zum Einzelhandel im vorliegenden Plan werden im Kapitel B.3.1 genannt und deren Ableitung dargestellt.

A.3.5.5 Potsdamer Baulandmodell

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 20/SVV/0081, kurz: „Potsdamer Baulandmodell 2019“) regelt für Bebauungsplanverfahren in ihrem Anwendungsbereich die vertragliche Übernahme verschiedener planungsbedingter Kosten durch die Planungsbegünstigten (z.B. für nicht-hoheitliche Planungsleistungen, Fachgutachten, öffentliche Erschließungsanlagen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder zusätzliche Infrastrukturbedarfe). Diese müssten sonst von der Landeshauptstadt (und damit der Allgemeinheit) getragen werden, während von der Wertsteigerung in erster Linie die Planungsbegünstigten (Eigentümer, Vorhabenträger und Investoren) profitieren. Mit dieser Vorgehensweise wird in Anlehnung an § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB das Ziel verfolgt, die aus der Baulandentwicklung entstehenden Gewinne und Lasten „sozialgerechter“ zwischen den Planungs-begünstigten und der Allgemeinheit zu verteilen.

Sofern die Bauleitplanung zusätzlichen Wohnungsbau vorsieht, sind die Planungsbegünstigen zudem an den Herstellungskosten der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen zu beteiligen. Die Höhe dieser Platzbedarfe wird modellhaft berechnet, vorhandene freie Platzkapazitäten in angemessener Entfernung sind zu berücksichtigen.

Ein Anteil des zusätzlich vorgesehenen Wohnungsbaus ist zudem als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum herzustellen. Auf diesem Weg soll die Situation von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden. Dabei ist zu beachten, dass die finanziellen Vorteile der Brandenburger Wohnraumförderung nicht ausreichen, um die wirtschaftlichen Einbußen, insbesondere aus der gegenüber der freien Marktmiete reduzierten gebundenen Einstiegsmiete, vollständig zu kompensieren. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist eine Zielquote von 30 % der neu festgesetzten Wohnfläche im Vorhaben als sozialer Wohnungsbau gemäß Landesförderung zu errichten.

Entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen sind mit der Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren.

Das Baugesetzbuch gibt jedoch in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, dass für jeden städtebaulichen Vertrag eine sogenannte „Angemessenheitsprüfung“ durchzuführen ist: Dies bedeutet insbesondere, dass die privaten Vertragspartner durch die vertraglichen Verpflichtungen wirtschaftlich nicht überfordert werden dürfen. Im Potsdamer Baulandmodell wird die planungsbedingte Bodenwertsteigerung, d.h. die Differenz aus den Bodenwerten vor Einleitung und nach Abschluss des Verfahrens, als Maßstab für die Angemessenheit herangezogen.

Solange die Summe aller vertraglich vereinbarten Inhalte und Verpflichtungen die planungsbedingte Bodenwertsteigerung nicht überschreitet, ist der Vertrag im baurechtlichen Sinn als „angemessen“ zu bewerten. Inhalte und Kosten, die über die Grenze der Angemessenheit hinausgehen, müssen entsprechend reduziert („gekappt“) werden, um die Rechtswirksamkeit des Vertrags nicht zu gefährden.

Die konkrete Anwendung des Potsdamer Baulandmodells im vorliegenden Verfahren ist in Kapitel D.3 „Soziale Auswirkungen“ dargestellt.

A.3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, in Kraft seit dem 16.04.2002. Der Bebauungsplan wurde in einem Teilbereich „Bahnhofspassage der Landeshauptstadt“ geändert und ist am 28.02.2013 in Kraft getreten. Die Geltungsbereichsgrenze der westlichsten Fläche liegt etwa 300 m von der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 36 entfernt. Gegenwärtig wird der Bebauungsplan in einem anderen Teilbereich geändert. Weiter nördlich der Bahngleise liegt der Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, in Kraft seit dem 31.05.2006. Die erste Änderung erfolgte in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 B „An den Nuthewiesen“ und trat am 26.03.2015 in Kraft.

A.3.7 Sonstige Satzungen

A.3.7.1 Potsdamer Baumschutzsatzung

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die aufgrund ihrer Größe durch die Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 27. Mai 2017 (GVBl II. Nr. 43) geschützt sind.

A.3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

A.3.8.1 Denkmalschutz

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

In der Denkmalliste des Landes Brandenburg wird die ehemalige RAW-Halle als Baudenkmal „Neue Halle“ geführt.

Bodendenkmale

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgende Bodendenkmale aufgeführt:

- Bodendenkmal Nr. 2174 „Produktionsstätte Neuzeit, Damm Frühgeschichte“ im östlichen Teil des Plangebietes
- Bodendenkmal 2240 „Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Neolithikum, Siedlung Urgeschichte, Grab Neuzeit, Siedlung Neuzeit, Einzelfund deutsches Mittelalter “ im westlichen Teil des Plangebietes
- Darüber hinaus befindet sich das Bodendenkmal 2286 in Bearbeitung „Siedlung Urgeschichte, Damm deutsches Mittelalter, Damm Neuzeit, Mühle Neuzeit“ im zentralen Teil des Plangebietes

A.3.8.2 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg nicht dargestellt[7].

[7] http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten

B Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Planung ist der Antrag der Vorhabenträgerin (The RAW Potsdam GmbH) auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 25.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 "Ehemaliges RAW-Gelände Friedrich-Engels-Straße" mit dem Ziel beschlossen, die damalige bahnbegleitende Industriebrache zu einem innenstadtnahen attraktiven Gewerbestandort zu entwickeln (DS 05/SVV/0302). Dieser Bebauungsplan hat seinerzeit (2008) den Stand der Öffentlichkeitsbeteiligung erreicht, wurde dann jedoch nicht mehr aktiv weiter bearbeitet, da Baurechte für diverse Projekte auf Grundlage des § 33 BauGB geschaffen werden konnten. Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Das Vorhaben hält die bislang beabsichtigten künftigen Festsetzungen des erwähnten Bebauungsplanes teilweise nicht ein und befindet sich im Widerspruch zu diesen. Insofern müsste es – auch bei einer Entscheidung zugunsten einer planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 Abs.1 BauGB – nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt werden. Aus planungsrechtlicher Sicht ist das vorgesehene Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB gleichermaßen nicht zulässig. Um das Vorhaben genehmigen und realisieren zu können, muss neues Baurecht geschaffen werden.

Ziel ist es nunmehr, das Plangebiet und sein Umfeld zu einem zusammenhängenden und geordneten Standort zu entwickeln und die denkmalgeschützte RAW-Wagenhalle zu erhalten sowie einer nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zuzuführen.

Für das Gelände des ehemaligen RAW ist eine überwiegend gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die bestehenden Hallen sollen denkmalgerecht instandgesetzt und zu einem Kreativzentrum mit flexiblen Büros, großzügigen Gemeinschaftsflächen und weiteren Angeboten ergänzt werden, die zur Etablierung eines innovativen Technologiestandortes benötigt werden.

B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Plangebiet verfügt aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der guten, überörtlichen Erschließung über ein hohes Entwicklungspotenzial als zukünftiger innenstadtnaher Innovationscampus. Die Nähe zur Universität Potsdam als auch die gute Erreichbarkeit zum Bahnhof begünstigt die Entwicklung des Plangebietes.

Ursprünglich sollte der Standort als reines Gewerbegebiet entwickelt werden. Dementsprechend ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Aufgrund der vorgenannten Potenziale der Fläche und seinem historischen Charakter, soll das Plangebiet nunmehr, in Anlehnung an den Gebietscharakter eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO, als Baugebiet „Technologiezentrum für Forschung, Lehre und Dienstleistung“ entwickelt werden. Dabei stehen die Sanierung der ehemaligen Wagenhalle sowie die Errichtung von zwei Neubauteilen, mit gemischten Nutzungen im Vordergrund. Neben Büros sollen auch Einzelhandels-Verkaufsflächen, gastronomische sowie Hochschuleinrichtungen

im Plangebiet untergebracht werden. Im Rahmen mehrerer Beratungen und der Erarbeitung von Konzepten wurde ein städtebauliches Konzept für das Gelände entwickelt.

B.2.1 Verkehrskonzept und Erschließung

Auf einem Teilstück des ehemaligen RAW Ausbesserungswerks in der Friedrich-Engels-Straße in Potsdam sollen die denkmalgeschützten Hallen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hierzu wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle/östliches RAW-Gelände“ erarbeitet. Mit der verkehrlichen Begleitung dieses Verfahrens ist die FGS Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr beauftragt worden, die bereits seit 2018 planungsbegleitend tätig ist. Mittlerweile liegt als Ergebnis eine Dokumentation mit der Bezeichnung „RAW Neue Halle Potsdam, Mobilitätskonzept, Bericht (7.1) vom 14.2.2020 vor[8], die mit der Abteilung Verkehr der Stadtverwaltung Potsdam intensiv abgestimmt wurde.

Als Basis für die verkehrlichen Betrachtungen wurden eine umfangreiche Grundlagenermittlung und Bestandsaufnahme durchgeführt. Hierbei zeigte sich, insbesondere auch durch die Nähe zum Potsdamer Hauptbahnhof (ca. 600 m) sowie durch die gute Einbindung in das Potsdamer ÖPNV-Netz, eine sehr gute verkehrliche Erschließung im ÖPNV. Das Gebiet wird in Bezug auf die Bewertungskriterien „Beförderungszeit und Zielerreichbarkeit“ der besten Beurteilung der Klasse 1 zu-geordnet. Weiterhin wurden die verkehrlichen Belegungen der Friedrich-Engels-Straße an insgesamt drei Punkten ermittelt. Die Ergebnisse wurden nach Tageszeit und Richtung differenziert ausgewertet, sodass eine aktuelle und gut belastbare Basis für die weiteren Untersuchungen vorliegt. Die Belegung im Querschnitt beträgt etwa 14.000 Kfz/Tag und stellt damit einen für eine Hauptverkehrsstraße üb-lichen Wert dar.

Zur bestmöglichen Reduzierung der für den Betreib des Objekts erforderlichen MIV[9]-Verkehre wurde ein innovatives Mobilitätskonzept entwickelt. Dessen Ziel besteht darin, die maximal mögliche Anzahl an Wegen mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbunds abzuwickeln. Als wesentliche Bausteine dieses Konzepts wurden Flächen für Car-Sharing und -Pooling, Flächen für Bike-Sharing, attraktive Fahr-radabstellanlagen, Dusch- und Umkleidemöglichkeiten für Mitarbeiter, Ausgabe von Job-Tickets, Ausleihmöglichkeiten von Lastenfahrrädern sowie insbesondere ein restriktiver Ansatz beim Pkw-Stellplatzangebot erarbeitet. Alle Maßnahmen wurden anhand von umgesetzten Beispielen beschrieben. Zum Nachweis und zur Einstufung der verkehrlichen Wirkung wurde eine Untersuchung bereits in anderen Städten umgesetzter Mobilitätskonzepte durchgeführt. Hierbei konnte zwar nicht die detaillierte Wirkung von einzelnen Maßnahmen herausgefunden werden, es zeigt sich jedoch deutlich, dass die Summe der Maßnahmen zu einer Reduzierung des MIV-Anteils von -6% bis zu -27% führt. Für das Vorhaben wird lediglich eine Reduzierung des MIV-Anteils um 10% als mindestens zu erzielende Wirkung des innovativen Verkehrskonzepts angesetzt. Der angesetzte MIV-Anteil für die im Gebiet Beschäftigten beträgt damit 26%. Für Besucher wird ein höherer Anteil von 36% angesetzt. Für die Studierenden wird in Anlehnung an eine umfangreiche Untersuchung der Universität Potsdam ein MIV-Anteil von 11% angesetzt.

Unter Berücksichtigung aller mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 angedachten Nutzungen ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von werktäglich

[8] FGS, Forschungsgruppe Stadt und Verkehr: Mobilitätskonzept V7.1, Stand 14.02.2020

[9] MIV = motorisierter Individualverkehr

insgesamt 1.838 Fahrten für den Beschäftigten-, den Besucher- und den Lieferverkehr. Dies bedeutet, dass das Gebiet von lediglich 919 Kfz werktäglich angefahren wird.

Anhand der Planungen sind die bauliche Realisierung von 635 Fahrradstellplätzen und von 284 Pkw-Stellplätzen vorgesehen. Zur Überprüfung, ob diese Ansätze den tatsächlich zu erwartenden Bedarf abdecken, wurden anhand von detaillierten Zufluss- und Abflussbetrachtungen die tatsächlichen Bedarfe ermittelt. Hierbei stellte sich heraus, dass die Anzahl der zu realisierenden Kfz-Stellplätze mit 284 einem Bedarf von 261 benötigten Stellplätzen gegenübersteht. Damit decken die geplanten Kfz-Stellplätze den tatsächlichen Bedarf sicher ab. Bei den Fahrradstellplätzen steht ein Bedarf von 327 einem geplanten Angebot von 635 Fahrradstellplätzen gegenüber. Hier werden im Sinne eines modernen Mobilitätsansatzes die Bedarfe deutlich übererfüllt und entsprechende Reserven vorgehalten.

Es hat sich gezeigt, dass die geplanten Stellplätze ausreichend dimensioniert sind und hier von den Vorgaben der Potsdamer Stellplatzsatzung im Sinne eines modernen und den MIV-Verkehr vermeidenden Konzepts abgewichen werden muss. Andernfalls ließe sich das Ziel einer umweltgerechten und modernen Verkehrserschließung nicht erreichen.

Zur weiteren Überprüfung der verkehrlichen Verträglichkeit wurden die zukünftigen zusätzlichen Verkehre tageszeitlich sowie räumlich verteilt und mit den Bestandszahlen überlagert. Für die daraus abgeleiteten Prognosebelastungen der morgendlichen und der nachmittäglichen Spitzenstunden wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen an den Zufahrten durchgeführt. Unter Berücksichtigung der ebenfalls geplanten baulichen Umgestaltungen der Zufahrtsbereiche konnte für alle Zeiträume eine gute Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden.

Insgesamt kann bestätigt werden, dass die durch das Vorhaben zu erwartenden Verkehre verträglich abgewickelt werden können und negative Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Im Sinne einer angestrebten Verkehrswende wurde hier ein Mobilitätskonzept entwickelt, welches noch deutlich größere Verschiebungen zu den Verkehrsmitteln des Umweltverbunds bewirken könnte. Hierfür wird durch die Anlage von zusätzlichen Fahrradabstellanlagen bereits Sorge getragen.[10]

Die Zahlen zu den ermittelten PKW-Stellpätzen wurden im Rahmen einer aktuellen Untersuchung geprüft und bestätigt[11]. Des weiteren ist vorgesehen, nach Inbetriebnahme eine Evaluierung der Stellplätze im Plangebiet durchzuführen.

B.2.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Neben der Bestandshalle BT (Bauteil) 01 sollen zwei weitere Neubauten BT02a – Büroriegel und BT02c - Kopfbau) das Ensemble ergänzen, mit weiteren Flächen für z.B. Büronutzung, Einzelhandel, Fitnessräume und für Gastronomie. Im Bereich der "Neuen Halle" wird auf der östlichen Hallenseite ein Teil zurückgebaut und ein Anbau errichtet. Die Nutzung der "Neuen Halle" wird in erster Linie durch Büros und universitäre Räume geprägt sein. Unterhalb der

[10] HOFFMANN-LEICHTER, Ingenieurgesellschaft mbH: Zusammenfassung und Beurteilung des Mobilitätskonzepts für das Projekt „RAW Potsdam“, Berlin 16.02.2020

[11] HOFFMANN-LEICHTER, Ingenieurgesellschaft mbH: Konzept zur Stellplatznutzung für das Bauvorhaben auf dem RAW-Gelände in Potsdam, Berlin 30.08.2021

Neubauten sind Untergeschosse geplant. Das Untergeschoss unterhalb des Büroriegels soll eine Tiefgarage beinhalten.

Die Nutzungen im Plangebiet konzentrieren sich auf die Etablierung eines innovativen Technologiestandortes, bei dem die Elemente Forschung, Lehre und Dienstleistung eng miteinander verknüpft werden und korrespondieren. Daraus resultiert die räumliche Nähe der Büronutzungen zu den großzügigen Gemeinschaftsflächen für die Hochschulbildung und zu den Forschungsbereichen. Die Etablierung von Dienstleistungen zielt darauf ab, jungen Unternehmen (Start-ups) die Möglichkeit zur Etablierung am Markt mit gleichzeitiger unmittelbarer Nutzung der Einrichtungen des Hochschulcampus zu ermöglichen.

