



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 36-1
„Speicherstadt / Leipziger Straße“**

Begründung

Planungsstand:

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 22. September 2014

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsgegenstand	7
1.	Anlass und Erforderlichkeit	7
2.	Beschreibung des Plangebiets	8
2.1	Räumliche Lage	8
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
2.3	Gebiets- / Bestandssituation	9
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
2.5	Erschließung	10
3.	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	11
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11
3.2	Landschaftsplan	13
3.3	Überörtliche Fachplanungen.....	13
3.4	Flächennutzungsplan	13
3.5	Stadtentwicklungskonzepte (STEK).....	14
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	21
3.7	Sonstige Planungsvorgaben.....	21
3.8	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	23
B.	Planinhalte und Planfestsetzungen	24
1.	Ziele und Zwecke der Planung	24
2.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	24
2.1	Planungsalternativen	25
2.2	Verkehrskonzept und Erschließung	25
2.3	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept.....	26
2.4	Landschaftsplanerisches Konzept	28
3.	Begründung der Festsetzungen	28
3.1	Art der baulichen Nutzung	29
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	35
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	38
3.4	Bauweise.....	40
3.5	Versorgung.....	40
3.6	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	41
3.7	Wasserflächen.....	42
3.8	Immissionsschutz	42
3.9	Grünflächen und Grünfestsetzungen	48
3.10	Gestaltungsfestsetzungen	49
3.11	Nachrichtliche Übernahmen	51
3.12	Hinweise.....	51
4.	Energieeffizienz	52
5.	Flächenbilanz	54

C. Umweltbericht	55
1. Einleitung	55
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	55
1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	56
1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	58
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	59
2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	59
2.2 Schutzgut Boden	60
2.3 Schutzgut Wasser	64
2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene	68
2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen	72
2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	80
2.7 Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	82
2.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	89
3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	92
4. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	93
4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung	94
4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	97
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	102
6. Zusätzliche Angaben	103
6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	103
6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	104
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	104
D. Auswirkungen des Bebauungsplans	107
1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur	107
2. Auswirkungen auf die Umwelt	107
3. Soziale Auswirkungen	108
4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	109
5. Finanzielle Auswirkungen	109
5.1 Verfahrenskosten	109
5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten	109
5.3 Grunderwerb	109
E. Verfahren	110
1. Übersicht über den Verfahrensablauf	110
2. Überblick über die Beteiligungsverfahren	110
2.1 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen	111

F. Abwägung – Konfliktbewältigung.....	126
1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	126
2. Abwägung der betroffenen Belange	126
2.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	127
2.2 Ergebnisse städtebaulicher Planungen.....	127
2.3 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege	127
2.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Denkmalpflege	128
2.3 Abwägung der sozialen Belange	128
2.4 Belange der Wirtschaft, insbesondere die Schaffung von Arbeitsplätzen.....	128
2.5 Belange des Verkehrs	129
2.6 Belange des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit	129
G. Rechtsgrundlagen.....	130
H. Anlagen.....	131
1. Textliche Festsetzungen	131
2. Pflanzlisten	139
3. Masterplan	140
4. Bestandskarte zum Umweltbericht	141
5. Immissionsschutz	142
6. Rechenblatt Soziale Infrastruktur.....	153

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die erforderliche städtebauliche Neuordnung der brachgefallenen, ehemals gewerblich genutzten Flächen im Norden der Speicherstadt. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Landeshauptstadt Potsdam wird ausgeführt, dass der Bereich Speicherstadt mit dem angrenzenden Brauhausberg aufgrund seiner zentralen Lage, der Nähe zum Wasser und zur Innenstadt sowie der hervorragenden verkehrlichen Anbindung zu den Standorten mit den größten Entwicklungspotenzialen in der Landeshauptstadt zählt. Der kommunale Handlungsbedarf besteht in der Profilierung, Entwicklung und Positionierung des Gesamtstandorts im Kontext mit anderen zentralen Standorten der Landeshauptstadt, insbesondere im Hinblick auf die Zuordnung zentraler Funktionen. In die Gesamtstrategie sind die öffentlichen Ziele (Uferzugänglichkeit, Wegebeziehungen und stadträumliche Verknüpfung vom Wasser bis zum Brauhausberg bzw. in die Innenstadt) einzubinden. Die Stadtverordnetenversammlung hat bereits 1993 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 36 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ gefasst und 2003 konkretisiert. Die Ergebnisse eines Masterplanverfahrens sollen für die Speicherstadt im Bebauungsplanverfahren Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ umgesetzt werden.

Die Umnutzung, städtebauliche Aufwertung und gemeinsame Entwicklung der ehemaligen Speicherstadt zu einem neuen attraktiven Stadtquartier sind wichtige Entwicklungsziele der Landeshauptstadt Potsdam. Trotz der vorhandenen großen Standortqualitäten, der Nähe zur Innenstadt und zu wichtigen administrativen und politischen Standorten der brandenburgischen Landesregierung sowie zum international bedeutsamen Wissenschafts- und Forschungsstandort auf dem Telegraphenberg, der landschaftlich reizvollen Lage an der Havel sowie der hervorragenden Erschließungssituation, konnte das Gelände bisher nicht seiner Lagegunst entsprechend entwickelt werden und wies über lange Zeit erhebliche stadtgestalterische Mängel auf.

Für die Speicherstadt wurde im Zusammenhang mit dem Brauhausberg ein städtebauliches Entwicklungskonzept (Masterplan¹) für ihre gemeinsame Entwicklung erarbeitet.

Mit der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 06.06.2012, das Sport- und Freizeitbad am Fuß des Brauhausberges nördlich der Max-Planck-Straße zu entwickeln, wurde eine funktionale Trennung der Bebauungspläne Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ und Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ erforderlich. Der Masterplan bildet somit nur für den Bereich der nördlichen Speicherstadt im Aufstellungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ die städtebauliche Planungsgrundlage.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36-1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung und adäquaten Nutzung derzeit brachliegender innenstadtnaher ehemaliger Gewerbe- und Bahnflächen geschaffen werden, unter Einbeziehung derzeit noch als Bundesfernstraße gewidmeter, künftig jedoch nicht mehr als Verkehrsfläche benötigter Straßenverkehrsflächen. Als Teil des neuen Stadtquartiers Speicherstadt-Brauhausberg sollen im Plangebiet attraktive Nutzungen, basierend auf den Festsetzungen Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK), sowie öffentliche Grünflächen, zwecks öffentlicher Zugänglichkeit des Havelufers sowie Verkehrsflächen entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

¹ Masterplan „Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept“, Krier/Kohl Gesellschaft. v. Architekten GmbH mit GfP Gesellschaft für Planung im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam; Berlin, Oktober 2010

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Havel südlich der Potsdamer Innenstadt. Es umfasst den nördlichen Teil der historischen Speicherstadt. Diese ist Teil der Templiner Vorstadt und bildet deren nördliches Verbindungsglied zum Stadtzentrum mit der Potsdamer Innenstadt, die – am gegenüberliegenden Ufer der Havel liegend – über die Leipziger Straße / Lange Brücke erreichbar ist.

Die Speicherstadt erstreckt sich zwischen Havel, Heinrich-Mann-Allee und Leipziger Straße (B 2) am Fuße des Brauhausberges. Der Brauhausberg und der südlich anschließende Telegraphenberg trennen als topographische Zäsur die Templiner Vorstadt von der Teltower Vorstadt. Der Brauhausberg ist neben einer Wohnnutzung vor allem durch den Standort des Brandenburger Landtages geprägt, der sich zur Zeit noch in der denkmalgeschützten ehemaligen Reichskriegsschule befindet. Auf dem Telegraphenberg befindet sich der Wissenschaftspark Albert Einstein, der international bedeutsame Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen beheimatet (Geoforschungszentrum, Potsdamer Institut für Klimaforschung).

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Potsdamer Hauptbahnhof mit Einkaufspassagen, Straßenbahnhaltestellen und dem zentralen Busbahnhof. Der Stadtraum zwischen Speicherstadt und dem Haupteingangsbereich der Bahnhofspassagen ist dominiert durch die Verkehrsanlagen des Verkehrsknotens Leipziger Dreieck, die Aufenthaltsqualität ist gering.

Die Speicherstadt selbst stellte traditionell, als ein im vorstädtischen Übergangsbereich der Stadt zum ehemals offenen Landschaftsraum gelegener gewerblicher Standort mit hoher baulicher Dichte, immer eine Besonderheit in der Potsdamer Stadtlandschaft dar. Heute ist ihr früher durch gewerbliche Nutzung geprägtes Bild nur noch in einigen Großstrukturen ehemaliger Speichergebäude zu erkennen. Für das Plangebiet bleibt das ehemalige Heizhaus als Zeugnis der vergangenen Epoche bestehen.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ wurde mehrfach verändert:

Nach dem 1993 erfolgten Aufstellungsbeschluss für den gesamten Bereich der Speicherstadt wurde im Jahr 2000 das ehemalige Mühlengelände herausgelöst und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 36 B „Speicherstadt / Mühlengelände“ gefasst. Dieser wurde 2008 wieder aufgehoben. Im Jahr 2003 hat die Stadtverordnetenversammlung mit der Leitentscheidung zur Speicherstadt die Planungsziele für die Speicherstadt bestätigt sowie die Teilung des räumlichen Geltungsbereichs in die Bebauungspläne Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ und Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ und deren getrennte Fortführung beschlossen.

Im März 2012 erfolgt der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 36-3 „Speicherstadt-Süd“, der aus dem räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße (DS 03/SVV/0603) herausgelöst worden ist.

Im weiteren Verfahren wird der räumliche Geltungsbereich im Süden um die Fläche des Wasserwerks Leipziger Straße und um den Mittelteil der Speicherstadt mit dem ehemaligen Mühlengelände reduziert. Die nördlich des Plangebiets gelegenen Flächen der Deutschen

Bahn AG bis zur Eisenbahntrasse Berlin – Potsdam – Magdeburg sind nicht mehr Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Erweitert wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 um eine 10 m breite Wasserfläche der Havel entlang der gesamten westlichen Uferkante des Plangebietes.

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Bereich der historischen Speicherstadt Potsdams. Im Norden gehören dazu Teile ehemaliger Bahnflächen, im Nordwesten wird ein 10 m breiter Streifen von der Wasserfläche der Havel in den Geltungsbereich aufgenommen und im östlichen Teil gibt es derzeit noch als Bundesfernstraße gewidmete Straßenverkehrsflächen des Leipziger Dreiecks, die jedoch künftig nicht mehr als Verkehrsflächen in Anspruch genommen und in den Block J integriert werden sollen.

Der Bebauungsplan Nr. 36-1 wird begrenzt

im Nordwesten	durch eine 10 m breite uferparallele Wasserfläche der Potsdamer Havel (Bundeswasserstraße Untere Havel-Wasserstraße),
im Norden	durch das Grundstück der Regional- und Fernbahntrasse der Strecke Berlin – Potsdam – Magdeburg,
im Osten	durch den Kreuzungsbereich „Leipziger Dreieck“ der Heinrich-Mann-Allee
im Südosten	durch die Leipziger Straße,
im Südwesten	durch die südliche Grenze des Flurstücks 186/2 zum ehemaligen „Mühlengelände“.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 befinden sich mit zwei Ausnahmen im Eigentum der ProPotsdam GmbH. Die heutigen Straßenverkehrsflächen der Leipziger Straße stehen im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam; das schmale, am Havelufer verlaufende Flurstück 1/20; Gemarkung Potsdam, Flur 6, befindet sich im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV).

2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Die bauliche und gewerbliche Nutzung des Areals der Speicherstadt begann nachweislich vor über 300 Jahren als Getreidemagazin. 1688 ist das erste Kornmagazin errichtet worden, welches erst 1841 auf Wunsch Friedrich Wilhelms IV. im maurischen Stil umgebaut wurde. 1844/45 erfolgte ein weiterer Umbau unter L. Persius im Burgenstil (vier Geschosse mit Turm)². Als sogenannter Persiusspeicher ist das Magazingebäude heute noch erhalten und dominiert das Bild der Speicherstadt. Vor allem Mitte des 19. Jahrhunderts wurden weitere Speicher- bzw. Magazingebäude errichtet und das Mühlengelände ergänzt. Das Areal diente nunmehr unter Planung des preußischen Kriegsministeriums als Königlich Preußisches Proviantamt der Versorgung des Heeres.

Zu DDR-Zeiten wurde die gewerbliche Nutzung des Geländes weitergeführt. Im nördlich an die Bahnflächen angrenzenden Teil wurden im Zusammenhang mit der Nutzung des Nordbereichs als Schlachthof weitere Gebäude errichtet. Seit Anfang der 1990er Jahre liegt der gesamte Bereich brach. 2006 wurde die Freifläche vor dem Persiusspeicher als Strandbar mit Beachvolleyballfläche temporär zwischengenutzt.

Im Bereich der dem Plangebiet benachbarten südlichen Speicherstadt wurde 2008 mit der Sanierung der denkmalgeschützten Speichergebäude und deren Umnutzung vor allem zu Wohnzwecken begonnen. Der Hampel- / Schinkelspeicher und der Boelckespeicher sowie

² Friedrich Mielke: Potsdamer Baukunst, Das Klassische Potsdam; Propyläen Verlag 1981, 2. Auflage 1991 by Verlag Ullstein GmbH

die umliegenden Freiflächen sind 2010 bereits fertiggestellt worden. Seit 2010 wird der Mittelbereich, das ehemalige Mühlengelände, zu Wohnzwecken entwickelt. Der denkmalgeschützte Persiuspeicher wird für Wohnnutzung umgebaut.

Mitte des 19. Jahrhunderts wurde die nördlich des Plangebiets verlaufende Eisenbahnstrecke Potsdam – Magdeburg fertiggestellt und 1846 für den Personenverkehr geöffnet. In diesem Zusammenhang wurden auch die neuen Potsdamer Havelbrücken errichtet³. Der nördliche Teil des Plangebiets wurde seit Anfang des 20. Jahrhunderts als Betriebswerk im Zusammenhang mit dem Potsdamer Hauptbahnhof genutzt und ein Ringlokschuppen und Betriebsgleise etc. errichtet. Aufgrund der Aufgabe der Bahnnutzung zu DDR-Zeiten reduzierte sich die Nutzungsintensität des Geländes. Der gesamte Bereich bis auf einen Streifen entlang der Bahntrasse, wurde mit Freistellungsbeschluss vom 02.12.2008 aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung entlassen und liegt seitdem brach, die Gebäude sind abgerissen.

Das Plangebiet selbst liegt seit Anfang der 1990er Jahre brach. Es umfasst im südwestlichen Teil das ehemalige Schlachthofareal, im nördlichen Bereich die entwidmeten Bahnflächen und im östlichen Bereich die als Bundesfernstraße 2 gewidmete Straßenverkehrsflächen der Leipziger Straße.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ ist auf der Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen.

2.5 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Leipziger Straße und die Heinrich-Mann-Allee erschlossen, sowie wasserseitig durch die Havel.

Die Leipziger Straße gewährleistet eine hervorragende Anbindung an das übergeordnete bzw. Hauptverkehrsstraßennetz der Landeshauptstadt Potsdam. Seit August 2008 ist die Leipziger Straße im Bereich des Plangebiets für den Kfz-Verkehr nur noch als Einbahnstraße stadteinwärts nutzbar. Hier bindet sie über den Knotenpunkt Leipziger Dreieck direkt an die Innenstadt sowie die B 1 und den nördlichen Teil der B 2 an. Der stadtauswärtige Kfz-Verkehr wurde auf die Straße Brauhausberg (nunmehr B 2) verlagert, die weiter südlich wieder in die Michendorfer Chaussee einmündet und den Anschluss an den Berliner Ring (A 10) ermöglicht. Zu den Umbauplanungen des Verkehrsknotenpunktes Leipziger Dreieck wird auf Kap. B.2.2 verwiesen.

Das Plangebiet ist ebenfalls sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. In unmittelbarer Nähe (ca. 500 m) befindet sich der Potsdamer Hauptbahnhof mit Anschluss an die Berliner S-Bahn, die Regional- und Fernbahn sowie die Potsdamer Straßenbahn. Ebenfalls am Hauptbahnhof befindet sich der Zentrale Potsdamer Busbahnhof.

Durch die Einbahnstraßenregelung der Leipziger Straße hat sich die Situation für Radfahrer grundlegend verbessert, da nunmehr sichere Radfahrstreifen in beiden Richtungen angeboten werden.

³ Königlich Preußischer Minister der Öffentlichen Arbeiten: Berlin und seine Eisenbahnen 1846-1896; Verlag Ästhetik und Kommunikation, Berlin 1982, vollständiger reprint der Ausgabe, die 1896 im Verlag Julius Springer, Berlin erschienen ist.

Zum Plangebiet gehört an der westlichen Grenze ein 10 m tiefer Streifen der Potsdamer Havel, die Teil der Bundeswasserstraße Untere Havel-Wasserstraße ist. Am gegenüberliegenden Ufer im Bereich des Lustgartens befindet sich der Potsdamer Hafen der Weißen Flotte.

3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 24.10.2013 den 2. Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 beschlossen und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens bestimmt. Das Beteiligungsverfahren wurde vom 09.12.2013 bis 10.02.2014 durchgeführt. Mit den regionalplanerischen Überlegungen des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans 2020 stehen die Bebauungsplanziele ebenfalls im Einklang.

Mit Schreiben vom 04.05.2011 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ gestellt. In ihrer Antwort vom 26.06.2011 teilt die Gemeinsame Landesplanungsbehörde mit, dass die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 01.02.2008 in Kraft getreten.

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

- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich 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.
- Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 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).

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31.03.2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15.05.2009 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin Anwendung. Die Berliner Verordnung über den LEP B-B bleibt von dieser Entscheidung unberührt.

Die Planung entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

- Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 im „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 4.5 LEP B-B). Die Entwicklung neuer gewerblicher Siedlungsflächen wird gemäß Ziel 4.2 LEP B-B durch die Festlegung nicht begrenzt. Das Plangebiet liegt zudem im Freiraumverbund. Auch innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ist dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt Rechnung zu tragen. Gemäß Ziel 5.2 LEP B-B ist der festgelegte Freiraumverbund, in dem u.a. besonders hochwertige Freiraumfunktionen eingebunden sind, zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Die Darstellung des Gestaltungsraumes Siedlung erfolgt generalisiert. Die konkrete räumliche Ausgestaltung der Außenkanten des Gestaltungsraumes Siedlung ist durch die nachfolgenden Planungsebenen maßstabsgerecht zu konkretisieren.

In Pkt. 3 – Kulturlandschaft wird auf die aktive Kulturlandschaftsentwicklung und nachhaltige Gestaltung der differenzierten Qualitäten hingewiesen. Ein spezifischer raumordnerischer Handlungsbedarf besteht u. a. besonders in historisch bedeutsamen Kulturlandschaften (Pkt. 3.2 (G)).

- Gemäß Festlegungen des LEP Punkt 2.7 (Z) ist die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum dargestellt. Gemäß Festlegungen Pkt. 2.8 (G) sollen auf die Oberzentren die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge wie Wirtschaft und Siedlung, Einzelhandel, Kultur und Freizeit, Verwaltung, Bildung, Wissenschaft, Gesund-

heit, soziale Versorgung mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu sollen die vielfältigen Angebote an Gütern und Leistungen des spezialisierten höheren Bedarfs dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert bzw. qualifiziert werden.

- Innerhalb dieser Räume haben die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung. Den Grundsätzen aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.4 LEP B-B, wonach Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung nicht ausgeschöpfter Potenziale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erfolgen soll sowie zivile Konversionsflächen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden sollen und aus § 6 Abs. 3, wonach die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern erhalten werden sollen, wird mit der dargelegten Planungsabsicht entsprochen.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam (als ein Beiplan des Flächennutzungsplans) mit Stand vom 19.09.2012 beinhaltet gemäß § 7 Abs. 1 BbgNatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Landschaftsplan mit der Beschlussfassung zum Flächennutzungsplan in ihrer Sitzung am 30.01.2013 zur Kenntnis genommen (DS 12/SVV/0696).

Für die planerische Ausgangssituation werden in den Darstellungen des Landschaftsplanes unter K 4.2 – Landschaftsbild, Raumwirkung/Sichten sowie unter K 4.3 im Detail für die Innenstadt, die zu berücksichtigenden Aussagen getroffen. Die weiteren planungsrelevanten Inhalte sind im Umweltbericht dargestellt (vgl. Kap. C.1.2).

3.3 Überörtliche Fachplanungen

Die im Plangebiet liegenden Teilflächen der Flurstücke 467 und 549, Gemarkung Potsdam, Flur 6, sind derzeit noch als Bundesfernstraße gewidmete Straßenverkehrsflächen, die künftig jedoch nicht mehr vollständig als Verkehrsfläche in Anspruch genommen und mit dem Bebauungsplan Nr. 36-1 überplant werden sollen. Hierfür ist die Entwidmung der betroffenen Flächen (ggf. Einziehung gemäß § 2 Abs. 4 Fernstraßengesetz - FStrG) erforderlich.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam wurde am 30. Januar 2013 von der Stadtverordnetenversammlung (SVV) beschlossen. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft als höhere Verwaltungsbehörde hat den FNP mit Verfügung vom 6. August 2013 nach § 6 Baugesetzbuch (BauGB) mit einer Maßgabe genehmigt. Die sah vor, eine Bauflächendarstellung im nordöstlichen Bereich der ehemaligen Kaserne Krampnitz zu reduzieren. Die SVV ist der Maßgabe in ihrer Sitzung am 29. Januar 2014 beigetreten. Die Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt ist am 27. Februar 2014 erfolgt. Damit ist der FNP wirksam geworden. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam vom 27.02.2014 wird das Plangebiet als gemischte Baufläche M 1 (GFZ 0,8 – 1,6) sowie die Leipziger Straße als Teil des Straßenhauptnetzes mit östlichem Anschluss an die Heinrich-Mann-Allee dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36-1 entsprechen dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 36-1 ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem aktuellen FNP entwickelbar.

3.5 Stadtentwicklungskonzepte (STEK)

3.5.1 STEK Wohnen

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen wurde am 07.10.2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Handlungsgrundlage für die Wohnungspolitik beschlossen.

Der Handlungsbedarf für den Sozialraum VIa Potsdam Süd bzw. die Templiner Vorstadt sowie das Gebiet um den Brauhausberg und den Hauptbahnhof wird vor allem in der Nutzung der Potenziale des aufgrund der bisherigen Entwicklung erwiesenermaßen attraktiven Gebiets für die Wohnungsversorgung in der Stadt Potsdam gesehen. Die Potenzialflächen des Raums Potsdam Süd (VIa) werden als überwiegend geeignet für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angesehen. Der hohe Anteil der über 65-jährigen an der Wohnbevölkerung ist zu berücksichtigen.

Für die nördliche Speicherstadt wird von einem etwa 30 %igen Anteil für Wohnnutzung in Bezug auf die gesamte Geschoßfläche ausgegangen.

3.5.2 STEK Gewerbe

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes Gewerbe ist die ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam als Voraussetzung für eine erfolgreiche und nachhaltige kommunale 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 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.

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 Potentialflächen zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam sichern. Diese gewerblichen Potentialflächen sind als P 20-Flächen im GSK festgelegt und besonders geeignet, in wichtigen Nutzungssegmenten den prognostizierten Gewerbeflächenzusatzbedarf der Landeshauptstadt Potsdam bis zum Jahr 2020 zu bedienen. Mit ihren geringen bis mittleren Aktivierungshemmnissen weisen die „Gewerblichen Potentialflächen 2020“ eine relativ große Marktnähe aus. Über die „Richtlinie zur Sicherung der gewerblichen Potentialflächen der Landeshauptstadt Potsdam“ sollen die „P 20-Flächen“ gesichert werden.

Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ gehören zu den P 20-Flächen, den gewerblichen Potenzialflächen. Dieser Standort wird mit einer Größe von 1 ha als vorrangig für Wissenschaft und Technologie - auch Medien - geeignet angesehen.

hen, die Verfügbarkeit als mittel- bis kurzfristig eingeschätzt. Ziel ist die Sicherung der Mischnutzung bei 50 % der Flächen für wissenschaftsnahes Gewerbe. Ein als „m“ (= mittel) eingeschätztes Aktivierungshemmnis wird in dem (durch den hohen Aktivierungsaufwand des Standortes begründeten) hohen Preisniveau gesehen.

3.5.3 Verkehrskonzepte

STEK Verkehr

Das Stadtentwicklungskonzept Verkehr wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen.

Das Stadtentwicklungskonzept 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“.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies durch die Anbindung des Quartiers über die Planstraßen C.2 und B.3 an die Leipziger Straße erreicht.

Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) Leipziger Dreieck

Im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam ist im Jahr 2010 die „Integrierte verkehrliche und städtebauliche Untersuchung für das Leipziger Dreieck“ (VTU) beauftragt worden. Untersuchungsgegenstand ist die öffentliche Verkehrsfläche des Leipziger Dreiecks mit der Leipziger Straße, der Heinrich-Mann-Allee, der Friedrich-Engels-Straße, der Friedhofsgasse und der Straße Brauhausberg gewesen. Unter der Prämisse des sparsamen Flächenverbrauchs sind die unterschiedlichen Ansprüche der Verkehrsteilnehmer (ÖPVN, Fußgänger, Radfahrer, MIV, LKW- und Busverkehr) ermittelt und funktionale Varianten für die Trassierung der zukünftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen beim Neubau des Leipziger Dreiecks entwi-

ckelt worden. Der Masterplan Speicherstadt (Christoph Kohl, Stand Sept. 2010) enthält bereits die Vorzugsvariante für das Leipziger Dreieck. U.a. ist zukünftig geplant, die Leipziger Straße ab Höhe des Persius-Speichers in Richtung Süden – stadtauswärts – als Einbahnstraße zu führen. Bereits im Jahr 2012 wurden die Planungen für die Leipziger Straße im Bereich der nördlichen Speicherstadt konkretisiert und eine Entwurfsplanung erarbeitet. Diese Planungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und die Straßenbegrenzungslinien wurden entsprechend der Entwurfsplanung übernommen. Derzeit werden im Rahmen der VTU Gutachten über die zu erwartenden Luftschadstoffbelastungen erarbeitet.

3.5.4 Einzelhandelskonzepte

Gesamtstädtische Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam (2001)

Die von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 04.07.2001 beschlossenen gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (DS 01/0429)⁴ haben die Zentren und zentrenähnlichen Standorte festgelegt, in denen großflächiger Einzelhandel zulässig ist und zentrenrelevante Sortimente angeboten werden dürfen. Die benachbarten Bahnhofspassagen sind als eingeschränktes Einkaufszentrum mit Sortimentsbeschränkungen beschrieben und bestätigt worden, dem eine überörtliche Versorgungsfunktion zukommt. Aufgrund des Standortes am Hauptbahnhof wird der weiteren Entwicklung des Bahnhofsumfeldes eine stadtpolitische Bedeutung zugeschrieben. Synergien haben sich zwischen dem Hauptbahnhof mit seinen Pendlerströmen, dem Großkino mit seinen Besuchern und den Nachfragern nach Angeboten des Reisebedarfs und des Einzelhandels sowie der angebotenen Dienstleistungen in den Bahnhofspassagen ergeben.

Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam - Fortschreibung 2014

Im Jahr 2013 hat die Landeshauptstadt Potsdam die Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens beauftragt. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.05.2014 mit ihrem Beschluss die Verwaltung beauftragt, das fortgeschriebene „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam“ als Konzept der Einzelhandelsentwicklung anzuwenden und insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen (DS 14/SVV/0150)⁵. Dabei sind die erarbeiteten Entwicklungsleitlinien zu beachten. Neben der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung wird das Ziel formuliert, die Zentralität vorrangig der Innenstadt und des Babelsberger Zentrums weiter zu stärken, um die Kaufkraft der Einwohner Potsdams und des Umlands zu binden. Die räumliche Verteilung des prognostizierten Verkaufsflächenzusatzbedarfs bis zum Jahr 2020 soll nach den formulierten 10 Leitlinien⁶ vorgenommen werden, die auszugsweise wiedergegeben werden:

Leitlinie 1:

Die Potsdamer Sortimentsliste, die Hierarchie und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Leitlinien sind Grundlage der Steuerung der Potsdamer Einzelhandelsentwicklung. Die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zeitlich gestaffelt ermittelten Verkaufsflächenentwicklungsspielräume dienen dabei als Orientierung.

4 Junker und Kruse Stadtforschung und Stadtplanung: „Gutachten zu den gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam“, Dortmund, April 2001 (J u K Einzelhandelsgutachten 2001)

5 GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg: „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam“, Oktober 2008 (GMA Einzelhandelsgutachten 2008)

6 GMA Einzelhandelsgutachten 2008 S. 153 - 155

Leitlinie 2:

Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sollen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen, um diese zu stärken und vor Schädigungen durch Ansiedlungen außerhalb zu schützen.

Leitlinie 3:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen angesichts der geringen Flächenpotenziale in der Innenstadt und in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen vorrangig außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Der Schutz von Flächenpotenzialen für die Ansiedlung und Erweiterung von gewerblichen Betrieben im Sinne des Gewerbeflächensicherungskonzeptes soll dabei berücksichtigt werden.

Leitlinie 4:

Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt genießt Priorität vor der Stärkung anderer Einzelhandelsstandorte. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig dort angesiedelt werden.

Leitlinie 5:

Zur Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Zentrenstruktur ist die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel auch in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren möglich. In den Nahversorgungszentren sind hauptsächlich nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln. In den Stadtteilzentren können diese durch sonstige zentrenrelevante Sortimente ergänzt werden. Auf die standortgerechte Dimensionierung ist zu achten, Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sind zu vermeiden.

Leitlinie 6:

Im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung sind Nachbarschaftsläden auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Standorten möglich. Weiterhin sind Neuansiedlungen und Erweiterungen vorhandener Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment auch an integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich, wenn dadurch Nahversorgungslücken geschlossen werden und diese Betriebe standortgerecht dimensioniert sind. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind zu vermeiden.