Vordergründig ist die Zielstellung auf die Entwicklung eines zukunftsweisenden und überregionalen Innovationsstandortes für die Digital-, Medien- und Kreativwirtschaft gerichtet. Damit wird dem Leitbild des STEK Gewerbe und dem GSK der Landeshauptstadt Potsdam gefolgt. Vor dem Hintergrund, dass sich der Bereich der Digitalisierung im rasanten Umbruch befindet und ständig neue Möglichkeiten offeriert werden, erscheint es gleichwohl nicht zukunftsweisend, hier auf bestimmte Nutzungen abzustellen und somit bereits jetzt eine „Eingrenzung“ von Nutzungen und deren Erfordernissen für andere Geschäftspartner vorzunehmen.

Weiterhin zielt die Entwicklung eines solchen Innovationsstandortes auch auf die Zusammenführung wissenschaftlicher und wirtschaftlicher Kompetenz durch Ansiedlung von Forschungs- und Hochschuleinrichtungen. Dazu sollen Möglichkeiten geschaffen werden, solche Einrichtungen zu etablieren, welche den Anforderungen der Wirtschaft an die technologische Aus- und Weiterbildung genügen.

Zur Stärkung der kreativen und innovativen Prozesse sind vielfältige unterstützende Nutzungen durch Bereitstellung von Gemeinschaftseinrichtungen, Begegnungs- und Veranstaltungsstätten sowie Sport-, Freizeit- und Versorgungsangeboten vorgesehen.

Zu letzteren gehört auch ein hinsichtlich Sortiment und Verkaufsfläche begrenzter Einzelhandel, der schwerpunktmäßig der standortbezogenen Versorgung dient. Dessen Sortiment wird auf Nahrungsmittel, Getränke und Tabakware als Kernsortiment und die Verkaufsfläche auf mindestens 400 und max. 600 qm beschränkt.

Die Beschränkungen des Einzelhandels ergeben sich im Wesentlichen aus dem STEK Einzelhandel 2021 unter Anwendung der Matrix des dort vorgegebenen „Potsdamer Standortkataloges“ (siehe auch Kapitel A.3.5.4).

Zur Einordnung des Vorhabens hinsichtlich des Standorttyps kann sich am STEK Einzelhandel 2014 orientiert werden; wo der Vorhabenstandort unter Abschnitt 6.5.7 als ‚sonstiger integrierter Standort‘ eingestuft wurde. Zu den geplanten Nutzungen zählt zum einen ein ‚nicht großflächiger, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel‘ sowie ‚sonstiger zentrumsrelevanter Einzelhandel‘, mit unter 100 qm Verkaufsfläche, sog. „Potsdamer Laden“.

Bei Einordnung in den Standortkatalog ergeben sich die folgenden Verträglichkeiten (farbige Kästchen):

Abbildung 40: „Potsdamer Standortkatalog“

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel			sonstig. zentrenrelevanter Einzelhandel			nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
Betriebstyp / Standorttyp	Potsdamer Laden	nicht großflächig	großflächig [1, 2, 3]	Potsdamer Laden	nicht großflächig	großflächig [1, 2, 3]	nicht großflächig	großflächig [1, 2, 3]
Hauptzentrum Innenstadt								
Stadtteilzentren					2			
Nahversorgungs-zentren		2			2			
sonstiger integrierter Standort		4	4					
durch EH etablierter nicht integrierter Standort								
nicht durch EH etablierter nicht integrierter Standort								

[1] raumordnerische Verträglichkeit sicherzustellen wegen LEP HR, Z 2.7 (Beeinträchtigungsverbot), G 2.8 (Kongruenzgebot) und G 2.11

[2] städtebauliche Verträglichkeit und standortgerechte Dimensionierung sicherzustellen, um Zentren- und Versorgungsstruktur zu sichern und weiter entwickeln zu können

[3] i.d.R. Verträglichkeitsgutachten/ Auswirkungsanalyse erforderlich; in ZVB können "in einfach gelagerten Fällen" auch gutachterlichen Stellungnahme ausreichen

[4] die Ausnahme kann nur greifen, wenn keine raumordnerischen und städtebaulichen Unverträglichkeiten zu erwarten sind

Ansiedlung/Erweiterung grundsätzlich möglich

Ansiedlung/Erweiterung nur nachrangig möglich, vorrangig an durch Einzelhandel geprägten nicht-integrierten Standorten

Ansiedlung/Erweiterung ausnahmsweise bei Kriterienerfüllung möglich

Ansiedlung/Erweiterung grundsätzlich nicht möglich

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

Abbildung 3: Potsdamer Standortkatalog (Auszug aus dem STEK Einzelhandel 2021, S. 150)

Während der sonstige zentrenrelevante Einzelhandel in Form „Potsdamer Läden“ grundsätzlich zuträglich ist, wurde die Verträglichkeit des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels erst nach intensiver Abstimmung mit den zuständigen städtischen Fachämtern mit maximal 600 qm Verkaufsfläche als ausnahmsweise zulässig erachtet.

Folgende Nutzungen sind im Einzelnen vorgesehen:

- Büro- und Verwaltungsnutzung (inkl. Sport- und Fitnessangebote sowie Gastronomie und Gemeinschaftsflächen (Cafeteria),
- Teilnutzung für Kongress- und Veranstaltungszwecke, kulturelle und soziale Zwecke (Hörsaal, Seminarbereich Uni)
- Einzelhandel mit insgesamt bis zu 799 m² Verkaufsfläche und weniger als 1.200 m² Geschossfläche (im Büroriegel),

Nach derzeitigem Stand sind folgende Einzelnutzungen vorgesehen:

Bauteil	Nutzung	Große	Einheit	Nutzergruppe
Bauteil 1	Büronutzung	477	Arbeitsplätze	Beschäftigte, Kunden/Besucher
	Gastro/Kantine	1.258	m² GF	Beschäftigte, Kunden/Besucher
	Seminarbereich	92	Sitzplätze	Beschäftigte, Studenten
	Hörsaal	499	Plätze	Beschäftigte, Studenten
	Eventspace	199	Plätze	Beschäftigte, Kunden/Besucher
Bauteil 2a	Büronutzung	823	Arbeitsplätze	Beschäftigte, Kunden/Besucher
	Gastro/Kantine	895	m² GF	Beschäftigte, Kunden/Besucher
	Fitnessstudio	539	m² GF	Beschäftigte, Kunden
	Einzelhandelsfläche	584	m² VKF	Beschäftigte, Kunden
Bauteil 2c	Büronutzung	61	Arbeitsplätze	Beschäftigte, Kunden/Besucher

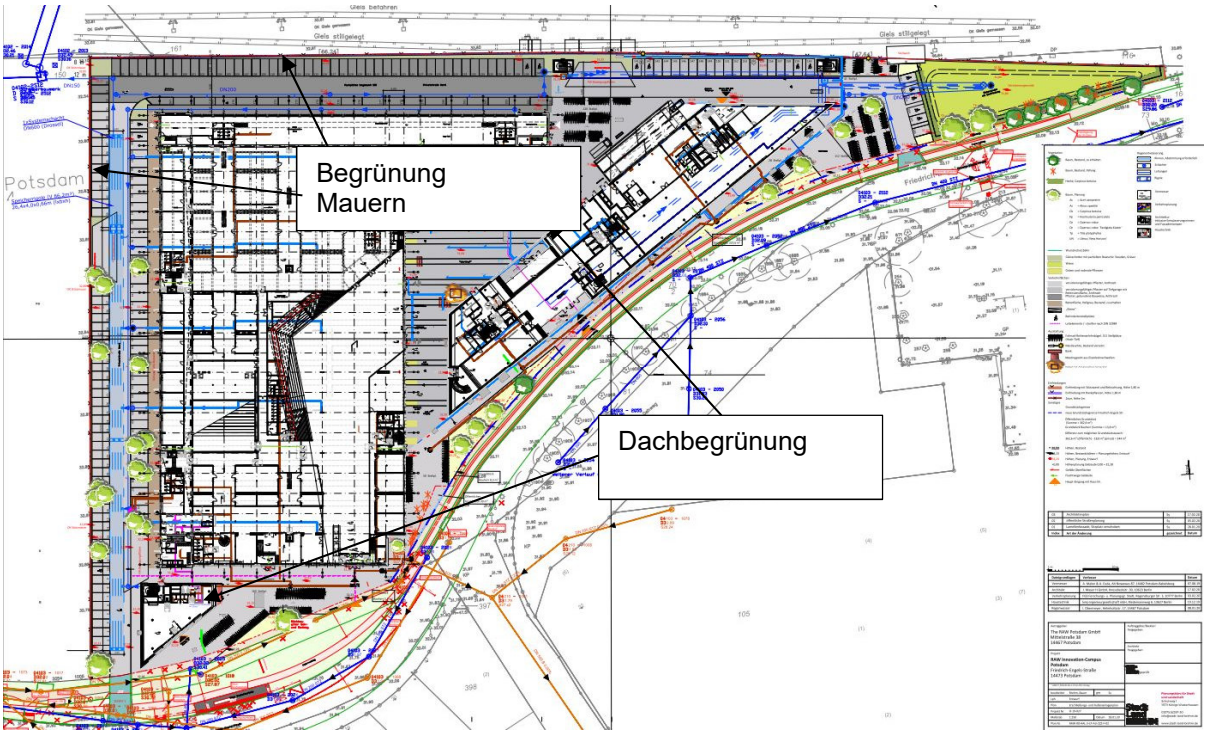
Abbildung 4: Geplante Einzelnutzung in den Bauteilen, Stand 9.1.2020 J.Mayer.H Architekten

Durch die vorhandene Bestandsbebauung und die Grundstücksform kommt es durch den Neubau des Riegels BT02a/02c zu Überschneidungen der internen Abstandsflächen. Diese liegen allesamt auf eigenem Grundstück. Über eine Belichtungsstudie wurde geprüft und dargelegt, dass die Belichtung für gesunde Arbeitsverhältnisse im Altbau sowie im Neubau in ausreichendem Maße gegeben ist.

B.2.3 Landschaftsplanerisches Konzept

In der Vorhabenfläche werden entlang der Planstraße, außer der an die Bahn grenzenden Seite, beidseitig Bäume gepflanzt. Diese sollen dabei so verteilt werden, dass die Westfassade der denkmalgeschützten RAW-Halle erlebbar bleibt. Erhaltenswerte Baumbestände bleiben erhalten und werden im Bereich der Grünfläche in der östlichen Vorhabenfläche ergänzt.

Abbildung 5: Außenanlagen Entwurfsplan, Stand 17.02.2020[12]



[12] Stadt.Land-BREHM, Außenanlagenplan, Stand 17.02.2020

Des Weiteren werden Teile des neuen Ensembles (Büroriegel und Kopfbau) mit einer Dachbegrünung versehen. Diese soll mit einer Sedum/Kräutermischung oder Gräsern begrünt werden. Etwaige neu zu errichtende Mauern werden mit Schling- und Kletterpflanzen begrünt. Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume erfolgt entsprechend einer Pflanzliste (siehe B.3.10); die Konkretisierung der sonstigen Bepflanzungen bzw. Begrünungen erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

B.3 Begründung der Festsetzungen

Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die textlichen Festsetzungen werden zudem in Fettschrift dargestellt.

B.3.1 Art der baulichen Nutzung

Baugebiet „Technologiezentrum für Forschung, Lehre und Dienstleistung“

ZF Die geplanten Bauflächen im Plangebiet werden als Baugebiet „Technologiezentrum für Forschung, Lehre und Dienstleistung“ festgesetzt.

Die zeichnerische Festsetzung der Bauflächen ergibt sich aus der städtebaulich-technischen Planung entsprechend der Kubaturen der geplanten Bauwerke. Als Grundlage dient dazu der Vorhaben- und Erschließungsplan.

TF 1 Das Baugebiet "Technologiezentrum für Forschung, Lehre und Dienstleistung" dient der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

2. Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis 800 qm;

davon

- ein Einzelhandelsbetrieb mit der Sortimentsgruppe Nahrungsmittel, Getränke und Tabakware als Kernsortiment mit mindestens 400 und max. 600 qm Verkaufsfläche,

- weitere kleinere Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze von 800 qm Verkaufsfläche, die nicht die Sortimentsgruppe Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als Kernsortiment führen, mit jeweils bis zu 100 qm Verkaufsfläche.

Die Verkaufsflächen müssen voneinander getrennt sein.

3. Schank- und Speisewirtschaften,

4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an § 7 BauNVO für Kerngebietes und werden im Plangebiet auf bestimmte Nutzungsarten beschränkt. Ziel ist, in erster Linie Dienstleistungsbetriebe und Hochschuleinrichtungen anzusiedeln.

Zur Stärkung der kreativen und innovativen Prozesse sind vielfältige unterstützende Nutzungen durch Bereitstellung von Gemeinschaftseinrichtungen, Begegnungs- und Veranstaltungsstätten sowie Sport-, Freizeit- und Versorgungsangeboten vorgesehen.

Zu letzteren gehört auch ein in seiner Fläche begrenzter Einzelhandel (EZH), der schwerpunktmäßig der standortbezogenen Versorgung dient. Dessen Beschränkungen ergeben sich aus dem STEK Einzelhandel 2021 unter Anwendung der Matrix des dort vorgegebenen „Potsdamer Standortkataloges“ (siehe auch Kapitel B.2.2).

B.3.2 Maß der baulichen Nutzung

ZF Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten und den Zielen der Planung. Dieses wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen von 14.000 m² bestimmt. Zusammen mit den zulässigen Nebenanlagen wird das Baugebiet nahezu vollständig bebaut. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht an die BauNVO gebunden. Da die Festsetzung der baulichen Nutzung des Baugebietes sich aber an ein Kerngebiet orientiert, für welches gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 1,0 gilt, würden damit die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen bzw. der maximalen Geschossflächen ergibt sich aus der Gebäudeplanung. In der Planzeichnung sind entsprechend der Gebäudeplanung unterschiedliche Firsthöhen von bis zu 66 m ü NHN festgesetzt. Die Höhen werden durch die Angabe über Normalhöhennull (NHN) im deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) angegeben.
So entspricht eine maximal zulässige Höhe von 66 m ü NHN einer Höhe von ca. 33 m über Gelände.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe bewirkt zusammen mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 BbgBO, dass § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 BbgBO im Bereich der sich gegenüberstehenden Außenwände keine Anwendung findet. Dies ist bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich unbedenklich, weil durch die Verkürzung der Abstandsflächen weder die Belichtung und Besonnung noch die Belüftung der Gebäudeteile und Räume übermäßig beeinträchtigt werden. Die Anforderungen der DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen werden erfüllt.

B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

ZF Im Baugebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Zur räumlichen Einordnung und Begrenzung der Hauptanlagen werden Baufenster durch Baugrenzen definiert (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Auch die unterirdischen Bauteile werden durch Baugrenzen bestimmt und zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung in Nebenzeichnungen dargestellt.

Für die Verringerung der Abstandsflächentiefe gelten die Ausführungen unter B.3.2 entsprechend.

TF 2 Im Baugebiet sind die überbaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß

§ 14 BauNVO sowie Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen können zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Grundstücke nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden.

B.3.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

ZF Im Plangebiet werden eine Tiefgarage sowie PKW Stellplätze festgesetzt.

Die festgesetzte Tiefgarage und die Stellplätze dienen der Deckung des benötigten Stellplatzbedarfs. Die Größe der Tiefgarage beträgt ca. 4.200 m² mit 102 Stellplätzen und 182 Stellplätzen im Bereich der Planstraßen.

B.3.5 Verkehrsflächen

ZF Im Plangebiet sind öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. Die private Verkehrsfläche erhält die Bezeichnung "Planstraße A".

Die Friedrich-Engels-Str. wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie versehen. Die innere Erschließung (Planstraße A) des Plangebietes wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

B.3.6 Grünflächen

ZF Im Osten des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt mit überlagernder Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt. Weitere Grünflächen liegen im Randbereich der Stellflächen sowie im Bereich der Tiefgaragendecke.

ZF Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zu erhaltende und geplante Bäume.

In den Grünflächen ist zum Teil erhaltenswerter Baumbestand bzw. sind weitere Baumpflanzungen vorgesehen.

B.3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt

ZF Im Plangebiet ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der Grünfläche festgesetzt.

Diese dient der Niederschlagswasserversickerung und beinhaltet eine Versickerungsmulde zur Niederschlagswasserversickerung.

TF 3 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Bäume, welche es zu erhalten gilt. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass bei Bäumen, deren Erhalt aus wichtigen Gründen nicht gewährleistet werden kann, adäquater Ersatz zu leisten ist.

TF 4 Entlang der westlichen Zufahrt (Planstraße A) sind insgesamt 16 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.

Diese Festsetzung dient der Erhöhung des Grünanteils standortgerechter und gestaltprägender Gehölze im Plangebiet. Die empfohlenen Arten für die Baumpflanzungen sind der Pflanzliste zu entnehmen.