Leitlinie 7:

In den kleinen Ortsteilen im Potsdamer Norden können wegen der geringen Einwohnerzahlen größere Lebensmittelbetriebe - Supermärkte und Discounter - kaum wirtschaftlich betrieben werden, Hier können alternative Konzepte die Versorgung vor allem der Menschen sichern, die bestehende Zentren nur schwer erreichen können.

Leitlinie 8:

Im Bereich der neuen Potsdamer Mitte hat der Einzelhandel eine ergänzende Funktion, er soll sich thematisch an die bestehenden und geplanten Nutzungen anpassen. Hier kommen vor allem die Themenbereiche Kunst, Kultur und Kulturtourismus in Frage.

Leitlinie 9:

Der Sonderstandort Bahnhofspassagen soll weiterhin nicht zu einer übergreifenden Zentrumsfunktion entwickelt werden. Die Obergrenze der Entwicklung ist der Stand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Bahnhofspassagen, Satzungsbeschluss vom 30.01.2013. Der Sonderstandort Stern-Center / Porta soll nicht über den Rahmen hinaus erweitert werden, der sich aus der im Vorfeld der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gutachterlich untersuchten Variante 1 ergibt (Verkaufsflächenerweiterung insgesamt 9.630 qm, vgl. GMA-Gutachten vom September 2013). Über die konkrete

Größe und Sortimentsstruktur der Erweiterung entscheidet die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Leitlinie 10:

Neben der Identifizierung und Entwicklung weiterer Flächenpotenziale ist ungeachtet schon erreichter Standards auch die weitere Qualifizierung der Einkaufslagen von großer Bedeutung. Diese weitere Qualifizierung muss sich auf die Einzelhandelseinrichtungen selbst, aber auch auf ergänzende Dienstleistungsangebote, den öffentlichen Raum, die Erreichbarkeit und andere Maßnahmen beziehen.

Zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Sortimentsliste“

In einem Sortimentskonzept sind die Einzelhandelsbranchen festgelegt worden, die wesentlich für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche verantwortlich sind. Diejenigen Sortimente, die „in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufen wesentlich bestimmen, (sind) in Form der „Potsdamer Sortimentsliste der zentrenrelevanten Sortimente“ dargestellt.“⁷ Weiterhin werden die zentrenrelevanten Sortimente in nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente unterteilt. Dabei sind nahversorgungsrelevante Sortimente immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente jedoch nicht nahversorgungsrelevant.

Potsdamer Sortimentsliste

Zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung“

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

Sonstige zentrenrelevanten Sortimente

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz, Kork, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör

7 GMA Einzelhandelsgutachten 2008, S. 151 und 152

- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

Die „Potsdamer Sortimentsliste“ ist eine der Grundlagen der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Sinne dieser Liste sind nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden (s. Leitlinie 2 des Einzelhandelskonzepts).

Zentrale Versorgungsbereiche

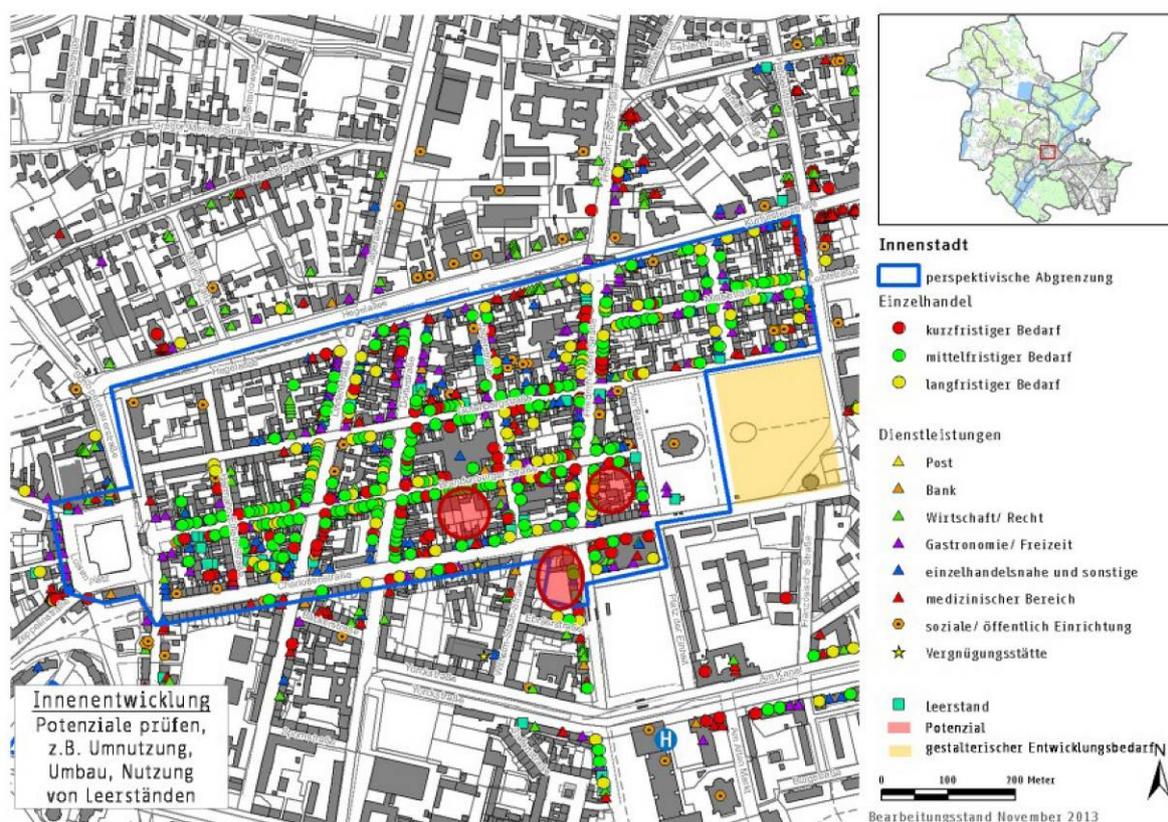
Auf Basis der durchgeführten Bestandsanalyse und der prognostizierten Kaufkraft- und Verkaufsflächenentwicklungsspielräume des Potsdamer Einzelhandels wird eine zukunftsorientierte Zentrenstruktur für die Landeshauptstadt abgeleitet. Für das Stadtgebiet werden „zentrale Versorgungsbereiche“ festgelegt, die hierarchisch abgestuft sind und den jeweiligen lokalen Anforderungen gerecht werden. Der „zentrale Versorgungsbereich Innenstadt“ bündelt – gemeinsam mit den großen Sonderstandorten Sterncenter und Bahnhofspassagen – die gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktionen Potsdams im Einzelhandelsbereich. Die Stadtteil- und Nahversorgungszentren übernehmen die Aufgabe, einzelne städtische Teilbereiche und Wohnquartiere mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zu versorgen.

Die Fläche der Speicherstadt befindet sich im Einzugsgebiet und in fußläufiger Entfernung zu den Bahnhofspassagen, die als zentralitätsbildender Sonderstandort dargestellt werden, jedoch nicht als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Baugesetzbuchs. Für den Fall einer möglichen Veränderung der Sortimentsbeschränkungen in den Bahnhofspassagen werden die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit der konkreten Planung sowie die Festlegung des genauen Maßes bzw. der Struktur der Ausweitungen im Rahmen der Abwägung empfohlen.

Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt

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

Die „Einkaufsinnenstadt“ wird im Norden von der Hegelallee / Kurfürstenstraße, im Osten von der Hebbelstraße bzw. dem Bassinplatz, im Süden von der Charlottenstraße und im Westen von der Schopenhauer Straße begrenzt. In der folgenden Karte sind neben der Abgrenzung der „Einkaufsinnenstadt“ die potenziellen Entwicklungsareale eingezeichnet.



Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt soll auch in Zukunft der vorrangige Standort für die Ansiedlung des zentrenrelevanten Einzelhandels der Landeshauptstadt Potsdam sein. Ziel sollte vor allem die Ergänzung des bestehenden, eher kleinteilig strukturierten Angebots, durch größere Betriebe mit Magnetwirkung sein.

Hierfür soll die konsequente Innenentwicklung, die bereits in den vergangenen Jahren beispielgebend im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt realisiert wurde weiterhin verfolgt werden.

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

Das geplante neue Stadtquartier Speicherstadt liegt außerhalb der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Potsdam. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befindet sich der zentralitätsbildende Sonderstandort „Bahnhofspassagen“ sowie in fußläufiger Entfernung die "Einkaufsinnenstadt", zwei von drei Versorgungsbereichen Potsdams mit oberzentralen Funktionen. Nordwestlich des Plangebiets, am gegenüberliegenden Havelufer im Bereich Lustgarten / Alter Markt, beginnt der Kerneinzugsbereich des Nahversorgungszentrums „Markt-Center“. Das Nahversorgungszentrum „Markt-Center“ kann jedoch aufgrund der Entfernung zum Plangebiet eine Nahversorgung des Plangebiets nur bedingt gewährleisten. In der Templiner Vorstadt hat sich bisher kein Nahversorgungszentrum entwickelt.

Auf der Grundlage der Potsdamer Sortimentsliste, der Hierarchie und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Leitlinien soll die Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam gesteuert werden.

Zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sollen Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nur dort erfolgen. Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches

Innenstadt genießt hierbei Priorität vor der Stärkung anderer Einzelhandelsstandorte. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig dort angesiedelt werden.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Nordöstlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, der am 31.05.2006 in Kraft gesetzt worden ist. Hierin sind vier unabhängig voneinander entwickelbare Teilflächen (Zone I bis IV) festgesetzt. Zone I entspricht einem Kerngebiet, Zone II einem allgemeinen Wohngebiet, Zone III und IV einem Gewerbegebiet. Zudem sind Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt. In ihrer Sitzung am 02.11.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, Teilbereich An den Nuthewiesen, gefasst (DS 11/SVV/0679). Der Teilbereich liegt nördlich der Bahnhofspassagen.

Östlich grenzt der ebenfalls in Kraft gesetzte Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam Center“ an. Hier sind öffentliche Grünflächen, öffentliche und private Verkehrsflächen und Sondergebiete (Einkaufszentrum, Multiplex-Kino, SB-Warenhaus, Parkhaus mit Büroüberbauung und eine multifunktionale Veranstaltungshalle) festgesetzt. Zum Teilbereich Bahnhofspassagen mit den Baufeldern 9 und 10 ist das Planänderungsverfahren zur Lockerung der Sortimentsbeschränkungen abgeschlossen; die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen ist inzwischen rechtsverbindlich.

Südöstlich des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ an. Ursprünglich zählte dieses Plangebiet zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“, wurde jedoch im Jahr 2003 aus diesem Geltungsbereich herausgelöst und eigenständig weitergeführt. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung der Umsetzung des prämierten Entwurfs des Wettbewerbsverfahrens zur Gestaltung des Brauhausberges. Das gesamte Areal soll städtebaulich neu geordnet werden, wobei u.a. die Errichtung von innerstädtischen Wohnquartieren und eines überregionalen Sport- und Freizeitstandortes als Ziele verfolgt werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.06.2014 bis einschließlich 21.07. 2014.

Am 12.06.2012 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-3 „Speicherstadt Süd“ für den südlichen Teil der Speicherstadt sowie die Herauslösung aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ beschlossen.

3.7 Sonstige Planungsvorgaben

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Leipziger Straße. Das Wasserschutzgebiet wurde neu ausgewiesen und ist seit 11.02.2014 gültig.

Baumschutz/ Artenschutz

Für Bäume im Plangebiet gelten die Vorschriften der Potsdamer Baumschutzverordnung. Bei Vorkommen besonders geschützter Arten sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Stellplatzsatzung

Die aktuelle Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam liegt in der Fassung vom 07.03.2012 vor.

Gemäß der BbgBO ist der Nachweis der notwendigen privaten Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung auf dem Grundstück selbst zu führen oder in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist (§ 43 Abs. 2 BbgBO). Dies soll gemäß Masterplan durch eine vollständige Unterbauung der einzelnen Baugebiete mit Tiefgaragen erfolgen. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass der Bauherr seine Verpflichtung ganz oder teilweise durch die Zahlung eines Geldbetrages ablöst. Eine Ablösung wird für das Plangebiet jedoch nicht angestrebt. Gemäß der textlichen Festsetzung TF 9 ist ferner ein oberirdischer Nachweis der notwendigen Stellplätze in den Mischgebieten Mi 1 und MI 5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbesatzung Teltower Vorstadt – Waldstadt

Für das Plangebiet gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam Teilbereich „Teltower Vorstadt – Waldstadt“ vom 27.02.2006. In ihr werden die Erlaubnispflicht zur Anbringung von Werbeanlagen, die allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen sowie die gebietsbezogenen Anforderungen an solche Anlagen geregelt.

Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Bodendenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Beiplan Denkmalschutz zum FNP als Fläche mit Vorkommen von Bodendenkmalen gekennzeichnet. Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne der §§ 1 Abs. 1 und 2 Abs. 1 – 2 BbgDSchG registriert. Die Auskünfte zum Bodendenkmalschutz beinhalten nur den derzeitigen Kenntnisstand. Bei Bodeneingriffen ist jederzeit mit dem Auftreten von unbekanntem Bodendenkmalen zu rechnen. Aus diesem Grund sollte in Vorbereitung von Bauvorhaben eine erneute Anfrage zum Denkmalschutz erfolgen. Ungeachtet dessen können während der Bauausführungen im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt § 11 BbgDSchG.

UNESCO Welterbe

Die Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ ist in ihren auf Potsdamer Stadtgebiet liegenden Teilflächen seit dem 30. Oktober 1996 Denkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) ⁸, diesem unterliegt nach § 2 Abs. 3 auch die nähere Umgebung, soweit sie für Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung des Denkmals erheblich ist. Um den Schutz und die Erhaltung der Welterbestätte in Bestand und Wertigkeit zu unterstützen, wurden auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam Pufferzonen – unterteilt in engere und weitere Pufferzone – eingerichtet.

⁸ Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List) der UNESCO vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Drucksache 96/0361, verabschiedet in der Stadtverordnetenversammlung am 04.09.1996, vom 30.10.1996, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam 21.11.1996 und Convention concerning the protection of the world cultural and natural heritage, Paris, 23.11.1972, Deutsche Übersetzung in BGBl. 1977 II, S. 213

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ liegt, wie auf der Karte „Pufferzone zur Welterbestätte Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam“ dargestellt, vollumfänglich in der weiteren Pufferzone. Die Pufferzone entfaltet keine eigenen rechtlichen Auswirkungen.

In der Verwaltungsvereinbarung zum Abstimmungsverfahren bei Verfahren und Vorhaben innerhalb der Pufferzone ist deren Charakteristik wie folgt beschrieben: „Die Pufferzone sollte das unmittelbare Umfeld des angegebenen Gutes, wesentliche Blickachsen und andere Gebiete oder Merkmale umfassen, die eine wichtige praktische Rolle spielen, um das Gut und seinen Schutz zu unterstützen.“ Für die äußere Abgrenzung der Pufferzone gilt, dass sie Höhenpunkte und Seeufer mit einbezieht, die für die Sichtbeziehungen in Korrespondenz zu Höhen- und Aussichtspunkten innerhalb der Welterbestätte stehen, so u.a. auch den Telegrafenberg und den Brauhausberg.

In der weiteren Pufferzone werden demnach geplante Bauvorhaben nur dann der Prüfung unterzogen, wenn sie eine Höhe von 10 m oder eine zusammenhängende Grundfläche von 500 m² überschreiten.

3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Wasserstand und Grundwasser

Nach Aussage des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Regionalabteilung West, kann das Gebiet von den Wasserständen der Havel so beeinflusst werden, dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen werden daher empfohlen. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden.

Bundeswasserstraßen

Das Plangebiet berührt die Bundeswasserstraße "Potsdamer Havel" auf einer Länge von ca. 200 m und einer Tiefe von 10 m. Entsprechend der Widmung als Bundeswasserstraße werden die Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Altlasten

In 2011 und 2012 sind im Plangebiet die nicht erhaltenswerte Bausubstanz abgebrochen und bekannte Altlastenstandorte saniert worden. Der Standort Schlachthof ist im Altlast- und Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam unter der ISAL-Nr. 0305540305 als sanierter Bereich registriert. Das Plangebiet kann uneingeschränkt für sensible Nutzungen vorgesehen werden. Eine vollständige Löschung aus dem Kataster ist gemäß § 29 Abs. 4 BbgAbfBodG nicht möglich.

Munitionsfunde

Da sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet, ist für die Ausführung der Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet stellt ein wichtiges und verfügbares innenstadtnahes Flächenpotenzial dar, dessen Entwicklungserfordernis sich aus dem räumlichen und sachlichen Zusammenhang der bereits begonnenen bzw. geplanten baulichen Entwicklungen der angrenzenden Flächen der ehemaligen Speicherstadt und des Brauhausberges ergibt. Hierbei handelt es sich um die Konversion eines brachgefallenen, ehemaligen Gewerbestandortes.

Es wird das Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung verfolgt, da die Speicherstadt zusammen mit dem angrenzenden Brauhausberg aufgrund ihrer zentralen Lage, der Nähe zum Wasser und zur Innenstadt sowie der hervorragenden verkehrlichen Anbindung zu den Standorten mit den größten Entwicklungspotenzialen in der Landeshauptstadt zählt. Der Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ soll eine vielfältige und gleichzeitig anspruchsvolle Nutzung des Geländes an der Havel ermöglichen, von der sowohl die zukünftigen Bewohner, die umliegenden wissenschaftlichen Einrichtungen wie auch die Innenstadt Potsdams profitieren.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Für das gesamte Gelände der ehemaligen Speicherstadt wurden seit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 36 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ im Jahr 1993 mehrfach städtebauliche Konzeptionen erarbeitet, ohne dass eine umsetzungsfähige Lösung gefunden wurde. Da die Fusion der Länder Brandenburg und Berlin nicht zu Stande gekommen ist, konnte der Bebauungsplan, der den Sitz des gemeinsamen neuen Landtagsgebäudes planungsrechtlich sichern sollte, 1996 zunächst nicht fortgeführt werden.

Die Konzeption, das ehemalige Mühlengelände aus der Gesamtplanung herauszulösen und eigenständig zu qualifizieren, wurde im Jahr 2003 zugunsten einer Gesamtperspektive für die westlich der Leipziger Straße befindliche Speicherstadt aufgegeben. In einer Leitentscheidung hat die Stadtverordnetenversammlung am 01.10.2003 (DS 03/SVV/0603) festgelegt, dass die östlich und westlich der Leipziger Straße gelegenen Flächen jeweils in einem selbständigen Bebauungsplan (Bebauungspläne Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ und Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“) zu bearbeiten sind. Mit der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 05.03.2008 (DS 07/SVV/1033) ist u.a. eine Lösung herbeigeführt worden, die die Bebauung des ehemaligen Mühlengeländes auf der Grundlage einer mit den Eigentümerinnen abgeschlossenen Rahmenvereinbarung ermöglicht hat.

Das Masterplanverfahren Speicherstadt 1. Stufe wurde 2007/2008 begonnen. In ihrer Entscheidung vom 04.03.2009 hat die Stadtverordnetenversammlung die Verwaltung beauftragt, „die Größe und Anordnung der Baumassen auf dem Gelände der Speicherstadt in einem Workshop neu zu klären...“ (DS 08/SVV/0833). Die Verwaltung hat im Sommer 2009 das Hearing Speicherstadt durchgeführt, in das auch der Brauhausberg einbezogen worden ist. Im Ergebnis soll das Konzept des damaligen Architekturbüros Krier-Kohl (heute Christoph Kohl) die Grundlage der beiden Bebauungspläne und des Masterplanverfahrens bilden. Im September 2010 wurde der Masterplan „Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept“ von Christoph Kohl⁹ dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauen zur Kenntnis gegeben und

⁹ Masterplan „Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept“, Krier/Kohl Gesellschaft. v. Architekten GmbH mit GfP Gesellschaft für Planung im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam; Berlin, Oktober 2010

damit die städtebauliche Grundlage für den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36-1 geschaffen. Für die Entwicklung des Brauhausbergs ist das Konzept des Architekten Christoph Kohl durch den Entwurf des ersten Preisträgers des Städtebaulichen Wettbewerbs Brauhausberg im Jahr 2013 abgelöst worden.

2.1 Planungsalternativen

Der Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ ist als Angebotsplanung konzipiert, er dient der Rückführung des Geländes in das bebaute Stadtgefüge und der Wiederaufnahme einer städtischen Funktion eben dieses Standortes. Demzufolge bestehen keine Planungsalternativen im Sinne eines anderen Standortes.

Seit Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36 "Speicherstadt / Leipziger Straße" am 01.12.1993 wurden für die brachliegenden, traditionell gewerblich genutzten Flächen der Speicherstadt verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geprüft und entsprechend den jeweiligen Rahmenbedingungen zeitweise präferiert. Das Spektrum der Nutzungsvorschläge erstreckte sich vom Standort eines gemeinsamen Landtages Berlin-Brandenburg mit Hotel/Kongress- und Messennutzungen über Mischnutzungen bis zu gewerblichen Nutzungen.

Aufgrund einer Leitentscheidung der Stadtverordnetenversammlung zur Speicherstadt erfolgte dann im Jahr 2003 die Aufteilung in zwei Bebauungspläne: Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ und Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“. Anschließend wurde ein Masterplanverfahren in 2 Stufen durchgeführt, dessen Ergebnis der im Jahr 2010 in einem Gremium der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommene Masterplan ist.

2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Es liegt ein Erschließungskonzept für die mittlere und nördliche Speicherstadt mit Stand November 2011 vor, das der inneren Erschließung zugrunde liegt. Die Entwurfsplanung mit Stand März 2012 ist mit der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt.

Für die Speicherstadt wurde in der Vorplanung ein klar ablesbares, hierarchisch gegliedertes Straßennetz entwickelt. Im Erschließungskonzept bilden die Planstraßen B.3, B.4, 3.1 (Straße An der Kornmühle), und 3.2 einen Erschließungsstraßenring, für welchen eine Ausführung im Trennprinzip (Fahrbahn mit durch Bordstein abgetrennten Gehwegen) und die Ausweisung von Tempo-30-Zonen vorgeschlagen ist. Diese Straßen erfüllen maßgeblich die Erschließungsfunktion der Teilflächen der nördlichen Speicherstadt. Alle anderen Straßen sind als Mischverkehrsflächen konzipiert, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden sollen. Im Bereich des „Leipziger Dreiecks“ wurde im Gegensatz zur Planfassung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB die Baugrenze des Blockes J zugunsten der Fahrbahnführungen auf der Leipziger Straße zurückgenommen.

Die Erschließung der Stellrechneranlagen der Deutschen Bahn AG nördlich des Blocks J ist über die Planstraßen B.3 und B.4 und auch während der Bauzeit gesichert.

Die Tiefgaragen sollen nicht von der Leipziger Straße aus, sondern ausschließlich über die Straßen innerhalb des Plangebietes erschlossen werden. Die Größe der innerhalb der überbaubaren Flächen für Tiefgaragen zur Verfügung stehenden Fläche beträgt rund 19.870 m². Unter Berücksichtigung einer in Teilbereichen möglichen mehrgeschossigen Ausführung der Stellplatzanlagen kann der unter Anwendung der aktuellen Stellplatzsatzung der Landes-

hauptstadt Potsdam vom 07.03.2012 ermittelte Bedarf von ca. 920 notwendigen Stellplätzen – bezogen auf das gesamte Plangebiet – gedeckt werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die geplante Gastronomie-Nutzung des ehemaligen Heizhauses werden andernorts nachgewiesen und sollen durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten entsprechend gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 befindet sich nach Anlage 4 der Stellplatzsatzung innerhalb eines Einzugsgebietes, welches in nicht mehr als 300 m Luftlinie zu einer Haltestelle regelmäßig verkehrender Personennahverkehrsmittel (Fahrplanangebot für den Bus pro Stunde im 20 min Takt oder besser) entfernt ist. Damit ist nach § 3 Abs. 4 der Stellplatzsatzung eine Reduzierung der Anzahl der nach Anlage 2 notwendigen Stellplätze um 25 % möglich.

Uferwegekonzept Potsdam

Das Uferwegekonzept sieht eine Weiterführung des von Norden kommenden und derzeit bis zum Nuthepark (nördlich der Babelsberger Straße) ausgebauten übergeordneten öffentlichen Uferweges unterhalb der Langen Brücke und Eisenbahnbrücke durch die Speicherstadt vor. In der derzeitigen Entwurfsplanung bildet der Bereich innerhalb des Plangebiets den Abschnitt B „Ufergrünzug Speicherstadt“¹⁰.

Die Planung sieht eine parallele Führung von öffentlichem Rad- und Fußweg vor; von Norden kommend, führt der Fuß- und Radweg am Ufer entlang in das Plangebiet. Die Unterteilung in Fuß- und Radweg wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der Anteil der für die Wegeführung zu versiegelnden Flächen in diesem Bereich kann sich auf rund 40 % belaufen. Die Überlegungen zur gestalterischen und technischen Ausformung des Havelufers sind noch nicht abgeschlossen. Zur Umsetzung ist jedoch ein öffentlicher Fuß- und Radweg geplant. Der Fuß- und Radweg verläuft direkt westlich des Mischgebiets MI 3 durch die öffentliche Grünfläche; der Radweg verschwenkt danach auf die Planstraße 4.2. Im Bereich einer Aussichtsplattform über der Havel, der sogenannten „Neugierde“ treffen beide Wege südöstlich des ehemaligen Heizhauses auf der Planstraße 4.2 (Straße Am Speicher) zusammen.

Die Bundesrepublik Deutschland ist Eigentümer der Wasserfläche und einer Teilfläche (Flurstück 1/20, Gemarkung Potsdam, Flur 6) der Grünfläche im räumlichen Geltungsbereich. Zur Herstellung der Uferbefestigung ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV), hier dem Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg, erforderlich.

2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan-Entwurf liegt der in einem mehrstufigen Verfahren erarbeitete Masterplan für den Bereich Speicherstadt-Brauhausberg des Architekturbüros Christoph Kohl zugrunde. Er sieht unter Erhaltung denkmalgeschützter bzw. ortsbildprägender Gebäude und besonderer Berücksichtigung historischer Sichtbeziehungen und Grünbezüge eine gemeinsame Entwicklung der Speicherstadt und des Brauhausberges zu einem kleinteilig gegliederten, jedoch – orientiert an den nutzungsbedingt traditionell hohen Maßstäben der baulichen Dichte der Speicherstadt – hoch verdichteten neuen Stadtteil vor.

¹⁰ Uferwegekonzept Potsdam, Abschnitt Nuthepark-Vorderkappe, Entwurf, 07.06.2012.

Der Stadtraum mit dem südlichen Bahnhofsvorplatz wird unter Reduzierung der überdimensionierten Verkehrsflächen im Bereich Leipziger Dreieck durch eine neue Stadtkante städtebaulich gefasst und aufgewertet. Vom bewaldeten Brauhausberg verlaufen „grüne Bänder“ zum Wasser. Vom südlichen Bahnhofsvorplatz soll eine neue, durch den angrenzenden Block J und das Gebiet führende Fußgängerverbindung zur Havel geschaffen werden.

Für die Entwicklung des Brauhausbergs soll zukünftig das Ergebnis des „Städtebaulichen Wettbewerbs Brauhausberg“ vom April 2013 die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ bilden, das nördlich der Max-Planck-Straße den Neubau des Sport- und Freizeitbades und südlich der Max-Planck-Straße zusätzliche Wohnbebauung vorsieht.

Mit der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses auf dem Brauhausberg wird gegenüber dem Masterplan und dem Vorentwurf zu den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eine Torsituation als symbolischer Eingang zur Speicherstadt am Leipziger Dreieck entfallen. Auch die Berücksichtigung von Sichtbeziehungen, der städtebaulichen Kanten des geplanten Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie die Zurücknahme der Abgrenzung des Blockes J am Leipziger Dreieck aus verkehrstechnischen Gründen machen diese Änderung erforderlich. Aufgrund dessen wurden die Baugrenzen im westlichen Teil des Blocks J dahingehend angepasst, dass die Raumkanten des Blocks mit denen des Port- und Freizeitbades am Brauhausberg korrespondieren.

Des Weiteren werden in bestimmten Abschnitten an der Leipziger Straße die überbaubaren Grundstückflächen zurückgenommen, um den Anforderungen aus dem Immissionsschutz gerecht zu werden.

Nutzungskonzept

Für die brachliegenden, traditionell gewerblich genutzten Flächen der Speicherstadt wurden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geprüft. Nach dem Aufstellungsbeschluss 1993 begannen im Jahr 1994 strukturelle Überlegungen zu den Nutzungen Landtag, Hotel/Kongress und Messe auf dem Standort. 1995 erfolgte ein Realisierungswettbewerb des Landes Brandenburg zum Landtag in der Speicherstadt, ab 1996 wurde der Bebauungsplan vorerst zurückgestellt. 2003 wurde eine Leitentscheidung zur Speicherstadt getroffen, nach der die östlich und westlich der Leipziger Straße gelegenen Flächen jeweils in einem selbständigen Bebauungsplan (Bebauungspläne Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ und Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“) zu bearbeiten sind.

Ab 2007/2008 wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Speicherstadt festgelegt und gemeinsame zukünftige Entwicklungsprinzipien der Speicherstadt zwischen den Grundstückseigentümern und der Landeshauptstadt Potsdam vereinbart.

Unter Bezug auf die ausgezeichnete Lagequalität an der Havel sind hochwertige Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und ergänzende Wohnnutzungen geplant. Im Zusammenhang mit den südlich anschließenden Bereichen der Speicherstadt und dem Gelände des Brauhausberges soll die nördliche Speicherstadt zu einem attraktiven und lebendigen neuen Stadtquartier entwickelt werden. Dazu beitragen soll ein gastronomisches Angebot am Wasser, wobei das ehemalige Heizhaus in seinem Bestand erhalten und hierfür umgenutzt werden soll. Die einmalige Lage mit Blick auf die Havel und der durch den öffentlichen Grünzug geplante Uferweg sind gute Voraussetzungen für eine ganzjährige, gastronomische Nutzung des Bestandes. Die Uferpromenade an der Havel soll durch den einzurichtenden öffentlichen Ufergrünzug verlaufen. Am südlichen Ende des Uferwegs soll über der Havel eine öffentliche Aussichtsplattform entstehen.