TF 5 Beim Bauteil (BT) 02a sind mindestens 15 %, beim Bauteil (BT) 02c mindestens 40 % der Dachflächen extensiv (mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,4) ohne Startdüngung zu begrünen. Für die Begrünung ist eine Sedum/Kräuter- oder Gräsermischung zu verwenden.

Diese Festsetzung dient der Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet. Zudem wirken Dachbegrünungen positiv auf das Stadtklima. Die Angabe eines maximalen Abflussbeiwertes dient der Regenwasserrückhaltung.

TF 6: Die westlichen und nördlichen erforderlichen Grundstückseinfriedungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Auch diese Festsetzung dient als zusätzliche Begrünungsmaßnahme.

B.3.8 Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

ZF Im Plangebiet sind sowohl die Abgrenzung der Bodendenkmale als auch die „Neue Halle“ als denkmalgeschützt gekennzeichnet.

B.3.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz

TF 7 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im „Technologiezentrum für Forschung, Lehre und Dienstleistung“, bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu berechnen sind mit der Gleichung

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Folgende maßgebliche Außenlärmpegel sind maximal an den einzelnen Bauteilen zu erwarten:

BT01, maximal 73 dB(A) (Ostfassade)
BT01, maximal 73 dB(A) (Nord- und Südfassade)
BT01, maximal 71 dB(A) (Westfassade)
BT02a, maximal 73 dB(A) (Nord-, Nordwest- Südostfassade)
BT02c, maximal 72 dB(A) (Südostfassade)
BT02c, maximal 71 dB(A) (Westfassade)
BT02c, maximal 69 dB(A) (Nordfassade)

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel (Firma Wölfel, Bericht X1212.001.04.001 vom 09.07.2019) wurden Summenbeurteilungspegel aus Verkehrs- und Gewerbelärm berücksichtigt. Hierbei wurde für den Gewerbe-lärm der Tages-Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete (65 dB(A)) angesetzt.[13]

Die in der Festsetzung genannten an den einzelnen Fassaden maximal zu er-wartenden Außenlärmpegel sollen für den Bebauungsplan einen konkreten Hinweis auf die maximal zu erwartende Immissionssituation geben. Aufgrund der geplanten stark gegliederten Gebäudekubaturen und z.B. Überhangfassaden, sowie die Anordnung der Gebäude untereinander wird es im vorliegenden Fall jedoch nicht als sinnvoll erachtet, detailliert die erforderlichen resultierenden Gesamtschalldämm-Maße für alle Baugrenzen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen, da für den Nachweis der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm für die Genehmigung des geplanten Vorhabens ohnehin ein bauakustisches Gutachten erforderlich ist. Dieses wird im Rahmen der Genehmigungsplanung erstellt.

Da im Plangebiet während des Nachtzeitraumes Verkehrslärmimmissionen (durch Straßen- und Bahnverkehr) von mehr als 50 dB(A) zu erwarten sind, werden hierzu Festsetzungen getroffen, um die geplanten Gebäude mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen auszustatten.

Gemäß Stellungnahme des LfU[14] kann beim Nachweis der Einhaltung der vorgenannten Anforderungen die Minderung der Beurteilungspegel des Schienenverkehrs um pauschal 5 dB (gemäß DIN 4109-2: 2018 Punkt 4.4.5.3) erfolgen.

B.3.10 Sonstige Festsetzungen

TF 8

a) Die am Bestandsgebäude vorhandenen Nistkästen sind zu erhalten

b) Im Baugebiet sind zusätzliche Nistkästen für Vögel im folgenden Umfang vorzusehen:

Arten mit Brutstätten im UG	Anzahl BR im UG	Anzahl betroffener BR im UG	Nistkästen als Höhle	Halbhöhle
Bachstelze	1	1		2x 2HW
Blaumeise	1	1	2x Nisthöhle 2M/FT Ø 26 mm	
Kohlmeise	2	2	4x Nisthöhle 2M/FT Ø 32 mm	
Hausrotschwanz	2	2		4x 2HW
Feldsperling	2	2	4x 3-fach Sperlingskoloniekästen (Unterputz) 1SP	-
Haussperling	1	1	2x 3-fach Sperlingskoloniekästen (Unterputz) 1SP	-
Anzahl künstlicher Nisthilfen:			**12**	**6**

[13] Wölfel, Engineering GmbH + Co. KG, Schallimmissionsprognosen, Stand Juli 2019

[14] Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 16.09.2019

c) Fledermauskästen sind im Baugebiet im folgenden Umfang vorzusehen:

Artenschutz-rechtliche Maßnahme	Artengruppe/Art	Bezeichnung	Menge
Fledermaus-ersatzquartiere	gebäudebewohnende Kleinfledermausarten Sommerquartiere selbstreinigend	Oberschale 3FE mit isolierter Rückwand	3 Stück
	gebäudebewohnende Kleinfledermausarten Winterquartiere selbstreinigend	Fledermaushöhle 2 WI (Unterputz, speziell für wetterexponierte Lagen)	3 Stück

Die oben bestimmten Maßnahmen entstammen dem Artenschutzbeitrag und dienen vorrangig der Eingriffsvermeidung.

d) Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Gestaltung der Fassaden und Fenster sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Reduzierung des signifikanten Tötungsrisikos nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nach vorheriger Abstimmung mit der UNB auszuführen.

Textteil Erklärung/Begründung

Im Bebauungsplanverfahren ist sicherzustellen, dass die Ausführung der geplanten Vorhaben nicht an artenschutzrechtlichen Verboten scheitert, so dass der Plan nicht vollzogen werden kann, vgl. BVerwG, Beschl. v. 25.08.1997 - 4 NB 12/97 -. Die konkreten Maßnahmen brauchen daher erst im Genehmigungsverfahren bestimmt zu werden. Gleichwohl kann durch Festsetzung von Maßnahmen, durch die Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote ausgeschlossen werden, gem. § § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Für den Vogelschutz bezüglich der Fassadenkonstruktion wurden derzeit vom Amt keine besonderen Maßnahmen definiert, jedoch empfohlen die Flugschneisen zu überprüfen und Maßnahmen zu spezifizieren. Um das Risiko von Vogelschlag an Glasbauteilen zu minimieren (gemäß § 44 BNatSchG) wird eine mögliche Maßnahme bestimmt, ohne dass dadurch weitere Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Auf der Grundlage dieser Festsetzung kann gefordert werden, dass an Glasbauteilen bestimmte Vogelschutzgläser verwendet werden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent oder wahlweise Siebdrucke (Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen).

Da die Maßnahmen jeweils auch mit der Bauphysik, dem Arbeitsschutz im Hinblick auf die Tageslichtnutzung und dem Denkmalschutz abgestimmt werden müssen, bleibt die Entscheidung, welche konkreten Maßnahmen zu ergreifen sind, dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Pflanzliste

Pflanzliste 1: Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus 'New Horizon'	Ulme

B.3.11 Nachrichtliche Übernahmen

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

B.3.11.1 Denkmalschutz

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Im Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal "Neue Halle". Die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Wagenhalle des Reichsbahnausbesserungswerkes.

Die im Bebauungsplan für diese Grundstücke getroffenen Festsetzungen berücksichtigen lediglich die Auswirkungen der Unterschutzstellung auf die planungsrechtlich regelbaren Inhalte. Für jede künftige Baumaßnahme muss die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis beantragt werden. Nur im Rahmen der damit verbundenen Abstimmungen können die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Bodendenkmale (§ 2 (2) Nr. 4 BbgDSchG)

Der Planbereich berührt zwei eingetragene Bodendenkmale sowie ein Bodendenkmal in Bearbeitung i.S.v. § 2 Abs. 1 u. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 7 Abs. 1, § 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Im Plangebiet sind drei Bodendenkmale vorhanden. Es handelt sich hierbei um die Bodendenkmal(e) Nr. 2174 und 2240 sowie das in Bearbeitung befindliche Bodendenkmal 2286. Die Lage dieser Bodendenkmale wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

B.3.12 Hinweise (ohne Normcharakter)

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

Altlasten

Im Plangebiet in Bereich der Flur 4 mit den Flurstücken 159,162 und 164 ist als teilsanierter Altstandort mit der Registriernummer 0305540451 und der Bezeichnung Teilgebiet des ehemaligen Reichsausbesserungswerkes Potsdam (RAW) „Neue Halle“ im Altlasten- / Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam geführt.

Die Boden- und Grundwasserverunreinigung innerhalb der denkmalgeschützten Halle wurde teilsaniert aber nicht völlig beseitigt. Bei Umbau- oder Rückbaumaßnahmen von Gebäudeteilen ist mit weiteren Untersuchungen und Auflagen zu rechnen.

Lärmschutz

Die lüftungstechnischen Anforderungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume wie Schlafräume, Unterrichtsräume, Tagungs- und Veranstaltungsräume, Vorlesungsräume, Hörsäle u. ä. sowie Büroräume sind zu beachten und diese Räume sind ggf. mit ausreichend dimensionierten, schallgedämmtem Lüftungsanlagen auszustatten.

DB-Leitungstrassen

Die Deutsche Bahn weist in ihrer Stellungnahme vom 12.05.2021 darauf hin, dass sich in Teilbereichen des Plangebietes Leitungstrassen befinden, die z.T. rückgebaut, z.T. jedoch zu erhalten sind und nicht überbaut werden dürfen.

B.3.12.1 Artenschutzhinweis

Folgende Vorkehrungen sollen getroffen werden, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Arten
Artgerechte Baufeldräumung: durch eine artspezifische Bauzeitenregelung sind Gehölz- und Oberbodenbeseitigungen, sowie Abbruch-arbeiten auf die Phase der Winterruhe zu beschränken.	alle Nischen-, Gehölz- und Höhlenbrüter, sowie gebäudebewohnende Fledermäuse
Kontrolle auf Lebensstätten Vorabkontrollen ob ein tatsächlicher Verlust von Quartieren bzw. geschützter Niststätten gegeben ist.	Brutvögel, Fledermäuse
Schutz von Reptilien Die Bahnanlage nördlich des Vorhabengebietes ist gilt als typischer Migrationsweg von Reptilien, vor allem der Zauneidechse. Zudem ist das westliche gelegene Grundstück ebenfalls von Zauneidechsen sehr gut zu erreichen. Daher sind entlang der gesamten West- und der Nordgrenze Reptiliensperrzäune über die komplette Bauzeit einzurichten, um ein Einwandern der Tiere in den Baubereich zu verhindern. Diese Sperreinrichtungen sind vor der Aktivitätsphase der Zauneidechse aufzustellen.	Zauneidechse
Schutz vor Vogelschlag Aufgrund der aktuellen Entwürfe, welche größere Glasflächen an den Neubauten vorsieht, ist hier noch in der Planungsphase ein Schutz vor Vogelschlag durch Maßnahmen an der großflächigen Verglasung vorzusehen.	Vögel
Umweltbaubegleitung Es wird empfohlen, die Baumaßnahmen in der gesamten Bauphase durch eine UBB zu begleiten.	alle

B.3.12.2 Munitionsbelastung

Eine Überprüfung hat ergeben, dass sich das Bauvorhaben in einem Gebiet befindet, in dem eine Kampfmittelbelastung bekannt ist. Eine Bescheinigung der Munitionsfreigabe für das Gesamtgrundstück ist erst nach Kampfmittelräumung durch eine Fachfirma erreichbar.

Da die große RAW-Halle schon 1945 stand und aufgrund der sehr dicken Bodenplatten ein Durchschlagen von Bombenabwurfmunition ausgeschlossen wird, erfolgt für diese Halle eine Freigabe. In der Halle und deren Untergrund (Bestand 1945) sind keine weiteren Maßnahmen der Kampfmittelräumung erforderlich. [15]

B.3.12.3 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften und das Farbspektrum

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

[15] Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei / Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 14.06.2018

B.4 Klimaschutz

B.4.1 Maßnahmen zum Klimaschutz

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

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

- Begrünung von Dachflächen des neuen Baukörpers und der Tiefgarage
- Anlage eines Versickerungsbeckens für Regenwasser
- Pflanzung von Großbäumen
- Teilweise Rückhaltung von Niederschlagswasser

B.4.2 Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“ vorgestellte Arbeitshilfe (Stadt - Land – Fluss, Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010) soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

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

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

Insbesondere bei der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden zu beachten:

- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Geplant bzw. optional vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Errichtung von Photovoltaikmodulen auf den Dachflächen
- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2016 - zur Gestaltung der Gebäudehülle,

- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung der Stellplätze durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

B.5 Flächenbilanz

Tabelle 2 Flächenbilanz Nutzungsarten

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m²)
Baugebiet	an Kerngebiet orientiert	18.523
Verkehrsflächen	öffentliche Verkehrsfläche	8.896
	private Verkehrsfläche	5.918
Grünflächen	Private Grünfläche	1.052
Geltungsbereich gesamt		**34.389**

Tabelle 3 Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten

	Flächen-größe (m²)	davon bebaubar gemäß GR/GRZ (m²)	max. zulässige Überschreitung der GR/GRZ (m²)	Gesamte, maximal überbaubare Fläche (m²)	Unversiegelte Freiflächen (m²)
Baugebiet	18.523	14.000	4.523	18.523	

C Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

C.1 Einleitung

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

Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Die Beteiligung wird auf Grundlage von § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In jedem Fall ist beim geplanten Vorhaben zu prüfen, ob nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beziehungsweise Standorte im Planungsgebiet vorkommen und beeinträchtigt werden können. Diese besonders und streng geschützten Arten beziehungsweise deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unterliegen den Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Da artenschutzrechtliche Bestimmungen von der geplanten Baumaßnahme berührt werden könnten, ist eine Prüfung mit den Belangen des Artenschutzes auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Damit soll sichergestellt werden, dass die Umsetzbarkeit des Bauvorhabens gewährleistet wird.

C.1.1 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Tabelle 4 Geplante Nutzungen und Flächengrößen

Geplante Nutzung	Flächen-größe (m²)	davon bebaubar gemäß GR/GRZ (m²)	max. zulässige Überschreitung der GR/GRZ (m²)	Gesamte, maximal überbaubare Fläche (m²)
Baugebiet	18.523	14.000	4.523	18.523
Verkehrsflächen	14.814			14.814
Private Grünflächen	1.052			

C.1.2 Methodik

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) durchgeführt. Dazu wird das komplexe Themengeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern untergliedert. Hieran schließt

sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden die möglichen erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen, beschrieben.

Es folgen u.a. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

C.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario)

C.2.1.1 Natura 2000-Gebiete

Durch die Planung sind keine Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nuthe, Hammerfließ und Eisenbach (DE 3845-307) befindet sich rund 80m östlich des Plangebietes. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele dieses Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht zu erwarten.

C.2.1.2 Fläche und Boden

Boden- und standortkundliche Eigenschaften

Durch das Büro Maul+Partner wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung diverse gutachterliche Arbeiten durchgeführt. Nach den Erkundungsergebnissen befindet sich das Untersuchungsgebiet im Niederungsbereich der Nuthe. Im Bereich des Nuthedeltas war der Flusslauf ursprünglich von einer Reihe weitverzweigter, mäandrierender Nebenarme gekennzeichnet, die sich oftmals tief in das Gelände eingeschnitten hatten. In den Stillstandszeiten entstanden in den Rinnen und in den seenartigen Erweiterungen Torf und Faulschlamm, die teilweise durch jüngere Schmelzwasserablagerungen (Flusssande) überdeckt wurden. Später wurde die Nuthe kanalisiert und die Nebenarme zugeschüttet und abschnittsweise überbaut. Nach der preußischen geologischen Spezialkarte M 1:25.000, Section Potsdam, sowie vorhandenen Altunterlagen ist bekannt, dass die genannten Abflussrinnen auch bis in das Untersuchungsgebiet reichen. Bedingt durch die innerstädtische Lage muss in den oberen Bodenschichten zusätzlich mit massiven anthropogenen Veränderungen als Folge zurückliegender Bautätigkeit gerechnet werden. Neben Bau- und Kulturschuttbeimengungen, sowie Fundamentresten werden dabei verbreitet Auffüllungen in unterschiedlicher Zusammensetzung anzutreffen sein. [16]

Organoleptische Auffälligkeiten wurden mit dem erbohrten Bauschutt festgestellt. Im Ergebnis der durchgeführten orientierenden, chemischen Analysen gemäß LAGA-Richtlinie wurde teilweise die Entsorgungskategorie Z2 ermittelt. Für die Auffüllungen sind partiell gefährliche Abfälle nicht auszuschließen. Es sind massive Hindernisse (Fundamente, Bodenplatten, kompakte Bauschuttlagen) im Untergrund zu erwarten. Die Fläche der ehemaligen Wagenhalle ist gegenwärtig versiegelt und bebaut. Kleinere Anbauten sollen

[16] Maul+Partner, Baugrund-Ingenieurbüro: Rasterfeldbeprobung, Stand 06.05.2019

abgebrochen werden. Durch die Neubauten werden zusätzliche Flächen in Anspruch genommen. Durch Nutzungsänderung im umgebenden Bereich (von Brach- zu Verkehrsflächen) werden weitere Flächen verdichtet und versiegelt.