Entsprechend dem großen Bedarf an Wohnraum in der Stadt Potsdam sollen verschiedene Wohnformen und Angebote in verschiedenen Preissegmenten ermöglicht und so eine gute Durchmischung der Anwohnerstrukturen im Sinne der Entwicklung eines lebendigen Stadtteils erreicht werden. Jedoch wird auf Festsetzung der im Vorentwurf noch enthaltenen besonderen Wohnformen wie Senioren- und studentisches Wohnen im Block J verzichtet, im Mischgebiet sind diese Nutzungen ohnehin zulässig.

2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Ein landschaftsplanerisches Konzept ist im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans entwickelt worden. Dabei verläuft eine Grünanlage im Plangebiet entlang des Havelufers. Grünflächenverbindungen, sogenannte „grüne Finger“, stellen im Masterplan eine Verbindung zu den signifikanten Grünflächen des Brauhausberges her. Alle im Konzept dargestellten Grünflächen sind für die Öffentlichkeit zugänglich. Für die geplante Wohnnutzung im Neubaugebiet werden zwei Spielplätze in die festgesetzten Grünflächen integriert. Sowohl die Grünflächen als die Erlebbarkeit der Havel durch die öffentliche Zugänglichkeit können zur Identitätsbildung beitragen.

3. Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere berücksichtigt

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung,
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Straßen und Plätze von geschichtlicher Bedeutung,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
- die Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange des Klimaschutzes
- die Ergebnisse von beschlossenen städtebaulichen Planungen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll durch eine Mischnutzung aus Dienstleistung und Gewerbe, Kultur, Wissenschaft und Forschung sowie Wohnen geprägt werden. Entsprechend dieser städtebaulichen Konzeption sollen Mischgebiete gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO und eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“ festgesetzt werden. Durch planerische Feinsteuerung sollen im Plangebiet zulässige, jedoch im Hinblick auf die hochwertige innenstadtnahe Lagequalität an der Havel unerwünschte Nutzungsarten wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Ebenso soll in Teilbereichen die Nutzungsverteilung von Wohnen und Gewerbe gesteuert werden um die einwirkenden Immissionen auf sensible Nutzungen gering zu halten.

Die Speicherstadt ist kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam (Fortschreibung 2014), daher ist die Zulässigkeit von nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam (Fortschreibung 2014) zu beschränken.

Kerngebiet

Im Block J soll ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzung soll erfolgen, um hier zentrale Einrichtungen insbesondere der Wirtschaft, der Verwaltung, von Dienstleistungen, von Kultur und Forschung sowie Hotel und Kongress ansiedeln zu können. Aufgrund seiner Lage als Eingang zum neuen Quartier der Speicherstadt bzw. als Verbindungsfunktion zum Potsdamer Hauptbahnhof ist der Block J in besonderer Weise zur Ansiedlung dieser hochwertigen Nutzungen geeignet. Die gute Erschließung und räumliche Nähe zu den Verwaltungsstandorten der Landesregierung, zu den Einrichtungen für Wissenschaft und Forschung auf dem Telegrafenberggelände sowie zum Potsdamer Hauptbahnhof machen diesen Standort zur Ausweisung eines Kerngebietes mit den vorgenannten Nutzungen attraktiv.

TF 1 Zulässigkeit von Nutzungen im Kerngebiet

Kerngebiet für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Freizeitgestaltung

Allgemein zulässig sind

- **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,**
- **Kongresszentren,**
- **Einzelhandelsbetriebe,**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,**
- **Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO,**
- **Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Boardinghouses,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- **Spielbank,**
- **Nachtlokale,**
- **Tiefgaragen, Parkhäuser und Großgaragen.**

Parkbauten sind nur unterhalb der Ebene des Höhenniveaus der Heinrich-Mann-Allee (Null-Ebene)¹¹ in der -1-Ebene und der -2-Ebene zulässig.

¹¹ Die Oberkante der Heinrich-Mann-Allee im Bereich der Durchwegung (Festsetzung des Gehrechts in Ost-West-Richtung) durch den Block J liegt bei ca. 38,7 m ü. NHN. Dieses Höhenniveau wird als Null-Ebene festgelegt. Für die -2-Ebene wird ein Höhenniveau der Geländeoberkante von ca. 32 m ü. NHN angenommen (in der Planstraße B.4).

Einzelhandelsbetriebe sind nur in der +1-Ebene und in der +2-Ebene zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, in den obersten beiden Vollgeschossen zugelassen werden.

Nicht zulässig sind

- **alle sonstigen Vergnügungsstätten (Gewerbebetriebe besonderer Art), die in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und Geselligkeitstrieb ein bestimmtes gewinnbringendes Freizeitangebot vorhalten,**
- **Spielhallen im Sinne von § 1 Abs. 2 SpielhGBbg,**
- **Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten,**
- **Tankstellen.**

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

Bei einer Ansiedlung von Einzelhandel sind die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes¹² der Landeshauptstadt Potsdam bezüglich der Begrenzung der Warensortimente für Einzelhandelsbetriebe zu beachten und umzusetzen. Dieses wird durch die textliche Festsetzung gewährleistet, in der unter anderem die horizontale Lage / Ebene für die zulässige Einzelhandelsnutzung geregelt wird.

Der Ausschluss von Tankstellen trägt zur Vermeidung von Belastungen durch deren Anlage und Betrieb (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Betankung, Lärm, Schadstoffe, Boden- und Grundwassergefährdung) bei. So werden eine erhöhte Beeinträchtigung von Mensch und Natur ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, die in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und Geselligkeitstrieb ein bestimmtes gewinnbringendes Freizeitangebot vorhalten, sowie von Spielhallen im Sinne von § 1 Abs. 2 SpielhGBbg, erfolgt, da regelmäßig mit der zunehmenden Ansiedlung von Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen im Sinne der §§ 33c Abs. 1 Satz 1 und 33d Abs. 1 Satz 1 Gewerbeordnung, Sex-Shops und Peep-Shows, ein Imageverlust einher geht, der die Entwicklung städtebaulich und sozial ausgewogener Nutzungsgemeinde negativ beeinflusst.

Vergnügungsstätten wie Bordelle, Sex-Shops oder Spielhallen würden der in der Speicherstadt geplanten Nutzungsmischung und städtebaulichen Zielsetzung nicht entsprechen; sie tragen in der Regel zu einem sogenannten Trading-Down-Effekt in dem betreffenden Quartier bei, können diesen auslösen bzw. verstärken. Der Trading-Down-Effekt kann zu Verzerrungen des Boden-/Mietpreisgefüges und/oder Verdrängungsprozessen in der Speicherstadt entgegen den gewünschten Nutzungen führen, wodurch der Gebietscharakter des städtebaulichen Umfeldes gefährdet werden kann. Es kann zu Störungen des Ortsbildes durch eine negativ prägende Außengestaltung und Werbeanlagen bei den in Rede stehenden Vergnügungsstätten sowie zu Lärmemissionen kommen, da Vergnügungsstätten häufig einen erhöhten An- und Abfahrtsverkehr zu Öffnungszeiten, die innerhalb der sonst üblichen Ruhezeiten liegen, haben.

Bei entsprechender Nachfrage soll es möglich sein, auch im Kerngebiet Wohnungen anzubieten, auch um den angespannten Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam zu entlasten. Für die den Straßen Leipziger Straße und Heinrich-Mann-Allee sowie den Bahngleisen zugewandten Fassaden sind entsprechend der Belastung Immissionsschutzmaßnahmen vorzusehen, siehe hierzu die textlichen Festsetzungen TF 18 – 20.

¹² Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam (Fortschreibung 2014), 2014.

Mischgebiete

Im Plangebiet sollen, entsprechend der der Leitentscheidung der Stadtverordnetenversammlung zugrundeliegenden Intention, die Speicherstadt zu einem hochwertigen und lebendigen Wohn- und Arbeitsstandort zu entwickeln, in den Blöcken E, F, G, H und I Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Gleichzeitig wird dem Ziel entsprochen, die beabsichtigte Nutzungsmischung entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplans zu sichern.

Die Mischgebiete MI 1 – MI 5 werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als ein gemeinsamer Nutzungsraum mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten betrachtet. Die Mischgebiete MI 1 – MI 3 sollen hauptsächlich dem Wohnen dienen, die Mischgebiete MI 4 und 5 sollen hauptsächlich gewerblich genutzt werden. Diese Gliederung von Wohn- und Gewerbenutzung in den Mischgebieten orientiert sich in der nördlichen Speicherstadt einerseits an der Ausrichtung von Wohnen zur attraktiven Wasserlage an der Havel und andererseits für Gewerbe an den immissionsbelasteten Gebietskanten der Leipziger Straße im Süden und der Bahntrasse im Norden.

TF 2 Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten in den Mischgebieten

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein. Die textliche Festsetzung TF 2 soll die geplante Entwicklung von hochwertigen Mischgebieten sichern.

Gartenbaubetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie aufgrund ihrer meist freiflächenintensiven Nutzung nicht in das städtebauliche Konzept eingebunden werden können und der Zielsetzung des Flächen sparenden Bauens widersprechen. Sie können mit ihrem entsprechenden Flächenbedarf nicht mit der angestrebten Nutzungsstruktur in Einklang gebracht werden.

Durch den Ausschluss von Tankstellen werden Belastungen durch deren Anlage und Betrieb vermieden, (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Betankung, Lärm, Schadstoffe, Boden- und Grundwassergefährdung). Damit wird eine erhöhte Beeinträchtigung von Mensch und Natur ausgeschlossen. Des Weiteren sind im Umfeld des Plangebiets bzw. der Potsdamer Innenstadt bereits ausreichend viele Tankstellen vorhanden, z.B. in der Friedrich-List-Straße, Drewitzer Straße, Berliner Straße oder Zeppelinstraße.

Die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind in den Mischgebieten nicht zulässig. Die geplante städtebauliche Nutzungsstruktur sieht für das Plangebiet in Nachbarschaft eines hochwertigen Wohnstandortes im mittleren und südlichen Teil der Speicherstadt sowie auf den angrenzenden Flächen des Brauhauberges eine intensive Ansiedlung hochwertiger Dienstleistungen sowie qualifizierter und differenzierter gewerblicher und der Versorgung des Quartiers dienender Nutzungen vor. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 erfolgt, da regelmäßig mit der zunehmenden Ansiedlung von Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, Sex-Shops und Peep-Shows, ein Imageverlust einhergeht, der die Entwicklung städtebaulich und sozial ausgewogener Nutzungsgemeinde negativ beeinflusst. Mit

dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wird ein Abdriften des Quartiers durch andere, als die in der Konzeption festgelegten, Nutzungen vermieden.

TF 3 *Ausschluss von Wohnen an der Leipziger Straße und der Heinrich-Mann-Allee*
Im Kerngebiet ist an der Leipziger Straße und der Heinrich-Mann-Allee in einer Tiefe von 15,0 m, gemessen ab den jeweiligen Baugrenzen, die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung Wohnen unzulässig. In den Mischgebieten MI 1 und MI 5 ist in einer Tiefe bis zu 15,0 m, gemessen ab der Baugrenze an der Leipziger Straße, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Wohnen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

Aufgrund der an der Leipziger Straße und der Heinrich-Mann-Allee auftretenden Lärmimmissionen sind z.B. für Büronutzungen passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen; empfindliche Nutzungen wie Wohnen sind daher an der Leipziger Straße und der Heinrich-Mann-Allee in einer Tiefe von 15,0 m, gemessen ab der Baugrenze an der Leipziger Straße und der Heinrich-Mann-Allee, nicht zulässig, dies wird durch die textliche Festsetzung TF 3 festgesetzt.

TF 4 *Ausschluss von Wohnen in den Mischgebieten MI 2, MI 4 und MI 5*
In den Mischgebieten MI 2, MI 4 und MI 5 ist zwischen den Punkten R-S, T-U, V-W, X-Y und Z-A' in einer Tiefe von 10,0 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

Die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen der Mischgebiete, die zum Quartiersplatz ausgerichtet sind, soll zur Belebung des neuen Stadtquartiers beitragen.

Die Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Sortimenten des Einzelhandels in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 basieren auf den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam.

TF 5 *Begrenzung von Einzelhandel in den Mischgebieten*
In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Sortimentsliste nicht zulässig. Diese Sortimente sind:

- **Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,**
- **Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel),**
- **Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,**
- **Textilien,**
- **Bekleidung,**
- **Schuhe und Lederwaren,**
- **Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel),**
- **Keramische Erzeugnisse und Glaswaren,**
- **Holz, Kork, Flecht- und Korbwaren,**
- **Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde,**
- **Zoologischer Bedarf und lebende Tiere,**
- **Heimtextilien,**
- **elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente,**
- **Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel,**

- **Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,**
- **Spielwaren,**
- **Augenoptiker,**
- **Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker),**
- **Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software,**
- **Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone,**
- **Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör,**
- **Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe.**

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten sowie Nachbarschaftsläden.

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

Die textliche Festsetzung TF 5 regelt die Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten nach der „Potsdamer Sortimentsliste“ in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5. Die Differenzierung erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

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

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

- Beleuchtungsartikel,
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör,
- Kraftwagen,
- Kraftwagenteile und Zubehör,
- Krafträder, Kraftradteile- und -zubehör,
- Wohnmöbel¹³,
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik, Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden),
- Anstrichmittel,
- Bau- und Heimwerkerbedarf,
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche),
- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde,
- Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör,
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe,
- Mineralölerzeugnisse,

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

Bei Antragstellung erfolgt eine Einzelfallprüfung, bei der u.a. Kriterien wie das Warensortiment, der Kaufkraftabfluss, der Abstand vom zentralen Versorgungsbereich und dessen Zu-

¹³ inkl. Matratzen)

stand zu prüfen sind. Durch die Einzelfallprüfung des Vorhabens für einen Einzelhandelsbetrieb mit einem nicht-zentrenrelevanten Warensortiment können schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erkannt und verhindert werden.

Zusätzlich sind Nachbarschaftsläden ausnahmsweise zulässig. Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“, auch „Convenience-Store“ genannt, handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, den sog. „Tante-Emma-Laden“. Es handelt sich um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch i.d.R. nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche auf (Az.: BVerwG 4 BN 39.04). Für Potsdam ging das Einzelhandelskonzept bisher von einer geringeren typischen Größe für diese Nachbarschaftsläden von bis zu 300 m² Verkaufsfläche aus. Da sich aus dem aktuellen Angebot eine Schwelle von 300 m² nicht ableiten lässt, wird künftig in Potsdam der Anlagentyp Nachbarschaftsladen im Sinne eines Convenience-Stores mit einer Verkaufsfläche von 400 m² verwendet.

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

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

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

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

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

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

TF 6 Zulässigkeit von untergeordneten, zentrenrelevanten Randsortimenten in den Mischgebieten

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreitet.