Bodengüte

Hinsichtlich der Bodengüte sind im Plangebiet Bodenzahlen von <30 zu erwarten. Im Rahmen der Bodenschätzung handelt es sich somit um gering bis mittelwertige Böden auf Sandstandorten. Allerdings sind die Böden im Plangebiet stark anthropogen überformt und zum großen Teil versiegelt. [17]

Erosionsgefährdung

Die Erosionsgefährdung durch Wasser ist ein potentieller Wert aus den Faktoren Substrat und Hangneigung. Bodenerosion durch Wasser wird durch Niederschläge ausgelöst. Die Art und Menge der Abspülung ist auch abhängig von der Dichte der Vegetation. Für das Plangebiet wird die potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser als „nicht vorhanden“ klassifiziert. Die Erosionsgefährdung durch Wind wird hingegen als "hoch" eingestuft[18].

Altlasten

Im Plangebiet in Bereich der Flur 4 mit den Flurstücken 159,162 und 164 ist als teilsanierter Altstandort mit der Registriernummer 0305540451 und der Bezeichnung Teilgebiet des ehemaligen Reichsausbesserungswerkes Potsdam (RAW) „Neue Halle“ im Altlasten- / Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam geführt.

Die Boden- und Grundwasserverunreinigung innerhalb der denkmalgeschützten Halle wurde teilsaniert aber nicht völlig beseitigt. Bei Umbau- oder Rückbaumaßnahmen von Gebäudeteilen ist mit weiteren Untersuchungen und Auflagen zu rechnen.

Kampfmittel

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Gebiet, in dem eine Kampfmittelbelastung bekannt ist.

C.2.1.3 Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand liegt in Abhängigkeit der Geländehöhe bei ca. 2,5 bis 3,0m. Das mittlere Wasserspiegelniveau liegt daher bei rund 29,3 bis 29,5 m ü. NHN. Im Rahmen extremer hydrologischer Situation, muss mit einem Anstieg des Wasserspiegels um 1,0 m, dementsprechend bis ca. 31,0 m ü. NHN, gerechnet werden[19]. Durch die weitgehende Überbauung und Versiegelung des Plangebietes ist der natürliche Wasserhaushalt gestört.

[17] http://www.geo.brandenburg.de/boden/ 2018

[18] http://www.geo.brandenburg.de/boden/ 2018

[19] Maul+Partner Baugrund-Ingenieurbüro, Deklarationsbericht, Stand 01.04.2019

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet[20]

Unterhalb der bestehenden Halle ist das Grundwasser durch eine Ölschicht belastet. Durch ein Fachbüro wurde im Jahr 2008 eine Teilsanierung zur Minimierung der Ölphase im Bereich des ehemaligen Ölabscheiders durchgeführt. Von der im Boden und im Grundwasser verbliebenen Restkontamination geht derzeit keine akute Gefahr aus. Dennoch sind bei Umbaumaßnahmen und Eingriffen in den Boden entsprechende Arbeitsschutz- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Schreiben vom Bereich Umwelt und Natur, untere Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam, vom 16.12.2008)

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Regenwasser

Die Entwässerung im Bestand ist unklar. Große Teile der Dachflächen werden innenliegend gefasst und abgeleitet, es ist aber unklar wohin diese letztendlich entwässern. In der Friedrich-Engels-Straße gibt es keinen Anschluss an den Regenwasserkanal der Energie und Wasser Potsdam (EWP). Von dort führt allerdings ein stillgelegter Kanal in Richtung Norden durch das Betrachtungsgebiet unter dem Bestandsgebäude hindurch. Vermutlich ist das Bestandsgebäude ursprünglich an diesen Kanal angeschlossen gewesen.

Über das westlich des Betrachtungsgebietes liegende Grundstück führt ein Regenwasserkanal der EWP der die Bahntrasse quert und dann über die Friedrich-List-Straße in die Nuthe entwässert. [21].

C.2.1.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Das überregional herrschende Großklima von Brandenburg ist subkontinental orientiert, mit einer mittleren Jahresschwankung der Lufttemperatur von 18,5 bis 20°C.

Das regionale Klima des Brandenburg-Potsdamer Havelgebietes wird durch folgende Werte beschrieben[22]:

Jahresmitteltemperatur	8,5 °C
Temperaturmittel der Extremmonate	-0,5 °C im Januar 17,5 °C im Juli
jährlicher Niederschlag	510 - 590 mm

Die Phänologie stellt sich wie folgt dar:

-	Apfelblüte	7.5. - 12.5.
-	Winterroggenernte	16.7. - 22.7.

[20]Maul+Partner Baugrund-Ingenieurbüro, Deklarationsbericht, Stand 01.04.2019

[21] Ingenieurbüro Obermeyer: Regenwasserkonzept, Stand 08.01.2020

[22] MEYNEN, E., SCHMITHÜSEN, J. ET AL 1961: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bad Godesberg

Nördlich des Plangebietes verlaufen Bahntrassen und im Süden grenzt die Friedrich-Engels-Straße an. Gemäß dem Landschaftsplan Potsdam befindet sich der Geltungsbereich im Belastungsgebiet (Siedlung) und die Bahntrassen wirken als Barrieren für Kaltluftströmungen. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Kaltluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete, welche die Frisch- und Kaltluftproduktion positiv beeinflussen. Die Feinstaubbelastung liegt im Untersuchungsraum bei 1,0-1,5 µg/m³ und die Stickoxidbelastung bei 8-11 µg/m³ [23].

C.2.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Potentielle natürliche Vegetation

Die Pflanzengesellschaft, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort als Klimaxgesellschaft einstellt und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet, wird als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein gedankliches Hilfskonstrukt, das dazu dienen soll,

- die Naturnähe einer tatsächlich vorhandenen Vegetation eines Gebietes zu bewerten
- bei der Planung von Naturschutzmaßnahmen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die im Idealfall ohne Pflege am Standort überlebt und sich weiter entwickeln kann
- bei der Gestaltung von Gärten und Grünanlagen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die die ökologischen Funktionen der Fläche verbessert.

Die potentielle natürliche Vegetation einer Gegend abstrahiert von den momentanen, wandelbaren menschlichen Wirtschaftsmaßnahmen und gibt das natürliche Potential der heutigen Landschaft wieder[24]. Gleichwohl ist beim Plangebiet zu berücksichtigen, dass hier zur Entwicklung einer Vegetationsdecke, wie unten beschrieben, erst bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein müssten: Sämtliche Bauwerke und Flächenbefestigungen müssten verschwunden sein und aus dem übrig bleibenden Rohboden müsste sich erst ein belebter Mutterboden entwickelt haben. Zur Bodenbildung würden vor allem sogenannte Pionierpflanzen beitragen, wobei sich die Zusammensetzung der Arten mit steigender Standortqualität sukzessive verändert. Am Ende dieser Sukzession stünde eine Klimaxgesellschaft, welche die potentielle natürliche Vegetation abbildet.

Die natürlichen Pflanzengesellschaften sind gute Indikatoren für die heutigen abiotischen Umweltbedingungen standörtlich einheitlicher Flächen. Ohne die flächendeckenden und dauerhaft einwirkenden Landschaftsveränderungen durch den Menschen bestünde die natürliche Vegetation im Gebiet aus einer geschlossenen Walddecke.

Die natürliche Waldgesellschaft wäre ein Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Faulbaum-Buchenwald (F23). Grundwasserbeeinflusste sandig-lehmige Niederungen tragen diesen mittel- bis gutwüchsigen Wald. In der Baumschicht herrscht Hainbuche *(Carpinus betulus)* und Stiel-Eiche *(Quercus robur)* vor. Die Bodenvegetation wird

[23] Landschaftplan Potsdam, K2.3-Klima/Luft/Lärm, Stand 19.09.2012

[24] WILMANNS 1984

von Rasen-Schmiele *(Deschamsia cespitosa),* Große Sternmiere *(Stellaria holostea),* Flattergras *(Milium effusum).* Busch-Windröschen *(Anemone nemorosa),* Dreinervige Nabelmiere *(Moehringia trinervia),* Vielblütige Weißwurz *(Polygonatum multiflorum),* Hain-Rispengras *(Poa nemoralis),* Maiglöckchen *(Convallaria majalis),* Schattenblümchen *(Maianthemum bifolium)* beherrscht. Ein Drittel der Waldoberfläche wird in der Regel nicht von Bodenpflanzen bedeckt. Es fehlen anspruchsvolle Kräuter sowie Gräser, Zwergsträucher und Moose[25].

Reale Vegetation/ Biotoptypen

Die Biotope des Plangebietes wurden im August 2018 kartiert. Als Grundlage der Biotopbezeichnung wird der Brandenburger Biotoptypenschlüssel[26] verwendet.

07141 / Alleen

Entlang der Friedrich-Engel Straße verläuft eine Allee, welche in erster Linie durch Robinien und Eschenahorn gekennzeichnet ist.

07150 / Solitärbäume und Baumgruppen

Im Bereich der südlichen und östlichen Vorhabenfläche befinden sich Solitärbäume und Baumgruppen. Hierzu zählen in erster Linie Robinien (Robinia pseudoacacia), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eschenahorn (Acer negundo) und Pappeln (Populus).

12320 / Industrie- und Gewerbebrache

Das Plangebiet ist großflächig durch die ehemaligen RAW Hallen überbaut, welche sich bereits längere Zeit nicht mehr in Nutzung befinden. Die übrigen ehemaligen Betriebsflächen waren überwiegend mit Gleisanlagen überbaut, die aber zwischenzeitlich weitestgehend beseitigt worden sind.

12612 / Straßen mit Asphalt- oder Betondecke

Das Plangebiet wird durch die Friedrich-Engels-Straße erschlossen, welche mit einer Asphaltdecke befestigt ist.

12660 / Gleisanlagen außerhalb der Bahnhöfe

Nördlich außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Anlage der Deutschen Bahn AG.

Bewertung der Pflanzenarten und Biotope

Die Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen orientiert sich an möglichst einfachen und fachlich allgemein anerkannten Kriterien. Es handelt sich im Einzelnen um:

- Naturnähe

  Grad der Veränderung von Vegetation und Fauna im Vergleich zu nicht anthropogen beeinflussten Flächen: je geringer der anthropogene Einfluss desto höher der Wert.

- Gefährdung

[25] MLUV 2005

[26] LUA 2004

Rückgang des Biotoptyps in Brandenburg

- Lebensraumfunktion für gefährdete Arten

  Anteil gefährdeter Arten an der Gesamtheit aller vorkommenden Arten

- Trittsteinfunktion

  Biotopstruktur, die Arten Lebensraum in einer ansonsten lebensfeindlichen Umgebung bietet. Trittsteine ermöglichen Arten, größere Strecken zu überwinden und Verbindungen zwischen entfernten Populationen zu erhalten.

- Regenerierbarkeit, Wiederherstellbarkeit

  Die Fähigkeit eines Biotops, sich nach einer Zerstörung zu regenerieren beziehungsweise die Möglichkeit, einen Biotop an anderer Stelle wieder zu entwickeln. Der Zeitaspekt ist in beiden Fällen von erheblicher Bedeutung. Unterschiedliche Standortfaktoren spielen für die Möglichkeit einer Wiederherstellbarkeit eine entscheidende Rolle.

Die Biotoptypen des Plangebietes werden als naturfern eingestuft. Es handelt sich um anthropogen veränderte Standorte, die aufgrund der Lage innerhalb von Siedlungsflächen relativ starker Störungen ausgesetzt sind.

Die vorhandenen Biotope werden in ihrer Ausprägung in Brandenburg als nicht gefährdet eingestuft.

Im Plangebiet befinden sich 39 Bäume von denen 25 Bäume gemäß § 3 der Potsdamer Baumschutzverordnung – (PBaumSchVO, vom 03.05.2017) geschützt sind. Hierbei handelt es sich um Robinien (*Robinia* pseudoacacia), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eschenahorn (Acer negundo) und eine Pappel (Populus).

Potentielle Lebensraumfunktion für gefährdete Arten bietet die Vegetation, deren Vielfalt und Struktur vor Ort allerdings relativ gering sind. Auch die Lage inmitten von Siedlungsflächen wirkt einschränkend auf die Biotopqualität. Dementsprechend sind kaum gefährdete Arten vor Ort zu erwarten. Die Siedlungslage wirkt auch mindernd auf die Funktionen als Trittstein und für den Biotopverbund.

Die vorhandene Vegetation ist an keine besonderen Standortverhältnisse gebunden. Die Regenerierbarkeit ist unter vergleichbaren Standortverhältnissen kurzfristig gegeben. Demgegenüber ist der Baumbestand je nach Alter nur mittel- bis langfristig regenerierbar.

Tierwelt

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse [Stadt Land Brehm 2018] [27] wurden die planungsrelevanten, potentiell vorkommenden Arten ermittelt. Eine wesentliche Grundlage für die Ableitung von potentiell vorkommenden Arten stellt neben der geographischen Verbreitung die Habitatansprüche dieser und die Habitateignung des Wirkraumes dar. Dazu fanden mehrere Geländebegehungen in 2018 statt. Dabei wurde das Untersuchungsgebiet auf potentielle Lebensräume und Sichtung der relevanten Arten hin untersucht und ggf. dokumentiert.

[27] StadtLandBrehm: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Stand Dezember 2018

Für zahlreiche Arten können bereits ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese im Wirkungsbereich des Vorhabens keine Vorkommen besitzen beziehungsweise deren Auftreten im Untersuchungsgebiet keine verbotstatbeständliche Betroffenheit auslöst. Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten / Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

- Pflanzenarten (keine geeigneten Standorte für höherer Pflanzen des Anhanges IV, Flechten und Moose nach Anhang IV kommen in Deutschland nicht vor)
- Landsäuger und im Wasser lebenden Säugetiere (z.B. Wolf, Biber, Fischotter mangels geeigneter Lebensräume)
- Amphibien (fehlender Nachweise und suboptimaler Lebensraumausstattung)
- Libellen (mangels Gewässer in ausreichender Gewässergüte und Ausprägung)
- Käfer (mangels geeigneter Gewässer beziehungsweise Gehölzhabitate in entsprechender Ausprägung)
- Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- Alle Fischarten (in Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor)
- Alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken mangels Gewässer in Gewässergüte und Ausprägung)

Eine weitere Betrachtung dieser Tiergruppen im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt aus diesem Grund nicht.

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen verbleiben Reptilien, Vögel und Säugetiere.

Die Ergebnisse sind der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zu entnehmen. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung werden im Kapitel C 2.3 benannt und sind im Bebauungsplan festgesetzt.

C.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist in erster Linie durch die brachliegenden RAW Hallen und die Friedrich-Engels-Straße geprägt. Dies geht ebenso aus dem Landschaftsplan der Stadt Potsdam hervor, in welchem die RAW Halle als historisches und ortsbildprägendes Gebäude < 18m eingetragen ist. Die Halle liegt seit längerem brach, so das dort bereits ein starker Verfall zu erkennen ist. Die umliegenden Flächen sind teilweise durch Betonplatten versiegelt oder durch sukzessiv angesiedelte Bäume und Sträucher bestanden. In Teilen ist das Plangebiet durch eine Mauer eingezäunt, welche teilweise bewachsen ist. Entlang der Friedrich-Engel-Straße verläuft eine geschützte Allee (§ 17 BbgNatSchAG), welche in erster Linie mit Robinien und Eschenahorn bestanden ist. Landschaftsgebundene Erholungsnutzung findet im Plangebiet nicht statt.

Hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird das Landschaftsbild als geringwertig eingestuft.

C.2.1.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Immissionen

" Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen aus dem Kfz-Verkehr auf der Bundesstraße B 2 (Friedrich-List-Straße) sowie der Friedrich-Engels-Straße und aus dem Schienenverkehr auf den Bahnstrecken 6024 und 6110 ein.

Die Berechnung zeigt, dass die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen in GE-Gebieten tagsüber und nachts in weiten Teilen des Plangebietes überschritten werden. Die Überschreitung der OW beträgt tagsüber bis zu 4 dB und nachts bis zu 9 dB. Nach vorliegenden Informationen finden die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet überwiegend/vornehmlich im Tageszeitraum statt. Im Nachtzeitraum zu schützende Nutzungen (Wohnen, Übernachten etc.) sind nicht vorgesehen. Aus diesem Grund wird für die Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im Nachtzeitraum der OW für den Tag herangezogen. Die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum unterschreiten im gesamten Plangebiet den Tages-OW für GE-Gebiete um mindestens 1 dB. An den geschützteren Fassaden, z. B. im Innenhof („Werkhof“) wird während der Nacht der Tages-OW für Verkehrslärmimmissionen in GE-Gebieten an der Südfassade des BT01 um mindestens 11 dB unterschritten.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der OW der DIN 18005-1 sind für zu schützende Nutzungen (z. B. Büronutzungen) Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Maßnahmen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile) zur Verfügung, wobei aktiven Maßnahmen im Prinzip der Vorzug zu geben ist." [28]

Aufgrund des Denkmalschutzes der "Neuen Halle" sollen allerdings keine Lärmschutzwände zur Bahntrasse errichtet werden. Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

C.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Derartige Güter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Baudenkmale

Im Geltungsbereich befindet sich 1 Baudenkmal:

- „Neue Halle“

Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Wagenhalle des Reichsbahnausbesserungswerkes. Diese soll in seiner Substanz erhaltend, denkmalgerecht saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Bodendenkmale

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgende Bodendenkmale aufgeführt:

[28] Wölfel Engineering GmbH+ Co.KG: Schalltechnische Untersuchung Verkehr, Stand 09.07.2019

- Bodendenkmal Nr. 2174 „Produktionsstätte Neuzeit, Damm Frühgeschichte“ im östlichen Teil des Plangebietes
- Bodendenkmal 2240 „Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Neolithikum, Siedlung Urgeschichte, Grab Neuzeit, Siedlung Neuzeit, Einzelfund deutsches Mittelalter “ im westlichen Teil des Plangebietes
- Darüber hinaus befindet sich das Bodendenkmal 2286 in Bearbeitung „Siedlung Urgeschichte, Damm deutsches Mittelalter, Damm Neuzeit, Mühle Neuzeit“ im zentralen Teil des Plangebietes

C.2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Fläche und Boden

Der Bereich der „Neuen Halle“ wäre aufgrund der jahrelangen Nutzungsauflassung dem fortgeschrittener Verfall der Bausubstanz ausgesetzt. Diese würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter fortschreiten und langfristig zur Zerstörung des Bauwerkes führen.

Wasser

Die Nichtdurchführung der Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Klima (-wandel) / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Bei Nichtdurchführung der Planung würden keine weiteren bauzeitlichen- und betriebsbedingten Emissionen entstehen. Eine Verschattung durch neue Gebäude würde ebenfalls entfallen.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Nichtdurchführung der Planung hat nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, da die betroffenen Flächen nur geringen Wert haben und bereits stark anthropogen überformt sind.

Orts- und Landschaftsbild

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiter verwildern. Das Bestandsgebäude wäre weiter dem Verfall ausgesetzt.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände dem weiteren Zerfall ausgesetzt sein und das wirtschaftliche Nutzungspotenzial der gut erschlossenen Fläche bliebe ungenutzt.

Kultur- und Sachgüter

Die „Neue Halle“ als denkmalgeschütztes Gebäude wäre weiter dem Zerfall ausgesetzt.

C.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung (Vorhaben) ist in drei Phasen mit jeweils spezifischen Wirkungen zu unterscheiden, die zeitlich voneinander abweichen: baubedingte Wirkungen,

anlagebedingte Wirkungen (Vorhandensein des geplanten Vorhabens) und die betriebsbedingten Wirkungen.

C.2.2.1 Fläche und Boden

Baubedingte Auswirkungen

Durch das Vorhaben kann es baubedingt zu einer Verdichtung, Verformung und Versiegelungen der Böden kommen. Die Böden müssen zum Teil aufgrund der Altlastenbelastung ausgetauscht werden. Zudem wird ein kleiner Teil der „Neuen Halle“ abgerissen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Anlage von Verkehrswegen, Parkplätzen und Fundamenten der Gebäude/ Baukörper wird zu einem Verlust von gewachsenen Bodenprofilen und -strukturen führen. Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind die Naturböden aufgrund ihrer Nutzung und Versiegelung bereits stark überprägt. Insgesamt kommt es zu einer geringfügigen Neuversiegelung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

C.2.2.2 Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Grundwasser

Baulich bedingt sind während der Bauphase übliche Grundwasserabsenkungen bzw. Grundwasserentnahmen zu erwarten. Eine zeitweise und lokale Absenkung des Grundwassers im Zuge der Errichtung der Tiefgarage kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden.

Der Eintrag grundwassergefährdender Stoffe im Baubetrieb ist bei ordnungsgemäß durchgeführten Arbeiten auszuschliessen, so dass regelmäßig keine Verschmutzungen zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Grundwasser

Grundsätzlich sind Auswirkungen von Bauwerken, die in das Grundwasser hineinragen, nicht auszuschließen. Hier ist insbesondere die geplante Tiefgarage zu nennen, von der Einwirkungen auf die Strömungseigenschaften des Grundwassers ausgehen können.

Regenwasser

Das Niederschlagswasser soll weitgehend flächig versickert werden. Hierfür werden in Teilbereichen der Wege und Straßen (westliche Verkehrsfläche, Freiflächen an der

Friedrich-Engels-Straße) wasserdurchlässige Baumaterialien verwendet. Die Straßen und Wege mit Bodenaufschluss sollen durch ein Pflaster mit DIBT-bauaufsichtlicher Zulassung direkt vor Ort entwässert werden (z.B. mit dem Produkt Cheops, ein Flächenbelag mit integriertem Schadstoff-Filter).

Zusätzlich sollen unterirdische Speicher-/Versickerungssysteme (Rigolenboxen) verwendet werden, um das Niederschlagswasser des Bestandsgebäudes und des Kopfbaus aufzufangen, zwischen zu speichern und möglichst viel zu versickern. Überschüssiges Regenwasser der Versickerungsrigole soll über eine Speicherrigole in den örtlichen Regenwasserkanal gedrosselt abgeführt werden. Nur größere Regenereignisse führen zur Ableitung von Regenwasser in den EWP RW-Kanal, während kleinere Regenereignisse komplett über die Versickerungsrigole vor Ort versickern.

Die geplante Versickerungsmulde in der Grünfläche im östlichen Plangebiet dient ebenfalls der Regenwasserrückhaltung und -versickerung. Hier werden das Riegelgebäude, die nördliche Verkehrsfläche sowie die Freifläche des unterbauten Innenhofes/Tiefgarage angeschlossen.

Im Plangebiet stehen im versickerungsrelevanten Bereich nichtbindige Sande mit Bauschuttbeimengungen bzw. Bauschuttverfüllungen an. Daraus ergibt sich eine Durchlässigkeitswert von kf ~ 5,0 x 10-5m/s³. Für eine Versickerung des Niederschlagswassers von Dach-, Hof- und Straßenflächen sind die Sande stofflich prinzipiell geeignet.

„Im Bereich von Versickerungseinrichtungen ist von einem vollständigen Rückbau der anstehenden Auffüllungen auszugehen. Eine Durchsickerung der nach vorliegender orientierender Untersuchung analysierten Schichten mit einer LAGA-Zuordnungsklasse Z 2 bzw. >Z 2 ist nicht genehmigungsfähig.“

Im Ergebnis ist trotz geringfügiger Mehrversieglung mit einer positiven Regenwasserbilanz zu rechnen. Das Niederschlagswasser bleibt dadurch überwiegend dem örtlichen Wasserhaushalt erhalten [29].

Betriebsbedingte Auswirkungen

Grundwasser

Betriebsbedingte Verunreinigungen sind regelmäßig nicht zu erwarten.

Regenwasser

Während der überwiegende Teil des Regenwassers vor Ort versickert, ist vorgesehen, überschüssiges Regenwasser abzuleiten (siehe oben).

C.2.2.3 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Baubedingte Auswirkungen

Durch den temporären Bauverkehr kommt es zu einer erhöhten Emissionsbelastung und einem erhöhten Lärmpegel.

[29] Ingenieurbüro Obermeyer: Regenwasserkonzept, Stand 08.01.2020

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt ist durch das Bauvorhaben mit keiner wesentlichen Änderung der kleinklimatischen Bedingungen zu rechnen, da das Gebiet bereits bebaut ist bzw. war. Allenfalls kann es durch die veränderten Licht- und Schattenverhältnisse in Folge der Errichtung von Gebäuden zu kleinräumigen Temperaturveränderungen sowie zur Veränderung der Windverhältnisse kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

C.2.2.4 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

➢ *Spezielle Artenschutzprüfung gemäß §§ 44, 45 BNatSchG*

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die betroffenen Tierarten ermittelt und geeignete Maßnahmen bestimmt. Diese werden im Kapitel C 2.3 genauer erläutert. [30]

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Zu erhaltender Baumbestand bzw. entsprechende Grünflächen sind regelmäßig während der Bauphase zu schützen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Der Vegetationsflächenverlust betrifft einen Teil des Baumbestands durch Überbauung mit Gebäuden, Verkehrsflächen und Parkplätzen sowie geringwertige Biotope.

Einige Bäume fallen unter den Schutz der Potsdamer Baumschutzsatzung und müssen gemäß dieser ausgeglichen werden (siehe Tabelle 5). Die Beantragung dazu erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Tabelle 5: Baumfällungen[31]

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang in cm
1045	Robinie	90
1046	Robinie	150
1541	Bergahorn	50
1542	Feldahorn	150
1544	Eschenahorn	60
1545	Eschenahorn	40 + 30
1559	Robinie	40 + 30
1848	Eschenahorn	100 + 90
1849	Robinie	90 + 70
1851	Robinie	70
1852	Pappel	90

[30] Stadt-Land-Brehm: artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Stand Dezember 2018

[31] Stadt-Land-Brehm: Fällantrag vom 09.08.2019

1853	Eschenahorn	100
1854	Robinie	110 + 70
1856	Robinie	80
1857	Robinie	100 + 70
1858	Robinie	50

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

C.2.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen können durch den Baustellenverkehr entstehen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind durch die geplanten baulichen Anlagen zu erwarten, da sich das Landschafts- bzw. Ortsbild durch neue Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsstraßen verändern wird. Vor allem wird der neue Büroriegel mit einer Höhe von ca. 33 m über Gelände massiv in Erscheinung treten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

C.2.2.6 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Baubedingte Auswirkungen

Das Vorhaben führt baubedingt zu Emissionen aus KFZ- Verkehr (z.B. Lärm und Abgase), die sich direkt auf die menschliche Gesundheit auswirken können. Freilich wirken die baubedingten Emissionen nur über einen begrenzten Zeitraum.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Neustrukturierung des Plangebietes führt langfristig zu gesunden Arbeitsverhältnissen im Plangebiet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Da im Plangebiet während des Nachtzeitraumes Verkehrslärmimmissionen (durch Straßen- und Bahnverkehr) von mehr als 50 dB(A) zu erwarten sind, werden hierzu Festsetzungen getroffen, um die geplanten Gebäude mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen auszustatten (siehe Abschnitt B.3.9).

Gemäß Stellungnahme des LfU[32] kann beim Nachweis der Einhaltung der vorgenannten Anforderungen die Minderung der Beurteilungspegel des Schienenverkehrs um pauschal 5 dB (gemäß DIN 4109-2: 2018 Punkt 4.4.5.3) erfolgen.

Gewerbelärm:

Um Lärmkonflikte mit den zu schützenden Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes zu vermeiden, sind folgende Anforderungen an den zukünftigen Betrieb durch vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag zu sichern:

- Begrenzung der regulären Öffnungs- und Betriebszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr, Ausnahmen hiervon bilden evtl. Veranstaltungen in BT01 während der Nacht (organisatorische und bautechnische Maßnahmen sind zu beachten).
- Ausschluss von Liefertätigkeiten mit Lkw oder Kleintransporter während der Nacht
- Regelung zum Geschlossenhalten der Fenster des Fitnessstudios sowie der Veranstaltungsräume bei geräuschintensiven Nutzungen insbesondere im Nachtzeitraum.
- Einkaufswagen bzw. -boxen für den Supermarkt befinden sich ausschließlich innerhalb des Gebäudes
- Eine Nutzung der Freisitzflächen (Kantine 1 und 2) ist für den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) auszuschließen.
- Regelung, dass sich max. 10 Personen gleichzeitig nachts im Werkhof aufhalten (Raucher, Pausen)
- Die Einhaltung der folgenden maximal zulässigen Gesamtschallleistungspegel (Schallabstrahlung ins Freie) jeweils für die Summe aller installierten haustechnischen Geräte je nachfolgendem Aufstellort bzw. Lage inkl. möglicher Zuschläge für Impuls- und Tonhaltigkeit ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Um diese Vorgaben zu erreichen, sind ggf. ins Freie führende Öffnungen technischer Aggregate, ihrer Einhausungen oder von Technikräumen gemäß dem Stand der Lärmminderungstechnik mit Schalldämpfern und ggf. schallgedämmten Außengittern zu versehen:

BT01	Tag/Nacht	LW	≤	58,0/58,0 dB(A)
BT02a, Kühlturm	Tag/Nacht	LW	≤	85,0/80,0 dB(A)
BT02a, RLT-Anlagen	Tag/Nacht	LW	≤	69,8/69,8 dB(A)
BT02c, Kühlturm	Tag/Nacht	LW	≤	85,0/80,0 dB(A)
BT02c, RLT-Öffnungen	Tag/Nacht	LW	≤	58,0/58,0 dB(A)
Werkhof, RLT-Öffnungen	Tag/Nacht	LW	≤	58,0/58,0 dB(A)

An der Tiefgaragenzufahrt sind Regenrinnenlärmarm auszubilden (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten) und Garagentore sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszuführen.

Weitere Hinweise

Bei intensiveren Liefertätigkeiten (Lkw-Fahrten, Verladetätigkeiten etc.) als für die vorliegende Untersuchung angenommen, müssen aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B.

[32] Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 16.09.2019

Überdachung der Lieferzone) zum Schutze der zu schützenden Nutzungen (insbesondere Büros in der Näher der Ladezone) im Plangebiet getroffen werden.

Sollten für den Nachtzeitraum bei besonderen Veranstaltungen mehr Pkw-Fahrten zu erwarten sein, so ist für die jeweilige Veranstaltung eine gesonderte Genehmigung ggf. inkl. schalltechnischer Untersuchung notwendig.[33]

C.2.2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich ein Baudenkmal und drei Bodendenkmale.

Sollte sich während der Bauarbeiten der Verdacht auf das Vorkommen von Bodendenkmalen (Materialfunde, Bodenverfärbungen) einstellen, sind die Arbeiten einzustellen, der Verdacht zu klären und die eventuellen Funde zu sichern. Eingriffe in das Schutzgut werden auf diese Weise vermieden.

C.2.2.8 Wechsel-/ Kumulationswirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zu überprüfen sind die bestehenden Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren, den Schutzgütern Mensch und Kultur- bzw. Sachgütern.

Die schutzgutbezogene Berücksichtigung von ökosystemaren Wechselwirkungen erfolgt aufbauend auf den planungsrelevanten Erfassungs- und Bewertungskriterien über die Funktion der Schutzgüter. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogene Erfassung bereits Informationen über die funktionale Beziehung zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhaltet. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Gemäß Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe ff BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen zu berücksichtigen. Im näheren Umfeld ist keine weitere Planung bekannt, die kumulative Auswirkungen mit sich bringen würde.

C.2.3 Hinweise: Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten [34].

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen können getroffen werden, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Arten
Artgerechte Baufeldräumung: durch eine artspezifische Bauzeitenregelung sind Gehölz- und Oberbodenbeseitigungen, sowie Abbruch-arbeiten auf die Phase der Winterruhe zu beschränken.	alle Nischen-, Gehölz- und Höhlenbrüter, sowie gebäudebewohnende Fledermäuse
Kontrolle auf Lebensstätten	Brutvögel, Fledermäuse

[33] Wölfel, Engineering GmbH + Co. KG, Schallimmissionsprognosen, Stand Juli 2019

[34] Stadt-Land-BREHM: Artenschutzfachbeitrag, Stand August 2019

Vorabkontrollen ob ein tatsächlicher Verlust von Quartieren bzw. geschützter Niststätten gegeben ist.	
Schutz von Reptilien Die Bahnanlage nördlich des Vorhabengebietes ist gilt als typischer Migrationsweg von Reptilien, vor allem der Zauneidechse. Zudem ist das westliche gelegene Grundstück ebenfalls von Zauneidechsen sehr gut zu erreichen. Daher sind entlang der gesamten West- und der Nordgrenze Reptiliensperrzäune über die komplette Bauzeit einzurichten, um ein Einwandern der Tiere in den Baubereich zu verhindern. Diese Sperreinrichtungen sind vor der Aktivitätsphase der Zauneidechse aufzustellen.	Zauneidechse
Schutz vor Vogelschlag Aufgrund der aktuellen Entwürfe, welche größere Glasflächen an den Neubauten vorsieht, ist hier noch in der Planungsphase ein Schutz vor Vogelschlag durch Maßnahmen an der großflächigen Verglasung vorzusehen.	Vögel
Umweltbaubegleitung Es wird empfohlen, die Baumaßnahmen in der gesamten Bauphase durch eine UBB zu begleiten.	alle

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und kompensatorische Maßnahmen (FCS-Maßnahmen)

Im Kontext des Bundesnaturschutzgesetzes sind hier Maßnahmen gemeint, die geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten mittels zeitlichem Vorlauf ihrer Realisierung trotz Eingriff durch ein Vorhaben sicherzustellen und auf diese Weise einem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 (und damit verbunden teilweise Nr. 1) quasi „auszuweichen“.