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

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

Gegenstand der textlichen Festsetzung TF 6 ist die flächenbeschränkte Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Die in der „Potsdamer Sortimentsliste“ aufgeführten nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Warensortimente sind als Randsortimente nur zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 10 % der gesamten Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs einnehmen.

Damit wird dem Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber einerseits die Möglichkeit gegeben, ein über das Kernsortiment hinausgehendes zentrenrelevantes Warensortiment anzubieten. Gleichzeitig wird dem Zentrumschutz Rechnung getragen, da die zugelassenen Randsortimente (10 % der Gesamtverkaufsfläche) die Zentrenentwicklung nicht beeinträchtigen.

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

Die Regelung der Randsortimente bezieht sich auf das jeweilige konkrete Vorhaben eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, nicht auf das gesamte Baugebiet. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

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

Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“

Das im Bereich des Havelufers vorhandene ehemalige Heizhaus soll als historisches Gebäude erhalten und in die neue Planung integriert werden. Hier soll – untergeordnet der Hauptnutzung des Uferbereiches als öffentliche Uferpromenade – eine Gastronomienutzung ermöglicht werden. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB soll, unter Erhaltung und Umnutzung des ehemaligen Heizhauses, eine in den öffentlichen Ufergrünzug integrierte Gastronomienutzung ermöglicht werden, der hierfür beide Etagen des Altbaus zur Verfügung stehen. Diese gastronomische Nutzung kann wesentlich zur ganzjährigen Belebung des Quartiers beitragen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Dem traditionellen Erscheinungsbild der Speicherstadt entsprechend sehen die Vorgaben des Masterplans Christoph Kohl eine hohe Nutzungsdichte vor.

Der Stadtraum vor dem Haupteingang am südlichen Bahnhofsvorplatz fungiert für die am Bahnhof ankommenden Besucher der Stadt als „Stadteingangsbereich“. Dieser besonderen Funktion wird er jedoch gestalterisch nicht gerecht. Er wird maßgeblich geprägt durch die Verkehrsanlagen des Leipziger Dreiecks. Es fehlen städtebauliche Raumkanten zur Gliederung bzw. Fassung des Stadtraums. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Defizite mit der besonderen Ausbildung einer Randbebauung des neuen Stadtquartiers in der Speicherstadt zum Hauptbahnhof und schafft neue städtebaulichen Qualitäten.

Die Entwicklung der nördlichen Speicherstadt löst die unbefriedigende städtebauliche Situation in Bezug auf die Lage gegenüber dem Potsdamer Hauptbahnhof. Geprägt durch die Verkehrsanlagen des Leipziger Dreiecks wird dieser Stadtplatz seiner besonderen Funktion

gestalterisch nicht gerecht und bedarf einer Fassung durch Raumkanten. Diesen städtebaulichen Zweck erfüllt u.a. die dominante Bebauung des Blockes J.

Um eine vielfältige und dennoch urbane Bebauung zu ermöglichen, wurden die Baugrenzen bis an die Blockränder gelegt, um auch eine straßenständige Bebauung mit Innenhöfen zu ermöglichen. Die einzelnen Baugebiete können innerhalb der Baugrenzen, nach Maßgabe der festgesetzten Grundflächen (GR) bebaut werden, eine Unterbauung durch Tiefgaragen soll möglich sein.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll durch Festsetzung der Geschossfläche GF in Verbindung mit der Firsthöhe FH und der Traufhöhe TH bestimmt werden. Die Festsetzungen der Höhen der Gebäude berücksichtigen die Belange des Denkmalschutzes. Es ist im Geltungsbereich als Höchstmaß die einheitliche Festsetzung einer maximalen Firsthöhe FH von 53,0 m ü. NHN vorgesehen, für den Blockinnenbereich im Mischgebiet MI 2 ist eine maximale Firsthöhe FH von 47,0 m ü. NHN vorgesehen. Mit der Festsetzung dieser maximalen Firsthöhen wird Rücksicht auf mögliche Beeinträchtigung der Sichtenfächer, u.a. der Langen Sicht, genommen. Dies ist in Sichtenanalysen in Zusammenarbeit mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden untersucht worden. Über die zeichnerische Festsetzung einer Traufhöhe wird sichergestellt, dass die Regelungen zum Abstandsflächenrecht gemäß § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) eingehalten werden.

Im Block J soll zur Langen Brücke / Heinrich-Mann-Allee mit Aufnahme der städtebaulichen Kante des geplanten Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg mit einem eingeschossigen Gebäudeteil eine Eingangssituation geschaffen werden. Für diesen linsenförmigen Gebäudeteil ist eine FH von 44,5 m ü. NHN vorgesehen, dies entspricht einer Höhe von 5,5 m.

Kerngebiet

TF 7 Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche im Kerngebiet

Im Kerngebiet darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche GR durch die Grundfläche von Garagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um eine Grundfläche von bis zu 503 m² überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Durch die im Block J festgesetzten Baugrenzen bezüglich der vorgesehen überbaubaren Grundstücksfläche kann ein Innenhof gebildet werden, der nicht überbaut werden soll. Um jedoch die Unterbauung mit einer Tiefgarage zu ermöglichen, soll die zulässige Grundfläche GR von 4.805 m² entsprechend der Fläche des Innenhofs um 503 m² überschritten werden dürfen. Mit dieser zulässigen Überschreitung wird die nach § 17 Abs. 1 BauNVO geltende Obergrenze einer GRZ 1,0 für ein Kerngebiet eingehalten. Für die Geschossfläche soll eine GF von 13.740 m² festgesetzt werden; dieser Wert entspricht rechnerisch einer Geschossflächenzahl GFZ von 2,17.

Mischgebiet

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sollen zulässige Grundflächen GR zwischen 1.460 m² (im MI 3) und 4.315 m² (im MI 4) sowie Geschossflächen GF von 5.035 m² (im MI 3) bis zu 13.885 m² (im MI 4) festgesetzt werden. Die zur Festsetzung vorgesehenen Werte entsprechen einer Grundflächenzahl GRZ zwischen 0,85 und 0,97 sowie einer Geschossflächenzahl GFZ zwischen 2,32 und 2,92.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Mischgebiet geltenden Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung von GRZ 0,6 und GFZ 1,2 werden mit den geplanten Festsetzungen sowohl bei den Grundflächen als auch bei den Geschossflächen überschritten.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO können überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und weiter die in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Voraussetzungen erfüllt werden. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass durch die Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Die Wiedernutzbarmachung, Weiterentwicklung und Aufwertung des brachgefallenen historischen Areals der Speicherstadt zu einem attraktiven neuen Stadtquartier auf der Grundlage des Masterplans Christoph Kohl und seine planungsrechtliche Sicherung zur Schaffung von Wohnraum und zur Ansiedlung von hochwertigen Dienstleistungen und Gewerbenutzungen sind wichtige Entwicklungsziele der Landeshauptstadt Potsdam.

Die städtebauliche Situation erfordert eine städtebauliche Aufwertung des brachgefallenen Areals im Sinne der Stadtreparatur. Die beabsichtigten Festsetzungen ermöglichen auf der Grundlage des Masterplans Speicherstadt im Plangebiet die Umnutzung und Weiterentwicklung hervorragend erschlossener, innenstadtnaher Brachflächen in der Speicherstadt im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung sowie die Erlebbarkeit des urbanen Havelufers für die Öffentlichkeit.

Die städtebauliche Situation wird maßgeblich durch die Lage an der Havel vis-a-vis der Potsdamer Mitte geprägt. Die Silhouette der Speicherstadt prägt maßgeblich die Blickbeziehungen vom Bereich Alter Markt / Lustgarten / Potsdamer Hafen sowie die Blickbeziehungen vom Brauhausberg auf die Stadtlandschaft. Seit der Nutzungsaufgabe Anfang der 1990er Jahre liegt die Speicherstadt als Stadtraum mit hervorragender Lagequalität brach und ist einer städtebaulichen Entwicklung entzogen. Das desolate Erscheinungsbild in dieser exponierten Lage stellt einen erheblichen städtebaulichen und gestalterischen Mangel dar.

Ein städtebaulicher Handlungsbedarf ergibt sich ebenso durch die direkte Lage gegenüber dem Potsdamer Hauptbahnhof. Das Plangebiet hat derzeit keine städtebaulich-funktionale Bedeutung und bedarf der Aufwertung. Um hier, neben dem zentralen Block J, ein attraktives Angebot an qualitativ hochwertig Nutzungen zu ermöglichen, wurden großzügige Baustrukturen für das Kerngebiet und die Mischgebiete vorgesehen. Die Schaffung von urbanen Strukturen, konzentrierte Baumasse bei variabler Gestaltung der Baukörper ist die Grundlage der städtebaulich beabsichtigten Funktion der nördlichen Speicherstadt.

Die Baugebiete zeichnen sich durch eine hohe strukturelle Variabilität und Flexibilität aus und ermöglichen, auch bei Überschreitung der Nutzungswerte nach § 17 BauNVO, die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Die Planung beeinträchtigt nicht die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Anforderungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich im Wesentlichen aus dem Abstandsflächenrecht. Die Einhaltung der nach § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen wird durch die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den zulässigen Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe TH in der Planzeichnung) gewahrt.

Des Weiteren werden Festsetzungen zum Immissionsschutz und zum Ausschluss schutzwürdiger Nutzungen (insbesondere Wohnen) insbesondere an der Leipziger Straße und der Heinrich-Mann-Allee getroffen.

Die für die Bebauung des Plangebietes vorgesehene Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der Nutzung hat insgesamt betrachtet keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die mit einem Altlastenverdacht belegte Industriebrachfläche erhalten und die an exponierter Stelle im Innenstadtgebiet gelegene und durch öffentliche Verkehrsmittel hervorragend erschlossene Potentialfläche für eine Innenentwicklung ungenutzt. Die Altlastensanierung wäre ungewiss und die Zugänglichkeit des Havelufers durch den geplanten öffentlichen urbanen Ufergrünzug ebenfalls.

Durch die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen durch Wiedernutzbarmachung (Konversion) brachgefallener, ehemals gewerblich genutzter und erheblich vorbelasteter innerstädtischer Flächen werden umfangreichere Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Rahmen einer Außenentwicklung grundsätzlich vermieden. Die Potsdamer Kulturlandschaft wird durch die städtebauliche Entwicklung eine Veränderung erfahren.

Damit werden durch die vorgesehenen Festsetzungen zum baulichen Maß der Nutzung in den Mischgebieten keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgelöst.

Damit werden die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO erfüllt.

Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“

TF 8 Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche in der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“

In der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“ ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung von Terrassen zulässig.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche GR durch die Grundfläche von Terrassen um eine Grundfläche von insgesamt bis zu 400 m² überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Für die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“ soll eine Grundfläche GR in der Größe von 280 m² festgesetzt werden. Diese Grundfläche orientiert sich an der vorhandenen Bebauung des ehemaligen Heizhauses, sie ermöglicht eine vollständige Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Festsetzung dient der Erhaltung des ehemaligen Heizhauses, die Terrassennutzung ist auf 400 m² begrenzt. Die Terrassen dienen insbesondere in der warmen Jahreszeit als Ergänzung zu der im Hauptgebäude befindlichen Gastraumfläche, sie stellen der Hauptnutzung eine größere Fläche zur Verfügung und dienen nicht einem Nebenzweck. Die textliche Festsetzung TF 8 sichert ihre Zulässigkeit in der geplanten Größe, eine Überdachung der Terrassen ist nicht zulässig.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sollen durch Baugrenzen festgesetzt werden. In den Mischgebieten MI 1 – MI 5 grenzen die Baugrenzen an den Planstraßen B, C, 3, 4 und 5 direkt an die Straßenbegrenzungslinien. Dies unterstreicht den Planungsansatz eines städtischen Quartiers.

Entlang der Leipziger Straße sind die Baugrenzen in den Mischgebieten MI 1 und MI 5 aus Gründen des Immissionsschutzes 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie der Leipziger Straße zurückgesetzt, das entspricht einer Entfernung von 12,0 m bis zur nördlichen Fahr-

bahn der Leipziger Straße. Damit wird ein nächtlicher Beurteilungspegel von 60 dB(A) eingehalten.

Im Kerngebiet ist zur Langen Brücke / Heinrich-Mann-Allee ein eingeschossiger Gebäudeteil als Eingang zum Block J geplant. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Kante des geplanten Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg ergeben sich Baugrenzen, die für diesen eingeschossigen Gebäudeteil linsenförmig angeordnet sind.

Um im Plangebiet die Einhaltung der im § 6 BbgBO formulierten erforderlichen Abstandsflächenregelungen zu gewährleisten, werden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den zulässigen Höhen baulicher Anlagen (maximal zulässige Traufhöhe und Firsthöhe) getroffen. Nach § 6 Abs. 2 Satz 2 BbgBO können Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen oder Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die im Norden an den Block E angrenzende Fläche ist eine öffentliche Grünfläche, an die sich die Havel als öffentliche Wasserfläche anschließt; die Planstraßen 4.4, 3.2 und C.3 schließen an die zentrale Grünfläche an. Die Einschränkung „nur bis zu deren Mitte“ bezieht sich auf eine mögliche gegenüberliegende Nachbarbebauung und die durch die Norm zu sichernden Schutzziele (Brandschutz, Belichtung, Belüftung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse). Diese sind hier nicht betroffen, da eine Bebauung erst auf dem gegenüberliegenden Ufer bzw. auf der gegenüberliegenden Seite der öffentlichen Grünfläche möglich wäre. Eine Abweichung vom § 6 Abs. 2 Satz 2 BbgBO wäre aus bauordnungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich, da die öffentliche Grünfläche und die Wasserfläche der Havel im Zusammenhang betrachtet werden können. Da der Erhalt der öffentlichen Grünfläche zwingende Voraussetzung für die Zulässigkeit der Abweichung vom § 6 Abs. 2 Satz 2 BbgBO wäre, ist eine spätere Änderung der öffentlichen Grünfläche in ein Baugebiet ausgeschlossen.

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind zu den öffentlichen Grünanlagen die Baugrenzen zurückgesetzt. So wird die Anlage von Vorgartenzonen ermöglicht und es wird verhindert, dass Gebäude direkt von den öffentlichen Grünanlagen erschlossen werden.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze soll entsprechend der Stellplatzkonzeption des Masterplans vorwiegend in Tiefgaragen gedeckt werden. Die Festsetzung der Baugrenzen erlaubt eine flexible Anordnung der Baukörper auf den überbaubaren Grundstücksflächen. Sie ermöglicht ebenfalls die Umsetzung der im Masterplan vorgeschlagenen Blockrandbebauung mit Innenhöfen, kombiniert mit einer kompletten Unterbauung durch Tiefgaragen. In den Mischgebieten MI 4 und MI 5 ist die überbaubare Grundstücksfläche in je 2 Teilflächen gegliedert; um den vorgenannten Planungsansatz des Stellplatznachweises in Tiefgaragen umsetzen zu können, sind in diesen Mischgebieten sowie im Kerngebiet gesondert Flächen für Tiefgaragen zur Festsetzung vorgesehen.

TF 9 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Im Kerngebiet und in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen regelt die textliche Festsetzung TF 9.