Im Ergebnis der durchgeführten Relevanzprüfung und Betroffenheitseinschätzung kann gutachterlich eingeschätzt werden, dass zur Herstellung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens die folgendes im Sinne vorgezogener Ausgleichs-maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich ist.

<u>Sicherung des Brutplatzpotentials für höhlenbrütende Vögel</u>

Im Zuge der Baufeldfreimachung (Abriss Gebäudeteile und Rodung von Gehölzen) kann es zum Verlust von Brutplätzen höhlen- und nischenbrütender Vogelarten kommen. Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind artspezifisch künstliche Nisthilfen, die im Idealfall bereits in der nachfolgenden Fortpflanzungs- und Überwinterungsperiode zur Verfügung stehen, im Verhältnis 1:2 in den bestehenden Gehölzen der Umgebung zu realisieren. Zum bisherigen Planungsstand muss vor allem von Brutstättenverlusten im Gebäudebestand ausgegangen werden. Inwiefern diese und weitere Reviere durch Maßnahmen der tatsächlichen Planung betroffen sind, kann zum jetzigen Zeitpunkt nur wie folgt abschätzt werden. Da die Arten auf Höhlen für ihre Brut angewiesen sind, wird die Maßnahme getroffen.

Die Maßnahme der Dach- und Fassadenbegrünung ist hier mit einzuplanen. Die gesamte Umsetzung der Maßnahme, sowie die Standorte der Nistkästen (GPS-gestützte Lage in einem Übersichtsplan) sind zu dokumentieren und bei der Genehmigungsbehörde zu hinterlegen.

Tabelle 6: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung des Brutplatzpotentials für Vögel im B-Plangebiet (Schwegler Bezeichnung).

Arten mit Brutstätten im UG	Anzahl BR im UG	Anzahl betroffener BR im UG	Nistkästen als Höhle	Halbhöhle
Bachstelze	1	1		2x 2HW
Blaumeise	1	1	2x Nisthöhle 2M/FT Ø 26 mm	
Kohlmeise	2	2	4x Nisthöhle 2M/FT Ø 32 mm	
Hausrotschwanz	2	2		4x 2HW
Feldsperling	2	2	4x 3-fach Sperlingskoloniekästen (Unterputz) 1SP	-
Haussperling	1	1	2x 3-fach Sperlingskoloniekästen (Unterputz) 1SP	-
Anzahl künstlicher Nisthilfen:			**12**	**6**

Zum aktuellen Zeitpunkt können Verluste von Quartieren der Zwergfledermäuse nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es besteht ein unbestätigter aber dringender Verdacht von Sommer- wie Winterquartieren der Zwergfledermäuse. Es wird daher vorsorglich zur Anbringung von Fledermausquartieren geraten. Da die bisherigen Ersatzquartiere offensichtlich keiner Nutzung unterliegen, wird empfohlen die Ersatzmaßnahmen an der besser anfliegbaren westlichen und nördlichen Seite des Gebäudebestandes anzubringen.

Tabelle 7: Fledermausersatzquartiere für Kleinfledermäuse (Bezeichnungen der Firma Schwegler)

Artenschutzrechtliche Maßnahme	Artengruppe/Art	Bezeichnung	Menge
Fledermausersatzquartiere	gebäudebewohnende Kleinfledermausarten Sommerquartiere selbstreinigend	Oberschale 3FE mit isolierter Rückwand	3 Stück
	gebäudebewohnende Kleinfledermausarten Winterquartiere selbstreinigend	Fledermaushöhle 2 WI (Unterputz, speziell für wetterexponierte Lagen)	3 Stück

C.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wird in hoher Übereinstimmung mit dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung der Nutzung des Plangebietes als Baugebiet mit Orientierung an ein Kerngebiet erfolgt in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam und entspricht den Grundsätzen und Zielen der übergeordneten Planungen und Programme. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf dieser Grundlage im Verzicht auf die Planung oder in der Änderung des Nutzungsmaßes.

C.2.4.1 Standortalternativen

Aus den oben genannten Gründen werden Standortalternativen zum Bebauungsplan nicht vorgelegt.

C.2.4.2 Konzeptalternativen

Im Rahmen der Projektbearbeitung wurden mehrere Konzeptalternativen zur Diskussion gestellt.[35]

C.2.5 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Durch das Vorhaben sind derzeit keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. Unfälle und Katastrophen) zu erwarten.

C.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB für die Fallgruppe 1 sind mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen zu betrachten. Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung des Plangebietes sowie der geringfügigen Inanspruchnahmen von Vegetationsflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen ist im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Vorlagen für die Umweltprüfung waren vorhandene Pläne, Luftbilder, Gutachten, Untersuchungen, Gesetze und Handlungsanleitungen für die Bewertung der relevanten Daten (siehe Literaturliste).

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben.

C.3.2 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 23.05.2017,
- Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 31.12.2020
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 13. Mai 2019 [GVBl. II Nr. 35]
- Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg: Landschaftsprogramm Brandenburg vom Dezember 2000

[35] J.MAYER.H: RAW Potsdam / Vorstellung Entwurfsplanung Designfreeze am 11.04.2019

- Landeshauptstadt Potsdam: Flächennutzungsplan (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02/2014 vom 27. Februar 2014) mit nachfolgenden Änderungen:

– FNP-Änderung "Am Havelblick" (01/15) (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 07/2017 vom 06. Dezember 2017)

– FNP-Änderung "Sportplatz Lerchensteig" (13/16) (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 06/2018 vom 17. August 2018)

– Änderungsblatt FNP-Berichtigung "Babelsberger Straße – Friedrich-List-Straße" (B01/16) (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 07/2016 vom 30. Juni 2016)

– FNP-Änderung "Steinstraße / Kohlhasenbrücker Straße" (05/14) (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12/2018 vom 08. November 2018)

– FNP-Änderung „Heinrich-Mann-Allee / Kolonie Daheim“ (09/15) (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 28.03.2019)

– FNP-Änderung "Krampnitz" (14/17 A) (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10/2019 vom 08.08.2019)

– FNP-Änderung "Waldpark Großbeerenstraße" (03/14) (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14/2019 vom 28.11.2019)

– FNP-Änderung „Medienstadt" (22/17) (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14/2020 vom 10.09.2020)

- Landeshauptstadt Potsdam: Landschaftsplan (Stand 19.09.2012)
- Wölfel, Engineering GmbH + Co. KG: Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb, Stand 08.07.2019
- Wölfel Engineering GmbH+ Co.KG: Schalltechnische Untersuchung Verkehr, Stand 09.07.2019 mit ergänzender Erläuterung vom 09.09.2021
- Stadt-Land-BREHM: Artenschutzfachbeitrag, Stand August 2019
- Büro J.Mayer.H und Partner, Architekten mbH: Architektur, Stand Januar 2020
- Büro FGS, Forschungsgruppe Stadt und Verkehr: Mobilitätskonzept V7.1, Stand 14.02.2020
- Ingenieurbüro Obermeyer: Regenwasserkonzept, Stand 08.01.2020
- Maul+Partner, Baugrund-Ingenieurbüro: Baugrundgutachten, Stand September 2018
- Maul+Partner, Baugrund-Ingenieurbüro: Orientierender Abfall-Deklarations-Bericht, Stand Oktober 2018
- Maul+Partner, Baugrund-Ingenieurbüro: Deklarationsbericht Neubau+Bestand, Stand April 2019
- Maul+Partner, Baugrund-Ingenieurbüro: Rasterfeldbeprobung, Stand Mai 2019
- HOFFMANN-LEICHTER, Ingenieurgesellschaft mbH: Zusammenfassung und Beurteilung des Mobilitätskonzepts für das Projekt „RAW Potsdam“, Berlin 16.02.2020
- HOFFMANN-LEICHTER, Ingenieurgesellschaft mbH: Konzept zur Stellplatznutzung für das Bauvorhaben auf dem RAW-Gelände in Potsdam, Berlin 30.08.2021

D Auswirkungen des Bebauungsplans

D.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Das Plangebiet umfasst räumlich und erschließungsmäßig bereits vorhandene bebaute Bereiche des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes. Wesentliche städtebauliche Konflikte werden durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst. Vielmehr sollen mit dem Ausbau die städtebaulichen Ziele der Landeshauptstadt Potsdam umgesetzt werden. Die Positionierung der neuen Baukörper sowie die Gebäudehöhen wurden mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Das denkmalgeschützte Gebäude „Neue Halle“ bleibt erhalten und wird weiter genutzt. Die vorhandenen Verkehrsflächen werden für eine ausreichende Erschließung erweitert.

Die Flächen des Plangebietes werden durch das Vorhaben einer geordneten baulichen Entwicklung zugeführt und wieder nutzbar gemacht.

D.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Darstellung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind dem Kapitel C zu entnehmen.

D.3 Soziale Auswirkungen

D.3.1 Anwendung des Potsdamer Baulandmodells

Mit dem vorliegenden Planverfahren wird kein zusätzlicher Wohnungsbau verfolgt. Daher sind vertragliche Regelungen zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur und zur Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum auf Grundlage des Potsdamer Baulandmodells nicht notwendig.

D.3.2 Sonstige soziale Auswirkungen

Das Planvorhaben bringt keine geschlechterspezifisch differenzierten oder altersspezifischen Auswirkungen mit sich. Die Planinhalte des Bebauungsplans betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen. Eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung für eine der Betroffenengruppen ist nicht erkennbar. Die allgemeinen Anforderungen an eine gendergerechte Planung werden gewahrt. Ebenso werden weitere Aspekte des § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt.

Insbesondere die 2019 gegründete Anwohner*inneninitiative Teltower Vorstadt fordert, da sie steigende Mieten durch das hier im Vordergrund stehende Planvorhaben befürchtet, den Erlass einer Milieuschutzsatzung für die umliegenden Gebiete, um eine gute und gewachsene soziale Mischung im Quartier zu erhalten.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom September 2020 wurde die Verwaltung beauftragt, einen Entwurf für die Aufstellung einer rechtssicheren Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 BauGB für das Gebiet südlich des Hauptbahnhofes vorzulegen.

Mit der Amtlichen Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß §172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das

Untersuchungsgebiet südöstlich des Hauptbahnhofs im Amtsblatt vom 26. November 2020 ist das Verfahren förmlich eingeleitet worden, auch mit der Möglichkeit des vorläufigen Schutzes der Satzungsziele entsprechend § 15 Abs. 1 BauGB durch eine Zurückstellung von Baugesuchen bis zur Dauer von zwölf Monaten.

Nach Vorliegen entsprechend verwertbarer Begründungen ist für die Erstellung der formellen Satzungsvorlage und den Vorlauf bis zur Einbringung in die Stadtverordnetenversammlung unter Beachtung aller Fristenvorgaben erfahrungsgemäß ein Zeitraum von etwa 4 Monaten einzuplanen. Insgesamt erscheint derzeit der Beschluss der Satzung bis Mitte 2022 möglich.

D.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur betreffen in erster Linie Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Rahmen des bisherigen Beteiligungsverfahrens und der weiteren Projektvorbereitungen wurden dazu Abstimmungen mit den zuständigen Medienträgern durchgeführt. Erforderliche Anpassungen für Anlagen der technischen Infrastruktur werden im Rahmen der Bauausführung vorgenommen.

D.5 Finanzielle Auswirkungen

D.5.1 Verfahrenskosten

Die Kosten für das Verfahren einschließlich aller erforderlicher Gutachten und Untersuchungen sowie für die verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten) tragen die Flächeneigentümer bzw. die späteren Investoren. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Vorhabenträger regelt die Kostenübernahme für das Vorhaben.

D.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Es fallen nach überschlägigen Berechnungen insgesamt rund 60 Millionen Euro Herstellungskosten an. Es entstehen keine Unterhaltungskosten für die öffentliche Hand. Für die Landeshauptstadt Kosten fallen keine Kosten an.

D.5.3 Grunderwerb

Kosten für Grunderwerb fallen nicht an.

D.5.4 Planungsschaden

- nach gegenwärtigen Kenntnisstand nicht zu erwarten -

D.5.4.1 Entschädigung

- nach gegenwärtigen Kenntnisstand nicht zu erwarten -

D.5.4.2 Übernahmeanspruch

- bisher nicht bekannt -

D.5.5 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die geplanten Bauflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

E Verfahren

E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 30.01.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Am 28.02.2019 wurde die Öffentlichkeit mit der für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 03/2019 der Landeshauptstadt Potsdam über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Verfahrensschritte zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ tabellarisch dar:

Datum	**Verfahrensschritt**	**Rechtsgrundlage**
30.01.2019	Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB
Schreiben vom 06.02.2021	Abfrage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	§ 1 Abs. 4 BauGB, Art. 12 Abs. 1 und Art. 20 Landesplanungsvertrag
11.03.2019 bis 25.03.2019	Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit	§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauGB
08.04.2019	Durchführung einer Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit	
29.05.2019	Ratsbeschluss zur Durchführung einer Einwohnerversammlung	
25.09.2019	Durchführung einer Einwohnerversammlung mit Möglichkeit zur Stellungnahme und gleichzeitiger Behördenbeteiligung mit Anschreiben vom 30.08.2019	§ 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB
14.04.2021 bis 16.05.2021	Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden mit Anschreiben vom 19.03.2021	§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB
vrstl. 01/2022	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und Satzungsbeschluss	§§ 1 Abs. 7 und 10 Abs. 1 BauGB

E.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

E.2.1 Frühzeitige Beteiligung

E.2.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauGB war in der Zeit vom 11.03.2019 bis einschließlich 25.03.2019 gegeben. Die Ankündigung wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 03/2019 am 28.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Im Beteiligungszeitraum wurden die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und äußern konnte, gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Einsicht bereitgehalten. Auf den Internetseiten der

Landeshauptstadt Potsdam (www.potsdam.de/beteiligung) und des Portals zu Umweltverträglichkeitsprüfungen und der Bauleitplanung im Land Brandenburg (http://blp.brandenburg.de) wurden die Unterlagen zeitgleich veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Im Anschluss daran wurde am 08.04.2019 eine Informationsveranstaltung durchgeführt, in deren Nachgang bis zum 29.04.2019 Stellungnahmen zur leicht geänderten Planung abgegeben werden konnten.

Mit Beschluss vom 09.05.2019 hat der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Potsdam den Oberbürgermeister beauftragt, zum Projekt eine Einwohnerversammlung gemäß § 4 Abs. 1 a der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam durchzuführen. Im Rahmen der Einwohnerversammlung sollte der aktuelle Stand des Projektes vorgestellt werden. Zudem wurde auch der weitere Planungsprozess erörtert und mögliche Auswirkungen des Bauvorhabens betrachtet. Gemäß § 4 Nr. 1 lit. c der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Veranstaltung hat am 25.09.2019 stattgefunden.

Parallel dazu wurde gemäß § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zum Vorhaben zu äußern und im Zeitraum vom 16.09.2019 bis einschließlich 07.10.2019 Stellungnahmen abzugeben.

E.2.1.2 Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (frühzeitig)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen zahlreiche Stellungnahmen ein. Diese Angabe schließt die Stellungnahme eines Bürgers ein, das sich mit Schreiben vom 24.01.2019 per E-Mail an den Oberbürgermeister sowie den Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt richtete. Alle Stellungnahmen wurden im Original der Verfahrensakte beigefügt.

Grundsätzlich wurden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Anwendung eines beschleunigten Aufstellungsverfahrens geäußert, ebenso an der Informationslage der Stadtverordneten. Weiterhin wurden die Ausmaße des geplanten Vorhabens kritisiert, hier insbesondere die Größe des geplanten Neubaus. Gefordert wurden außerdem Angaben zu den zukünftigen Nutzern sowie eine prozentuale Festsetzung der geplanten Nutzungen.