Durch die Begrenzung der Standorte von Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird eine definierte Nutzung der Vorgartenzonen als gärtnerische gestalteter Freiflächen möglich. Angestrebt ist eine dem Quartier entsprechende, attraktive Nutzung dieser Zonen, insbesondere im Übergang zu den öffentlichen Grünflächen, dem Nebenanlagen in ihrer überwiegend kleinteiligen Erscheinungsform und unterschiedlichen Nutzung entgegenstehen würden.

TF 10 Zulässigkeit von Stellplätzen

In den Mischgebieten MI 1 und MI 5 sind oberirdische Stellplätze, oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die textliche Festsetzung TF 10 regelt die Zulässigkeit von Stellplätzen.

Die in den Baugebieten vorgesehene Unterbringung der Stellplätze soll überwiegend in Tiefgaragen erfolgen. Die Zulässigkeit von Stellplatzanlagen, Garagen und Carports in den Mischgebieten MI 1 und MI 5 ist oberirdisch auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, um den Grün- bzw. Freiflächencharakter der Vorgartenzonen und sonstiger Freiflächen in den Baufeldern zu betonen und zu sichern. Die Flächen dieser Zone sollen für Bewohner und Besucher zu einem attraktiven Aufenthaltsort gestaltet werden mit Läden, Restaurants, sozialen und kulturellen Einrichtungen. Die Unterbringung der PKW in den Tiefgaragen erlaubt zudem einen witterungsunabhängigen Zugang zu den Geschäften und Einrichtungen im jeweiligen Baugebiet auf kurzen Wegen.

3.4 Bauweise

Das städtebauliche Konzept des Masterplans Christoph Kohl sieht für die Speicherstadt eine kompakte städtische Bebauungsstruktur vor, die Grundlage für die Aufteilung der öffentlichen und privaten Flächen und die Festsetzungen des Bebauungsplans ist. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nur durch die äußere Baugrenzen gefasst. Festsetzungen zur Bauweise werden für die Mischgebiete MI 1 bis und MI 5 nicht getroffen, um eine hohe Flexibilität zu erreichen und sowohl verschiedene städtebauliche Konfigurationen mit vielfältiger Architektur als auch Bauherrenmodelle in den einzelnen Baugebieten zu ermöglichen. Durch in der Regel bis an die Baufeldgrenzen reichende Baugrenzen ist der Gestaltungsspielraum für die Gebäudeorganisation entsprechend groß.

TF 11 Bauweise im Kerngebiet

Im Kerngebiet ist nur ein Einzelhaus zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die im Kerngebiet nach der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche beiderseits der Gehrechtsfläche möglichen Gebäudewände halten die Anforderung an bauordnungsrechtliche Abstandsflächen dann nicht ein, wenn es sich im Sinne von § 6 Abs. 1 Satz 1 BbgBO um Außenwände von Gebäuden handelt, vor denen Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind. Nach der Festsetzung darf im Baugebiet daher nur ein Einzelhaus errichtet werden, das die Anforderungen des Gebäudebegriffs nach § 2 Abs. 2 BbgBO erfüllt. Es muss sich um eine selbstständig benutzbare bauliche Anlage handeln, mit der Folge, dass die Wände beiderseits der Gehrechtsfläche keine Außenwände darstellen, vor denen Abstandsflächen von einem anderen oberirdischen Gebäude freizuhalten sind.

3.5 Versorgung

Das Plangebiet ist medientechnisch bislang nicht erschlossen. Im Rahmen der bisherigen Erschließungsplanung erfolgte auch die Planung der leitungsgebundenen Erschließung. Die Versorgungsträger wurden so frühzeitig an der Planung beteiligt und haben Kenntnis von dem Umfang der geplanten Neubebauung.

Im südlichen Teil des öffentlichen Ufergrünzuges an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Errichtung einer Regenwasserreinigungsanlage (Becken und Einleitstelle) für das auf den Dachflächen sowie Straßen und Gehwegen im Mittelbereich der Speicherstadt anfallende Regenwasser geplant. Zur Sicherung des Standortes soll die Anlage im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser nach PlanzV festgesetzt werden. Eine zweite Anlage ist in der Planstraße 4.2 geplant.

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) sieht vor, dass das straßenseitig belastete Regenwasser aus dem Plangebiet, der Leipziger Straße und Teilen des Brauhausberges (Bebauungsplan Nr. 36-2) über 2 RiStWag-Anlagen mechanisch gereinigt in die Havel eingeleitet wird. Das gereinigte Dachwasser aus den Baugrundstücken soll überwiegend direkt in die Havel eingeleitet werden. Damit kann eine ordnungsgemäße Entsorgung des Regenwassers aus dem Plangebiet sichergestellt werden.

3.6 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 12 Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E-F, G-H sowie I-J ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die textliche Festsetzung TF 12 weist darauf hin, dass die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 36-1 gleichzeitig die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Leipziger Straße ist.

TF 13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Planstraße 5

Die Planstraße 5 ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Planstraße 5 ist eine private Erschließungsstraße; sie soll als nördliche Verbindung zur Uferpromenade mit den entsprechenden Nutzungsrechten für die Versorgungsträger und die Allgemeinheit belastet werden.

TF 14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Kerngebiet

Im Kerngebiet ist die Fläche a mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb der Fläche N-O-P-Q-N ist ein Durchgang in einer Breite von mindestens 5,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche a im Kerngebiet ist als fußläufige Verbindung von der Heinrich-Mann-Allee und dem Hauptbahnhof durch die nördliche Speicherstadt zur Havel gedacht. Sie ermöglicht Bewohnern und Besuchern einen Eintritt in die nördliche Speicherstadt.

TF 15 Zulässigkeit von Zufahrten im Mischgebiet MI 3

Im Mischgebiet MI 3 sind Grundstückszufahrten nur zwischen den Punkten K-L-M zulässig. Die Zufahrten dürfen eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für das Mischgebiet MI 3 ist eine Erreichbarkeit von den öffentlichen Verkehrsflächen gegeben. Eine direkte Erschließung des Blockes E von dem Ufergrünzug / der Uferpromenade hätte negative Auswirkungen auf die Funktion der öffentlichen Ufergrünfläche und wird deshalb durch diese textliche Festsetzung ausgeschlossen.

TF 16 Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Damit wird klargestellt, dass der Bebauungsplan nur die Straßenbreite festsetzt und die Einteilung der Verkehrsfläche der nachfolgenden Straßenplanung überlassen wird.

3.7 Wasserflächen

TF 17 Zulässigkeit einer Aussichtsplattform

In der Wasserfläche ist auf der Fläche A-B-C-D-A die Anlage einer öffentlichen Aussichtsplattform zulässig. Weitere bauliche Anlagen wie Stege, Anleger oder Bootsschuppen sind in der Wasserfläche, der Vorlandfläche als auch am Ufer unzulässig.

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

Die textliche Festsetzung TF 17 regelt die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Bereich des unmittelbaren Ufers der Havel. Die Möglichkeit, eine öffentliche Aussichtsplattform direkt über der Wasserfläche zu errichten, verschafft der Ufergrünfläche und der geplanten Gastronomie im ehemaligen Heizhaus eine zusätzliche Attraktion. Weitere bauliche Anlagen wie private Stege, Anleger und Bootshäuser am Ufer der nachrichtlich übernommenen Bundeswasserstraße "Potsdamer Havel" sind nicht zulässig. Damit bleibt die Uferkante zugänglich und die Möglichkeiten der Ufergestaltung werden nicht eingeschränkt. Die Errichtung der Aussichtsplattform sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen einer Genehmigung der Eigentümerin der Wasserfläche, der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung Brandenburg. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans kann kein Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung abgeleitet werden.

3.8 Immissionsschutz

Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen (Straßenverkehr und Bahn) im Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Köckritz, Schenk, Zick eine schalltechnische Untersuchung¹⁴ erstellt. In dieser Untersuchung wurde eine schalltechnische Prognose der zukünftig zu erwartenden Immissionsbelastungen für die geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen durchgeführt und nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt. Aus den Ergebnissen der Beurteilung leiten sich Maßnahmen zum Schallschutz ab. Die wesentlichen Geräuschimmissionen im Untersuchungsgebiet werden durch den Straßenverkehr auf der Leipziger Straße und der Heinrich-Mann-Allee sowie durch die Bahntrasse hervorgerufen.

Für die schalltechnische Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Ihre Einhaltung bzw. Unterschreitung ist gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen weitestgehend anzustreben. Für die Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden in der schalltechnischen Untersuchung Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (passiver Schallschutz) vorgeschlagen.

¹⁴ Ingenieurbüro Köckritz, Schenk, Zick: Schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“, Berlin, 16.01.2012

TF 18 Immissionsschutz

Entsprechend der Tabelle 2 der schalltechnischen Untersuchung vom 18.11.2011 müssen in den benannten Lärmpegelbereichen die Außenbauteile einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile an den Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden sowie an den Fassaden von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen folgendes bewertetes resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989 aufweisen:

Lärmpegelbereich	$R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden in dB(A)	$R'_{w,res}$ für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume in dB(A)
V	45	40
IV	40	35
III	35	30

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher in der textlichen Festsetzung TF 18 entsprechende Schalldämmmaße festgesetzt.

Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Zuordnung der Gebäudefassaden zu den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 ermittelt. Schallschutzmaßnahmen werden ab Lärmpegelbereich III erforderlich (vgl. Kap. H.5).

TF 19 Immissionsschutz

In den Gebäuden in den Mischgebieten MI 3, MI 4 und im Kerngebiet entlang der Bahntrasse sind in Wohnungen mit einem schutzbedürftigen Raum i.S.d. DIN 4109 die zum Lüften zu öffnenden Fenster auf die der Bahntrasse abgewandten Seiten auszurichten. In Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen i.S.d. DIN 4109 sind in mindestens zwei schutzbedürftigen Räume die zum Lüften zu öffnenden Fenster auf die der Bahntrasse abgewandten Seiten auszurichten. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Einwirkungsbereich von nachts 50 dB(A) und mehr sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Somit sind für künftige städtebauliche Maßnahmen die Orientierungswerte für Mischgebiete mit 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht heranzuziehen. Schlaf- und Kinderzimmer in Gebäuden, die in den Lärmpegelbereichen III und IV liegen, sind in den der Leipziger Straße abgewandten Gebäudeteilen anzuordnen. Falls dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich ist, ist zur Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Die textliche Festsetzung 19 regelt die Ausrichtung schutzbedürftiger Räume.

Möglichkeiten zum passiven Schallschutz bestehen bereits im Bereich einer lärmschutztechnisch günstigen Gestaltung der Wohnungsgrundrisse. Schlaf- und Kinderzimmer sollten in Richtung auf die der Straßen abgewandten Hausseiten, d.h. zu ruhigeren innenliegenden Bereichen gelegt werden. Falls Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude mit Orientierungswertüberschreitungen in Richtung der Bahntrasse orientiert sein sollten, kann zur Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches der Einbau von schallgedämmten Lüftungsein-

richtungen erforderlich werden. Entlang der Leipziger Straße und Heinrich-Mann-Allee ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Um den Anforderungen für die Zulassung einer Wohnnutzung zu genügen (unter 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht), wurde der Empfehlung des Gutachters gefolgt und die Baugrenze entlang der Leipziger Straße um 5,5 m zurückgesetzt und die Wohnnutzung entlang der Leipziger Straße und der Heinrich-Mann-Allee ausgeschlossen.

Die in Richtung Havel weisenden Fassaden werden demgegenüber deutlich weniger belastet. Die Überschreitungen der Nacht-Orientierungswerte sind deutlich geringer ausgeprägt und werden überwiegend nicht durch den Schiffsverkehr, sondern durch die Bahntrasse verursacht. Hier sind zum Immissionsschutz passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Übrigen sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, die sich nach dem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ gemäß DIN 4109 richten und Lärmpegelbereichen zugeordnet werden, zur Festsetzung vorgesehen. Das bedeutet für die Lärmpegelbereiche I und II keine zusätzlichen Anforderungen (Stichwort: Wärmeschutzverordnung). Maßnahmen für den baulichen Schallschutz sind ab dem Lärmpegelbereich III notwendig.

TF 20 Immissionsschutz

In Ausnahmefällen können Fassaden mit einem um 5 dB(A) geringeren Bauschalldämmmaß ausgestattet werden, wenn für diese im begründeten Einzelfall aufgrund ihrer Lage im Raum und/oder vorgelagerter Gebäude ein geringerer Verkehrslärmpegel und damit ein geringeres erforderliches Bauschalldämmmaß nach DIN 4109 nachgewiesen worden sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Treten Umstände ein (z.B. Verringerung des angenommenen Verkehrsaufkommens oder Veränderung der Bebauungsstruktur), die gutachterlich nachgewiesen zu einer Reduzierung der für die textliche Festsetzung zu Grunde gelegten Werte führen, so kann im Baugenehmigungsverfahren ausnahmsweise von den in den textlichen Festsetzungen TF 18 und 20 festgesetzten Regelungen abgewichen werden.

Erschütterung

Zur Beurteilung der durch die Bahn ausgelösten Schwingungsimmissionen im Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Köckritz, Schenk, Zick eine erschütterungstechnische Untersuchung¹⁵ erstellt.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich die Schienenverkehrsstrecke Berlin – Potsdam – Magdeburg. Durch den Schienenverkehr auf dieser Strecke werden Schwingungen erzeugt, die über Bahnkörper und Erdboden in das Plangebiet eingeleitet werden und als Erschütterungs- und/oder Körperschallimmissionen zu Belästigungen und Störungen der zukünftigen Nutzer im Plangebiet führen können. Aufgabe der erschütterungstechnischen Untersuchung ist, diese Immissionen prognostisch abzuschätzen.

Die wesentlichen Erschütterungsimmissionen im Untersuchungsgebiet werden durch den Schienenverkehr auf den Gleisen nördlich des Plangebietes hervorgerufen. Erschütterungsimmissionen durch den Straßenverkehr sind zu vernachlässigen.

¹⁵ Ingenieurbüro Köckritz, Schenk, Zick: Erschütterungstechnische Untersuchung B-Plan Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“, Berlin, 16.01.2012

Erschütterungen entstehen hauptsächlich durch Wechselkräfte, die beim Abrollen der Räder auf den Schienenflächen erzeugt werden. Sie erzeugen in der Schiene und in den Rädern mechanische Schwingungen, die als Körperschall in den Gleisen und in den Fahrzeugen weitergeleitet und als primärer Luftschall abgestrahlt werden. Zusätzlich werden in tieffrequenten Bereichen mechanische Schwingungen über den Gleisober- und Gleisunterbau in den Boden eingeleitet. Bei der Ausbreitung dieser Schwingungen im Boden können sie in die Fundamente benachbarter Gebäude eingeleitet werden und hier Belästigungen durch Erschütterungen und/oder sekundären Luftschall hervorrufen.

Im Gegensatz zum primären Luftschall sind die durch den sekundären Luftschall sowie durch Erschütterungen verursachten Immissionen nicht durch Schallschutzfenster und ähnliche Maßnahmen zu verringern.