Angesichts der im geplanten Gebäudekomplex zu erwartenden Arbeitskräfte wurden Bedenken geäußert hinsichtlich der dadurch verursachten Verkehrsströme sowie zu einem möglichen negativen Einfluss auf das soziale Umfeld der jetzigen Anwohner.

E.2.1.3 Frühzeitige Beteiligung von Behörden

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Datum vom 30.08.2019 angeschrieben und ebenfalls um Stellungnahme gebeten. Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und in die weitere Planung einbezogen.

E.2.1.4 Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden (frühzeitig)

Insgesamt wurden 48 Behörden und TöB zur Stellungnahme aufgefordert. Außerdem wurde das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände beteiligt (kein offizieller TöB). Davon haben sich 28 Behörden und TöB sowie das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände (kein offizieller TöB) geäußert. 9 Behörden und TöB haben mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen bzw. die zu vertretenden Belange von der Planung nicht berührt werden. 20 Behörden und TöB haben sich nicht geäußert.

Die Gemeinsame Landesplanungsbehörde stellt in Ihrer Stellungnahme fest, dass sich das Vorhaben im Einklang mit den Zielen der Landesplanung befindet.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming gibt einige Hinweise, die bereits in der Begründung berücksichtigt wurden.

Von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege werden Hinweise zur Beachtung und Würdigung der Vorort befindlichen Bau- und Bodendenkmale gegeben.

Der Kampfmittelräumdienst weist auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln und die erforderliche Vorgehensweise bei deren Auffinden und Beseitigung hin.

Das Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Immissionsschutz stellt Nachforderungen zur Beseitigung von Unklarheiten bezüglich der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen.

Das Landesbüro der Naturschutzverbände stellt Forderungen hinsichtlich der Festsetzung von Solarthermie-/Photovoltaikanlagen, der Wärmedämmung und zur Reduzierung/Modifizierung der Glasfassaden.

Die Energie und Wasser Potsdam GmbH erhebt Bedenken hinsichtlich der Regenwasserbehandlung.

Das Landesamt für Arbeitsschutz stellt Forderungen zum Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz.

Weitere Hinweise - vor allem der Medienträger - betreffen das weitere Vorhaben im Rahmen der Bauausführung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden auch die durch die Planung berührten Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen dessen geäußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise betreffen das Nutzungskonzept und die Festsetzung der Nutzungsarten, die Regenwasserbehandlung, die Begrünungsmaßnahmen, den Artenschutz und den Verkehr.

E.2.1.5 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen gingen in das weitere Verfahren ein. In Auswertung der Stellungnahmen der Bürger sowie der in das Planungsverfahren eingebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange waren abwägende Entscheidungen erforderlich, ob und ggf. in welchem Umfang dem einen oder dem anderen Belang Rechnung getragen werden soll, und ob und wie die Planung zu verändern ist.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ wurde die Planung überarbeitet. Die von der Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Hinweise und Anregungen wurden nach der Auswertung in Abwägung aller Belange teilweise berücksichtigt. Näheres hierzu wird im Kapitel F „Abwägung – Konfliktbewältigung“ ausgeführt.

Aus den gewonnenen Erkenntnissen resultieren im Wesentlichen folgende Änderungen der Planung:

- Nach Überarbeitung des Nutzungskonzeptes wurden die geplanten Nutzungen des Baugebietes an denen eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO ausgerichtet, ohne das Baugebiet als solches festzusetzen. Die Festsetzung als Sondergebiet entfiel.
- Die ursprünglich geplante Überbauung der denkmalgeschützten Bestandshalle mit einem Gebäude wurde in 2 Gebäudeteile aufgelöst, wobei die überbrückende Bebauung der Bestandshalle entfiel.
- Erarbeitung eines Regenwasserkonzeptes als Anlage zum vorhabenbezogen Bebauungsplan
- Überarbeitung des Verkehrs- bzw. Mobilitätskonzeptes als Anlage zum vorhabenbezogen Bebauungsplan
- Aus denkmalschützerischen Gründen wurde die Anordnung der geplanten Baumpflanzungen an der Westfassade der denkmalgeschützten Bestandshalle so verändert, so dass dort nunmehr eine optische Beeinträchtigung vermieden wird; aus dem gleichen Grunde entfielen die ursprünglich an der Nordseite des Baugrundstücks vorgesehenen Baumpflanzungen.
- Daher zusätzliche Aufnahme von Begrünungsmaßnahmen
- Aufnahme einer Festsetzung zur Gestaltung der Glasfassaden zur Vermeidung von Vogelschlag
- Ergänzung der Lärmschutzfestsetzungen

E.2.2 Förmliche Beteiligung

Infolge der Anpassung der Planunterlagen wurde der *Entwurf* des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 erstellt und ein weiteres Beteiligungsverfahren veranlasst.

E.2.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 14.04.2021 bis 16.05.2021 öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Die Offenlage wurde im Amtsblatt Nr. 11/2021 vom 25.03.2021 der Landeshauptstadt Potsdam bekannt gemacht.

E.2.2.2 Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Neben den im Rahmen der Offenlage abgegebenen Stellungnahmen hat unter anderem eine Bürgerinitiative offene Briefe verfasst, die ebenfalls ausgewertet wurden. Alle Stellungnahmen wurden im Original der Verfahrensakte beigefügt.

Der Vorhabenbezug sowie die Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden in Frage gestellt. Daneben gibt es Verständnisfragen zu den Bestandteilen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, vor allem zum Inhalt eines Durchführungsvertrages.

Kritisch betrachtet werden außerdem das angewandte beschleunigte Aufstellungsverfahren sowie die durchgeführten Beteiligungsverfahren. Hierbei werden besondere Bedenken gegen den Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung geäußert.

Ausdrücklichen Vorbehalt gibt es gegenüber der Anwendung des § 33 BauGB, mit der Möglichkeit eines vorzeitigen Baubeginns.

Es werden Zweifel geäußert, ob die Stadtverordneten, die letztendlich über das Vorhaben entscheiden, ausreichend informiert und in den Planungsprozess mit eingebunden sind - auch, ob eine gerechte Abwägung gewährleistet ist.

Gefordert wird, das INSEK sowie andere maßgebende Satzungen und sonstige Planwerke der Landeshauptstadt Potsdam einzuhalten.

Weitere Forderungen betreffen den Inhalt des Durchführungsvertrages.

Es werden zahlreiche Zweifel an der Solvenz des Investors geäußert sowie dass die durch ihn genannten Arbeitsplätze entstehen.

Teile der Planung werden als unzureichend angesehen und es wird gefordert, die Ziele und Zwecke der Planung konkreter zu benennen. Insbesondere wird gefordert, dass Mietinteressenten benannt werden und öffentlicher Raum in die Planung integriert wird.

Zahlreiche Bedenken gibt es zum Umgang mit den örtlich vorhandenen Bau- und Bodendenkmälern und deren Berücksichtigung bei der Planung.

Weiterhin werden Zweifel geäußert, dass der Schallschutz bei dem Vorhaben genügend beachtet wird.

Das Verkehrs- und Mobilitätskonzept und dessen Aussagen werden insgesamt in Frage gestellt.

Es werden Bedenken geäußert, dass die Belange des Umwelt-, Klima- und Artenschutzes und vor allem auch soziale Auswirkungen des Vorhabens nicht ausreichend berücksichtigt wurden. In diesem Zusammenhang wird der Erlass einer Erhaltungssatzung (Milieuschutz) gefordert, da nachteilige Auswirkungen auf die benachbarte Bevölkerung befürchtet werden.

E.2.2.3 Beteiligung von Behörden

Mit Anschreiben vom 19.03.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

E.2.2.4 Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden

Insgesamt wurden 45 Behörden und TöB zur Stellungnahme aufgefordert. Außerdem wurde das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände beteiligt (kein offizieller TöB). Davon haben sich 25 Behörden und TöB sowie das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände (kein offizieller TöB) geäußert. 12 Behörden und TöB haben mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen bzw. die zu vertretenden Belange von der Planung nicht berührt werden. 20 Behörden und TöB haben sich nicht geäußert.

Die Gemeinsame Landesplanungsbehörde stellt in Ihrer Stellungnahme fest, dass sich das Vorhaben im Einklang mit den Zielen der Landesplanung befindet.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming gibt einige Hinweise, die bereits in der Begründung berücksichtigt wurden.

Die Deutsche Bahn gibt diverse Hinweise, die bereits in der Planung berücksichtigt wurden oder Gegenstand der weiteren Vorhaben im Rahmen der Bauausführung sind.

Dem Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Immissionsschutz fehlen Aussagen zu möglichen Reflexionseffekten. Nachdem diese nachgereicht wurden, äußert sich das LfU insgesamt zustimmend.

Das Landesamt für Denkmalpflege gibt einige Hinweise zu einem neu aufgenommenen Bodendenkmal, korrigiert diese Angaben jedoch in einer darauf folgenden Stellungnahme.

Die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg gibt diverse Hinweise, die bereits in der Planung berücksichtigt wurden oder Gegenstand der weiteren Vorhaben im Rahmen der Bauausführung sind.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam zweifelt die im Rahmen des Mobilitätskonzeptes ermittelten Stellplatzzahlen an.

Der Kampfmittelräumdienst weist auf seine vorherige Stellungnahme, d.h. auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln und die erforderliche Vorgehensweise bei deren Auffinden und Beseitigung hin.

Das Landesamt für Arbeitsschutz gibt diverse Hinweise, die Gegenstand der weiteren Vorhaben im Rahmen der Bauausführung sind.

Die Stadtwerke Potsdam GmbH gibt diverse Hinweise, die redaktioneller Art oder Gegenstand der weiteren Vorhaben im Rahmen der Bauausführung sind.

Weitere Hinweise - vor allem der Medienträger - betreffen das weitere Vorhaben im Rahmen der Bauausführung.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden auch die durch die Planung berührten Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen dessen geäußerten Anregungen und Hinweise betreffen die planerischen Vorgaben, wie das STEK Einzelhandel, die Bodendenkmale, die Vermessungsgrundlage, den Klimaschutz die Regenwasserbehandlung, die Dachbegrünungen den Artenschutz und den Verkehr.

E.2.2.5 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen gingen in das weitere Verfahren ein. In Auswertung der Stellungnahmen der Bürger sowie der in das Planungsverfahren eingebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange waren abwägende Entscheidungen erforderlich, ob und ggf. in welchem Umfang dem einen oder dem anderen Belang Rechnung getragen werden soll, und ob und wie die Planung zu verändern ist.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ lediglich einige klarstellende oder redaktionelle Anpassungen notwendig sind, die jedoch keine Planänderung erforderlich machen

E.3 Planungssichernde Maßnahmen

E.3.1 Veränderungssperre

-keine-

E.3.2 Satzung über das Vorkaufsrecht

-keine-

F Abwägung – Konfliktbewältigung

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Die im Regelverfahren frühzeitige Beteiligung, die Planauslegung sowie die Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und auch die weiteren Beteiligungsprozesse dienen in diesem Zusammenhang der Gemeinde, das relevante Abwägungsmaterial vollständig nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln. Neben der Öffentlichkeit werden auch Behörden und sogenannte Träger öffentlicher Belange um Äußerung zur Planung gebeten. Die vorgebrachten Stellungnahmen gehen in das weitere Verfahren ein.

In Auswertung der Stellungnahmen der Bürger sowie der in das Planungsverfahren eingebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Einzelfall eine abwägende Entscheidung erforderlich, ob und ggf. in welchem Umfang dem jeweiligen Belang Rechnung getragen werden soll, und ob und wie die Planung ggf. zu verändern ist. Hierzu werden alle Stellungnahmen ausgewertet. Das Ergebnis dieser Abwägung stellt dann den Inhalt des Bauleitplans dar.

Im Anschluss an die Beteiligung gemäß § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird die Abwägung mit dem gesamten Abwägungsmaterial vorgenommen.

F.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Am 05.03.2019 wurde in einem nicht öffentlichen Werkstattverfahren Vertretern der Fraktionen der SVV die Inhalte der internen Konzept-Konkurrenz präsentiert und die getroffene Auswahl im Hinblick auf die planerischen Aspekte wurden gemeinsam erörtert und diskutiert.

Das Verfahren wurde den Stadtverordneten nachvollziehbar und plausibel dargelegt und dem Ausschuss des SBWL im April 2019 gemäß Punkt 5. des Aufstellungsbeschlusses vom 30.01.2019 berichtet.

F.2 Abwägung der betroffenen Belange

F.2.1 Abwägung privater Belange

Private Grundstückeigentümer sind durch das Vorhaben nicht direkt betroffen. Gleichwohl wurde ein Teil der Bürger durch einige Wesensmerkmale des Vorhabens - u.a. die Größe und Kubatur der Neubauten - auf dieses aufmerksam und hat sich im Rahmen von Informationsveranstaltungen und Stellungnahmen in das Verfahren eingebracht. Die Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung werden nachfolgend mit betrachtet, soweit solche Belange betroffen sind, die beim Aufstellungsverfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu behandeln sind.

F.2.2 Abwägung städtebaulicher Belange

Nach Hinweisen v.a. der Denkmalbehörden wurden die geplanten Neubauten einer Umplanung unterzogen. Dies betraf zum einen die ursprünglich geplante Überbauung der denkmalgeschützten Bestandshalle mit einem Gebäude, welches nunmehr in 2

Gebäudeteile aufgelöst wurde, wobei die überbrückende Bebauung der Bestandshalle entfiel.

Auch aus denkmalschützerischen Gründen wurde die Anordnung der geplanten Baumpflanzungen an der Westfassade der denkmalgeschützten Bestandshalle so verändert, so dass dort nunmehr eine optische Beeinträchtigung vermieden wird. Die ursprünglich an der Nordseite des Baugrundstücks vorgesehenen Baumpflanzungen entfielen aufgrund der Abstandsregelungen zu den angrenzenden Bahnanlagen sowie aus Gründen des Denkmalschutzes. Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehung auf die aus Denkmalsicht besonders wertvolle Nordfassade wird dadurch vermieden.

F.2.3 Abwägung der Umweltbelange

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse innerhalb der Vorhabenfläche mit örtlichen Altablagerungen bzw. Altlasten ist eine Regenwasserversickerung nur eingeschränkt möglich. Dazu wurde nach Maßgabe der Fachbehörde in enger Abstimmung mit dieser ein Regenwasserkonzept erarbeitet, dessen Regelungen in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen wurden.

Zum Themenbereich Naturschutz und Landschaftspflege wurden umfängliche Hinweise und Anregungen gegeben, welche im Rahmen der örtlichen Möglichkeiten auch größtenteils berücksichtigt werden konnten. So wurde bei den geplanten Neubauten der Anteil an begrünbarer Dachfläche erhöht. Da weder bei der denkmalgeschützten Bestandshalle noch der den geplanten Neubauten eine Fassadenbegrünung möglich ist, wurden bei den erforderlichen Grundstückseinfriedungen vertikale Begrünungen festgesetzt. Die Liste der geplanten Baumpflanzungen wurde modifiziert und erweitert. Weiterhin wurde zur Vermeidung von Vogelschlag an den Gebäudefassaden eine entsprechende Textfestsetzung aufgenommen.

Nach Hinweisen zum Lärmschutz wurden die entsprechenden Textfestsetzungen dazu ergänzt.

F.2.4 Abwägung der sozialen Belange

Die Planung berührt keine unmittelbaren sozialen Belange. Der Erlass einer möglichen Milieuschutzsatzung, wie Sie in mehreren Stellungnahmen angesprochen wurde, für die Umgebung wird gegenwärtig geprüft.

F.2.5 Abwägung ökonomischer Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen sind keine Stellungnahmen mit Äußerungen zu den ökonomischen Belangen und Auswirkungen der Planung eingegangen. Im Übrigen liegen Nutzen und Risiken des Vorhabens in privater Hand.

F.2.6 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Aufgrund erfolgter Anregungen und Hinweise wurde das Verkehrs- bzw. Mobilitätskonzept zum Vorhaben in Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern überarbeitet. Dessen Ziel besteht darin, die maximal mögliche Anzahl an Wegen mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbunds und dem Fahrrad abzuwickeln und den motorisierten Individualverkehr zu beschränken. Im August 2021 erfolgte eine nochmalige fachliche Verifizierung der geplanten PKW-Stellplätze. Des Weiteren ist vorgesehen, nach Inbetriebnahme eine Evaluierung der Stellplätze im Plangebiet durchzuführen.

F.2.7 Abwägung weiterer Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wurden Anregungen dahingehend gemacht, das Vorhaben mit einem zur gewerblichen Nutzung ausgerichteten Focus zu entwickeln sowie die geplanten Einzelhandels- und (hoch-)schulischen Nutzungen zu beschränken. Nach intensiver Diskussion wurde letztendlich bestimmt, die Nutzungen des Baugebietes an denen eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO auszurichten, ohne das Baugebiet als solches festzusetzen. Ausgeschlossen werden jedoch solche Nutzungen, die dem Charakter des zu entwickelnden Innovationsstandortes widersprechen, wie Vergnügungsstätten, Tankstellen und Wohnungen. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und (hoch-)schulische Einrichtungen sind weiterhin zulässig. Das angepasste Nutzungskonzept sieht allerdings keinen Beherbergungsbetrieb mehr vor.

G Durchführungsvertrag

Durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben wie beim Bebauungsplan bestimmt. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB benennt die drei wesentlichen Elemente, welche die Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausmachen:

- den Vorhaben- und Erschließungsplan,
- den Durchführungsvertrag sowie
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst.

Der Vorhabenträger übernimmt auf Grund des Durchführungsvertrags die Verpflichtung, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten sowie in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzepts (Vorhaben- und Erschließungsplan) das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglichen Zeitraums und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen, insbesondere auch die städtebaulich erforderlichen Erschließungsanlagen herzustellen und zu finanzieren.

Die Sonderregelung des § 12 BauGB ist im Kern eine Sonderregelung zum Bebauungsplan. Zum städtebaulichen Vertrag enthält die Regelung keine inhaltlichen Besonderheiten oder gar Modifikationen gegenüber dem in § 11 BauGB vorgegebenen Muster. Die Besonderheiten ergeben sich aus der Verknüpfung mit der Bebauungsplanung und beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Bereiche:

§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthält eine Regelung über den Zeitpunkt, bis zu dem der Durchführungsvortrag abgeschlossen sein muss. Der Durchführungsvertrag muss spätestens beim Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend begründet worden sein. Diese Regelung hat unmittelbare Bedeutung für die Rechtmäßigkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

§ 12 Abs. 2 BauGB enthält Regelungen über eine besondere Rechtsstellung des (künftigen oder potenziellen) Vorhabenträgers mit Blick auf die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB) einerseits und die Mitteilung von für die Erstellung des Umweltberichts erforderlichen Daten (§ 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB) andererseits. Die Regelung enthält Schutz- und Garantiestandards gerade auch mit Blick auf das Bebauungsplanverfahren, die allerdings bereits Gegenstand entsprechender Absprachen in Vorverträgen sein können.

§ 12 Abs. 5 BauGB regelt den sogenannten Trägerwechsel, d. h. den Übergang von einem bisherigen auf einen neuen Durchführungsvertrag mit einem anderen Vertragspartner der Stadt.

§ 12 Abs. 6 BauGB enthält eine Regelung über die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Falle der Nichterfüllung des Durchführungsvertrages.

Die Landeshauptstadt Potsdam wird mit dem privaten Eigentümer des Grundstücks der ehemaligen Wagenhalle einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abschließen.

Zur Übernahme der erforderlichen Planungskosten hat sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt bereits in einem Vertrag über die Kostentragung für den Bebauungsplan verpflichtet.

H Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802 [Nr. 33]
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 [Nr. 33]
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr.14] S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215
- Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 31.12.2020

I Anlagen

Anlage I Prüfung der Zulässigkeit für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB und des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Prüfung der Zulässigkeit für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB und des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

↓ Lfd. Nr.

1 **Bebauungsplan – Nr. / Bezeichnung:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 "Neue Halle / östliches RAW-Gelände"

2 **Kurze Vorgeschichte zum Bebauungsplan:**
nur bei Änderungsverfahren, nicht bei Neuaufstellung

Das Vorhaben der The RAW Potsdam GmbH befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 "Ehemaliges RAW-Gelände Friedrich-Engels-Straße". Dieser Bebauungsplan hat seinerzeit (2008) den Stand der Öffentlichkeitsbeteiligung erreicht, wurde anschließend jedoch nicht weiter bearbeitet.
Die Investorin hat im Juni 2018 einen Antrag auf Vorbescheid gestellt. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB. Aus planungsrechtlicher Sicht ist das beantragte Vorhaben gem. § 34 Abs. 1 BauGB nicht zulässig. Der Antrag auf Vorbescheid wurde im September 2018 zurückgezogen.
Darüber hinaus hält das Vorhaben die bislang beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 in Teilen nicht ein und befindet sich im Widerspruch zu diesen. Insofern müsste es – auch bei einer Entscheidung zugunsten einer planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 Abs.1 BauGB – nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt werden.
Die Investorin stellte ergänzend zum Antrag auf Vorbescheid Mitte August den Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens. Zur schnellen Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung finden.

3 **Anlass, Erforderlichkeit und Ziel**

Anlass für die Planung ist der Antrag der Vorhabenträgerin (The RAW Potsdam GmbH) auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens.
Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 25.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 "Ehemaliges RAW-Gelände Friedrich-Engels-Straße" mit dem Ziel beschlossen, die damalige bahnbegleitende Industriebrache zu einem innenstadtnahen attraktiven Gewerbestandort zu entwickeln (DS 05/SVV/0302). Dieser Bebauungsplan hat seinerzeit (2008) den Stand der Öffentlichkeitsbeteiligung erreicht, wurde dann jedoch nicht mehr aktiv weiter bearbeitet, da Baurechte für diverse Projekte auf Grundlage des § 33 BauGB geschaffen werden konnten. Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.
Das Vorhaben hält die bislang beabsichtigten künftigen Festsetzungen des erwähnten Bebauungsplanes teilweise nicht ein und befindet sich im Widerspruch zu diesen. Insofern müsste es – auch bei einer Entscheidung zugunsten einer planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 Abs.1 BauGB – nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt werden. Aus planungsrechtlicher Sicht ist das vorgesehene Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB gleichermaßen nicht zulässig. Um das Vorhaben genehmigen und realisieren zu können, muss neues Baurecht geschaffen werden. Zur städtebaulichen Ordnung, Sicherung und nachhaltigen Entwicklung der Fläche unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie zur Klärung der konkreten Erschließung ist demgemäß die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 "Neue Halle / östliches RAW-Gelände" erforderlich.
Ziel ist es, das Plangebiet und sein Umfeld zu einem zusammenhängenden und geordneten Standort zu entwickeln und die denkmalgeschützte RAW-Wagenhalle zu erhalten sowie einer nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zuzuführen.
Das vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der skizzierten Entwicklung schaffen.

4 **Rechtliche Grundlagen**

Nach § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren Anwendung finden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a oder Abs. 2 b BauGB enthält.
Darüber hinaus darf kein umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges Vorhaben gem. Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht begründet oder vorbereitet werden. Des Weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und nach der neuesten Novellierung des Baugesetzbuches zusätzlich keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB bedarf ein Bebauungsplan, in dem eine Grundfläche in der Größenordnung zwischen 20.000 und 70.000 m² festgesetzt wird, im beschleunigten Verfahren einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach BauGB. Nach Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind in der Vorprüfung

des Einzelfalles die Merkmale des Vorhabens sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete darzustellen.
Gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in seiner neuesten Fassung definiert in Anlage 1 Projekte, für die entweder in jedem Falle eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder zunächst eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist. Daneben ist das Landesrecht zu beachten.
Ebenso ist nach der neuesten Novellierung des Baugesetzbuches das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

5 **Merkmale des Bebauungsplans:**

Im Antrag zur Durchführung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens formuliert die Vorhabenträgerin:

- Für das Gelände des ehemaligen RAW ist eine überwiegend gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die bestehenden Hallen sollen restauriert und zu einem Kreativzentrum mit flexiblen Büros, großzügigen Gemeinschaftsflächen und weiteren Angeboten ergänzt werden, die zur Etablierung eines innovativen Technologiestandortes benötigt werden. Zwei Neubauten ergänzen das Ensemble, mit weiteren Flächen für Büronutzung und einer Beherbergungsstätte. Es ist eine eingeschossige Tiefgarage geplant. Folgende Nutzungen sind im Einzelnen vorgesehen:
  - Büro- und Verwaltungsnutzung (inkl. Sport- und Erholungsangeboten sowie Gastronomie und Gemeinschafsflächen mit einer Geschossfläche von ca. 30.550 m² (die genauen Geschossflächen für die jeweiligen Nutzungsarten ergeben sich im Laufe der weiteren Planung),
  - Teilnutzung für Kongress- und Veranstaltungszwecke, kulturelle und soziale Zwecke, ca. 2.000 m² Geschossfläche,
  - Einzelhandel mit bis zu 799 m² Verkaufsfläche und weniger als 1.200 m² Geschossfläche,
  - Beherbergungsstätte mit einer Zimmerzahl von bis zu 79 und einer Bettenzahl von bis zu 99 Stück (ca. 2.000 m² Geschossfläche).
- Es ergibt sich daraus eine oberirdische Geschossfläche von insgesamt ca. 37.000 m². Es ist eine eingeschossige Tiefgarage geplant mit ca. 6.000 m². Die Grundfläche der Hauptgebäude wird ca. 13.100 m² betragen. Der Geltungsbereich umfasst rund 3,44 ha; davon sind 2,55 ha Vorhabensfläche. Das eigentliche Baugebiet umfasst ca. 2,0 ha. Zusätzlich erläuterte die Vorhabenträgerin mündlich, dass auch über universitäre Nutzungen nachgedacht wird. *(siehe Anlage)*

		Zulässigkeit gegeben?	
	Prüfung der Zulässigkeit für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens:	ja	nein
6	**Grundzüge der Planung** bei Änderung oder Ergänzung; gem. § 13 Abs. 1 BauGB ☐ Wesentliche, den gesamten Plan charakterisierende, Planinhalte berührt ☐ Bisher zugrunde liegendes Leitbild wird verändert; Verlust des planerischen Grundgedankens *Insofern dies zutrifft, werden die Grundzüge der Planung berührt.* ☐ Auswirkungen der Änderung / Ergänzung räumlich begrenzt und für Plankonzept nur marginal ☐ Unter Beibehaltung der Grundkonzeption werden nur Einzelheiten der Planung geändert ☐ Keine erheblichen Abwägungsgrunde sprechen dagegen *Insofern dies zutrifft, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.*	☐	☐
7	**Zulässigkeitsmaßstab der vorhandenen Eigenart der Umgebung** bei Neuaufstellung, gem. § 13 Abs. 1 BauGB ☐ Zulässigkeitsmaßstab aus Eigenart der Umgebung abzuleiten, keine wesentliche Änderung ☐ Lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a oder Abs. 2 b BauGB werden getroffen *Insofern ein Sachverhalt zutrifft, ist diese Zulässigkeitsvoraussetzung erfüllt.*	☐	☒
8	**Ausschluss UVP-Pflicht** gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ☒ Vorhaben nicht in Anlage 1 UVPG geführt ☒ Vorhaben nicht in Anlage 1 BbgUVPG geführt ☐ Vorhaben UVP-vorprüfungspflichtig nach Nr. _____Anlage 1 UVPG ☐ Vorhaben UVP- vorprüfungspflichtig nach Nr. _____ Anlage 1 BbgUVPG Erläuterung: Das Vorhaben kann Nr. 18.1 i.V.m Nr. 18.8 Anlage 1 UPVG zugeordnet werden, da eine Beherbergungsstätte vorgesehen ist. Mit bis zu 79 beabsichtigten Zimmern und bis zu 99 Betten liegt	☒	☐

	das Vorhaben jedoch unter den in Nr. 18.1.1 und 18.1.2 genannten Schwellenwerten. Somit ist keine UVP-Pflicht gegeben und es muss keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden. Das Vorhaben kann Nr. 18.7 i.V.m. Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG als "Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen" zugeordnet werden. Nach Nr. 18.7.1 ist ein Vorhaben UVP-pflichtig, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² oder mehr festgesetzt wird. Nach Nr. 18.7.2 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² festgesetzt wird. Das Vorhaben sieht eine Grundfläche von ca. 13.100 m² vor. Selbst bei weiterer Ausnutzung und folglich einer Erhöhung der festzusetzenden Grundfläche werden die genannten Schwellenwerte nicht erreicht. Es ist somit keine UVP-Pflicht gegeben, noch muss eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden. Anlage 1 BbgUVPG findet in Gänze keine Anwendung.		
9	**Ausschluss für Beeinträchtigung von Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)** gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ☒ Keine Natura 2000-Gebiete im Wirkbereich des B-Plan-Gebietes vorhanden ☐ Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele offensichtlich ausgeschlossen *Insofern ein Sachverhalt zutrifft, liegt kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung vor.*	☒	☐
10	**Ausschluss von Anhaltspunkten nach § 50 Satz 1 BImSchG** gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB *Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Nach Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein "schwerer Unfall" ein Ereignis (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes), das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.* ☐ Es bestehen Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind ☒ Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind	☒	☐
11	**Fazit der Prüfung der Zulässigkeit für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens** **Zulässigkeit gegeben?** Grundzüge der Planung (bei Änderung oder Ergänzung; gem. § 13 Abs. 1 BauGB) ☐ Ja ☐ Nein ☒ Unzutreffend Zulässigkeitsmaßstab der vorhandenen Eigenart der Umgebung (bei Neuaufstellung, gem. § 13 Abs. 1 BauGB) ☐ Ja ☒ Nein ☐ Unzutreffend Ausschluss UVP-Pflicht ☒ Ja ☐ Nein Ausschluss für Beeinträchtigungen von Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) ☒ Ja ☐ Nein Ausschluss von Anhaltspunkten nach § 50 Satz 1 BImSchG ☒ Ja ☐ Nein	☐	☒
	Prüfung der Zulässigkeit für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens:		
12	**Bebauungsplan der Innenentwicklung** gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB (anknüpfend an Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB) ☒ Räumlicher Geltungsbereich im Siedlungsbereich *Von einer Lage im Siedlungsraum kann ausgegangen werden, wenn sich das Planungsgebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder innerhalb eines Geltungsbereiches eines Bebauungsplans befindet.*	☒	☐

	☒ Anknüpfen an Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung, Umbau vorhandener Ortsteile; Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) Tatbestand der Innenentwicklung: ☒ Wiedernutzbarmachung von Flächen ☒ Nachverdichtung ☐ Andere Maßnahmen der Innenentwicklung *Insofern ein Sachverhalt zutrifft, liegt ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vor.*		
13	**Größe der festzusetzenden Grundfläche – Schwellenwerte** gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 u. S. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO bzw. § 19 Abs. 2 BauNVO *Ergibt sich u. a. aus lfd. Nr. 5* Fallgruppe 1: ☒ Zulässige Grundfläche < 20.000 m² *Bebauungsplanverfahren im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang, sind mitzurechnen. Hinweise für einen engen sachlichen Zusammenhang bestehen, wenn dasselbe Planungsziel verfolgt wird und sie Teil desselben städtebaulichen Konzepts sind. Hinweise für einen engen räumlichen Zusammenhangs bestehen insbesondere, wenn sich die Geltungsbereiche berühren. Hinweise für einen engen zeitlichen Zusammenhangs bestehen, wenn sich die Bebauungsplanverfahren zeitlich überlappen.* Fallgruppe 2: ☐ Zulässige Grundfläche 20.000 bis < 70.000 m² *Kumulative Wirkungen des zu prüfenden Bebauungsplans mit anderen Planungen in der Vorprüfung des Einzelfalls sind zu beachten. Anlage 2 (Vorprüfung des Einzelfalls) ist in diesem Fall zu berücksichtigen!* Erläuterung zur Größe der Grundfläche: Die Summe der vorgesehenen Grundfläche beträgt ca. 13.100 m².	☒	☐
14	**Ausschluss UVP-Pflicht** gem. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB Siehe lfd. Nr. 8	☒	☐
15	**Ausschluss für Beeinträchtigung von Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)** gem. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB Siehe lfd. Nr. 9	☒	☐
16	**Ausschluss von Anhaltspunkten nach § 50 Satz 1 BImSchG** gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB Siehe lfd. Nr. 10	☒	☐
17	**Fazit der Prüfung der Zulässigkeit für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens** **Zulässigkeit gegeben?** Bebauungsplan der Innenentwicklung ☒ Ja ☐ Nein Größe der festzusetzenden Grundfläche – Schwellenwerte ☒ Fallgruppe 1 ☐ Fallgruppe 2 (*Anlage 2 (Vorprüfung des Einzelfalls) ist zu berücksichtigen)* ☐ über 70.000 m² Ausschluss UVP-Pflicht ☒ Ja ☐ Nein Ausschluss für Beeinträchtigungen von Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) ☒ Ja ☐ Nein Ausschluss von Anhaltspunkten nach § 50 Satz 1 BImSchG ☒ Ja ☐ Nein	☒	☐
18	**Gesamteinschätzung**		
	Das Bauleitplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden.		

Potsdam, den ...02.11.2018.

Landeshauptstadt Potsdam
FB Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

.....
462 – Verbindliche Bauleitplanung