Für die Beurteilung der Schwingungsmissionen wird in der vorliegenden Untersuchung von den Anhaltswerten für Einwirkungsorte mit weder vorwiegend Wohnungen noch Gewerbe in der Nachbarschaft (vergleichbar mit Mischgebieten) ausgegangen. Aus der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) ergibt sich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ein „zulässiger“ Innenraumpegel von 30 dB(A) in der Nacht sowie für Wohnräume von 40 dB(A) bzw. für Büroräume 45 dB(A) tags. Diese Werte liegen auch im Bereich der Anhaltswerte der VDI 2719 für Mischgebietsnutzungen.

Aus den Untersuchungsergebnissen ergeben sich bezüglich der Erschütterungsmissionen keine erhöhten Anforderungen an die zukünftige Bebauung. Es ist jedoch zu empfehlen, Deckenresonanzen unter 20 Hz bei Wohn- und Schlafräumen möglichst zu vermeiden.

Die Ergebnisse der Untersuchung weisen aus, dass bei der zukünftig zu erwartenden Situation der sekundäre Luftschall die als Immissionsbegrenzung geltenden Werte unterschreitet. Diese Unterschreitung ist bei den meisten möglichen Deckenresonanzen sehr deutlich. Lediglich bei den höheren Deckenresonanzen über 30 Hz am MP 02 (im Norden des Kerngebietes gegenüber des östlichen auf den Gelände der Deutschen Bahn liegenden Umspannwerks) verringert sich die Unterschreitung der Nacht-Begrenzung von 30 dB(A) auf Werte von etwa 2 dB(A).

Mit diesen Ergebnissen ergeben sich auch in Hinsicht auf den sekundären Luftschall keine erhöhten Anforderungen an die zukünftige Bebauung in Hinsicht auf Schwingungsschutzmaßnahmen.

Luftschadstoffe

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass die geplante Bebauung entlang der Leipziger Straße eine Erhöhung der Luftschadstoffbelastung erwarten lässt und es zu Grenzwertüberschreitungen der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) kommen kann.

Vor diesem Hintergrund wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ ein Luftschadstofftechnisches Immissionsschutzgutachten mit der Aufgabe erstellt¹⁶, die durch den Verkehr zu erwartenden Luftschadstoffbelastungen auf der Leipziger Straße zu ermitteln und insbesondere deren Auswirkungen auf den Nordteil der Speicherstadt zu bewerten. Hierbei waren die vorhandene sowie die geplante Bebauung

¹⁶ DR. BRENNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Bewertung der Luftschadstoffbelastung an der Leipziger Straße und deren Auswirkungen auf die nördliche Speicherstadt in Potsdam, Berlin, September 2013

beiderseits der Leipziger Straße einzubeziehen. Das Verkehrsaufkommen musste für das Prognosejahr 2020 abgebildet werden. Dieser Ansatz sollte sicherstellen, dass bereits für die ersten neu gebauten Vorhaben in der nördlichen Speicherstadt die Emissionsbelastungen aufgezeigt werden können.

Die mittlere und nördliche Speicherstadt sind gemäß der verkehrlichen Erschließung über vier Knoten an das Straßennetz angebunden. Über diese Knoten fließt der Quell- und Zielverkehr der Speicherstadt. Zur Umsetzung der Integration der Speicherstadt musste eine neue Verkehrszelle in das Verkehrsmodell (Prognosenetzmodell) eingearbeitet werden. Diese Verkehrszelle wird an vier Punkten angebunden. Damit kann die räumliche Verteilung des Quell- und Zielverkehrs innerhalb des Plangebiets simuliert werden.

Im Ergebnis der Untersuchung liegen Rasterschadstoffkarten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) für das Plangebiet vor, die einen detaillierten Aufschluss über die örtliche Ausbreitung der Luftschadstoffe geben.

Der Prognose-Nullfall 2020 bildet die Gesamtbelastung zum Zeitpunkt des Prognosehorizontes 2020 ohne künftige Bebauung in der nördlichen Speicherstadt und ohne die Emissionen des daraus resultierenden Quell- und Zielverkehrs ab.

Die Ergebnisse der Lufttechnischen Untersuchung zeigen, dass für den Prognose-Nullfall in 2020 Grenzwertüberschreitungen nach TA-Luft und 39. BImSchV hinsichtlich PM10 nur für den Tagesmittelwert (TMW) zu erwarten sind. Für NO₂ werden die Grenzwerte nach TA-Luft und 39. BImSchV eingehalten.

Im Prognose-Nullfall 2020 werden für PM10 die zulässigen 35 Grenzwertüberschreitungstage des Grenzwertes von 50 µg/m³ für den Tagesmittelwert (TMW) an 3 Immissionsaufpunkten (IP02, IP03, IP13) überschritten. Hierbei werden bis zu 54 Überschreitungstage generiert. Im Durchschnitt aller Aufpunkte ist mit rund 17 Überschreitungstagen zu rechnen. Die betroffenen Immissionsaufpunkte liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36-1. Die Aufpunkte IP02 und IP03 liegen im Bereich der denkmalgeschützten ehemaligen Brauerei der „Königlichen Hofbrauerei“ (IP02) und des denkmalgeschützten Schinkelspeichers (IP03) sowie im Mittelbereich der Speicherstadt am Block D (IP13).

Im Prognose-Nullfall kommt es am IP02 zu 54, am IP03 zu 53 und am IP13 zu 35 Grenzwertüberschreitungstagen für den TMW im Jahr.

Der Jahresmittelwert (JMW) ist für PM10 durchschnittlich 23,7 µg/m³ bzw. maximal 34,5 µg/m³ und liegt dementsprechend unter dem geforderten Wert von 40 µg/m³.

Für NO₂ liegen sowohl der Jahresmittelwert (JMW) mit durchschnittlich 18,5 µg/m³ und maximal 32,0 µg/m³ unter dem geforderten Grenzwert von 40 µg/m³ als auch der Halbstundenmittelwert (HMW) mit durchschnittlich 52,6 µg/m³ und maximal 73,5 µg/m³ unter dem geforderten Grenzwert von 200 µg/m³.

Der Prognose-Planfall A 2020 wurde auf der Datengrundlage des Prognose-Nullfalls 2020 erstellt. Um das Gutachten erarbeiten zu können, ist in den Prognose-Planfall A die Masterplan-Konzeption für die nördliche Speicherstadt als ein Beispiel integriert worden. Die Festsetzung von großzügig überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan bietet eine große Flexibilität für den zukünftig zu realisierenden Städtebau. Weitere Änderungen bzw. Erweiterungen im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2020 wurden nicht aufgenommen. Die Untersuchung umfasst im Prognose-Planfall A die Betrachtung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von Tempo 50.

Für den Prognose-Planfall A zeigen die Ergebnisse der Lufttechnischen Untersuchung, dass in 2020 Grenzwertüberschreitungen nach TA-Luft und 39. BImSchV hinsichtlich PM10 ebenfalls an den Immissionsaufpunkten IP02, IP03 und IP13 zu erwarten sind. Für NO₂ werden die Grenzwerte nach TA-Luft und 39. BImSchV eingehalten.

Im Prognose-Planfall A werden für PM10 an bis zu 82 Überschreitungstagen der Grenzwert von 50 µg/m³ für den Tagesmittelwert (TMW) ebenfalls nur an den 3 genannten Immissionsaufpunkten überschritten (zulässig sind 35 Grenzwertüberschreitungstage). Im Durchschnitt aller Aufpunkte ist mit rund 21 Überschreitungstagen zu rechnen. Es kommt im Prognose-Planfall A am IP02 zu 82, am IP03 zu 73 und am IP13 zu 37 Grenzwertüberschreitungstagen für den TMW im Jahr.

Der Jahresmittelwert (JMW) wird für PM10 beim Prognose-Planfall A 2020 am Immissionsaufpunkt IP02 geringfügig (40,2 µg/m³) überschritten. Im Durchschnitt liegt der Jahresmittelwert (JMW) für PM10 bei 24,9 µg/m³ bzw. maximal bei 40,2 µg/m³ und ist dementsprechend über dem geforderten Wert von 40 µg/m³.

Für NO₂ liegen sowohl der Jahresmittelwert (JMW) mit durchschnittlich 20,1 µg/m³ und maximal 37,4 µg/m³ unter dem geforderten Grenzwert von 40 µg/m³ als auch der Halbstundenmittelwert (HMW) mit durchschnittlich 55,2 µg/m³ und maximal 82,0 µg/m³ unter dem geforderten Grenzwert von 200 µg/m³.

Es ist eine geringfügige Verschlechterung der lufttechnischen Situation an der Leipziger Straße auf Grund der geplanten Bebauung und der daraus resultierenden Veränderung der Anströmsituation zu erwarten.

Im Ergebnis ergibt sich für NO₂ vom Prognose-Nullfall 2020 zum Prognose-Planfall A 2020 eine leichte Verschlechterung des JMW, der Grenzwert von 40 µg/m³ wird jedoch eingehalten.

Für PM10 ergibt sich vom Prognose-Nullfall 2020 zum Prognose-Planfall A 2020 ebenfalls eine leichte Verschlechterung des JMW, der Grenzwert wird beim Prognose-Planfall A 2020 einzig am Aufpunkt IP 02 eingehalten. Überschreitung des Grenzwertes um 0,2 µg/m³ wird vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten und dem städtebaulichen Ziel der Konversion einer innerstädtischen Gewerbebrachfläche (Stichwort: Innen- vor Außenentwicklung) als vertretbar angesehen.

Hinsichtlich der Überschreitungen bei PM10 der zulässigen 35 Grenzwertüberschreitungstage an den Immissionsaufpunkten IP02 und IP03 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36-1 ist eine Reduzierung der Grenzwertüberschreitungstage nur im Rahmen einer gesamtstädtischen Lösung möglich. Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen an den Immissionsaufpunkten IP02 von 54 und IP03 von 53 Grenzwertüberschreitungstagen generieren sich durch die bauliche Entwicklung der nördlichen Speicherstadt am IP02 28 und am IP03 20 Grenzwertüberschreitungstage. Diese Anzahl der Grenzwertüberschreitungstage würde unter dem zulässigen Grenzwert für die Überschreitungstage liegen.

Im Rahmen des geplanten Ausbaus der Leipziger Straße wird derzeit ein weiteres Gutachten zur Luftschadstoffbelastung erstellt, welches nicht nur die Auswirkungen dieses B-Planverfahrens, sondern auch weiterer im Bereich geplanter Vorhaben berücksichtigt. Aufgrund der Einbeziehung aller Auswirkungen auf diesen Teilbereich können im Rahmen der Ausbauplanung der Leipziger Straße die in diesem Verfahren vorgeschlagenen Maßnahmen wesentlicher wirksamer berücksichtigt und abgewogen werden.

3.9 Grünflächen und Grünfestsetzungen

Übergeordnetes Ziel der Landeshauptstadt Potsdam ist, die Uferzonen der Havel der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Daher ist zur Sicherung einer öffentlichen Zugänglichkeit des Havelufers eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug / Uferpromenade“ festgesetzt. Das Uferwegekonzept sieht hier eine Weiterführung des von Norden kommenden Uferweges durch die Speicherstadt vor, der südlich des ehemaligen Heizhauses innerhalb des Baugebietes und südlich dessen wieder an das Ufer herangeführt wird.

Neben dem Ufergrünzug mit der Uferpromenade werden im Plangebiet öffentliche Grünflächen zwischen dem Havelufer und der Leipziger Straße in Form einer Grünverbindung planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünanlage“ gesichert. Hier ist auch die Anlage eines Spielplatzes möglich. Grüne Verbindungen sollen sich vom Brauhausberg bis an das Havelufer erstrecken. Im Zentrum des neuen Quartiers erfolgt die Anlage einer weiteren öffentlichen Grünfläche als Quartiersplatz, die ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünanlage“ planungsrechtlich gesichert wird. Auch hier ist die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen.

Mit Umsetzung der Planung wird die Neuanlage von wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen in einem Umfang von rund 5.230 m² erfolgen.

TF 21 Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den Baugebieten

In der Fläche mit dem besonderen Nutzungsrecht „Gastronomie“ ist die Befestigung von Wegen, Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sollen Maßnahmen, die der Minderung, Kompensation und dem Ausgleich der durch die vorgesehenen Festsetzungen zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, festgesetzt werden.

Zum Zweck der Eingriffsminimierung soll möglichst viel Niederschlagswasser der Dächer und Straßen vor Ort zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes versickern (dezentrale Versickerung). Mit der Festsetzung zur Ausbildung der Fläche mit dem besonderen Nutzungsrecht „Gastronomie“ in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet so gering wie möglich gehalten und ist sichergestellt, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers hier versickern kann. Der wasser- und luftdurchlässige Aufbau von Erschließungsflächen dient der Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser.

TF 22 Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den öffentlichen und privaten Flächen

In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, in den öffentlichen Grünflächen und in der Planstraße 5 ist die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für den Radweg in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug / Uferpromenade“.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit der Festsetzung zur Ausbildung der Wege, Stellplätze und deren Zufahrten im öffentlichen und privatem Straßenraum in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau wird der Versiege-

lungsgrad im Plangebiet so gering wie möglich gehalten und ist sichergestellt, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers hier versickern kann. Der wasser- und luftdurchlässige Aufbau von Erschließungsflächen dient der Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser. Der Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll aufgrund der hier erwarteten Frequentierung und Nutzungsdichte von dieser Festsetzung ausgenommen werden.

TF 23 Pflanzgebot für ebenerdige Stellplatzanlagen

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen durch Bäume zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen gilt nicht für Stellplätze auf unter- oder überbauten Flächen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 24 Pflanzgebot in der privaten Verkehrsfläche

In der Planstraße 5 sind mindestens 5 Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mit den textlichen Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen auf ebenerdigen Stellplatzanlagen in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sowie in der privaten Planstraße 5 soll ein bestimmter Vegetationsanteil standortgerechter und gestaltprägender Pflanzen gesichert werden.

Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Orts- und Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen auch positiv auf den Wasserhaushalt und die lokalen Klimaverhältnisse aus. Im öffentlichen Straßenraum ist das Anpflanzen von 34 Bäumen vorgesehen.

3.10 Gestaltungsfestsetzungen

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Speicherstadt wurden architektonische Gestaltanforderungen formuliert, um hierdurch eine Verbindlichkeit in der nachbarschaftlichen Entwicklung sicherzustellen. Diese Gestaltanforderungen beziehen sich auf die Gebäudestellung, die Höhe der Erdgeschosszone, die Gestaltung mit Farbe und Materialität sowie auf Garagen und Nebenanlagen und sind als örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 und 9 Nr. 1 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 36-1 aufgenommen.

Die Speicherstadt soll als konsistentes aber vielfältiges Quartier entwickelt werden. Vorgeesehen ist grundsätzlich eine bis zu fünfgeschossige Bebauung mit geneigten Dachflächen (Satteldächern). Um insbesondere zur Havel eine abwechslungsreiche Fassadenabwicklung zu gewährleisten, werden Regelungen zur Fassadengliederung getroffen. Die Festsetzung einer höheren Erdgeschosszone an den zum Quartiersplatz orientierten Fassadenabschnitten der Mischgebiete MI 2, MI 4 und MI 5 soll die Bedeutung der gewerblichen Nutzung unterstützen. Die Festsetzung eines maximalen Neigungswinkels für geneigte Dächer gewährleistet eine einheitliche Gestaltung der Dachflächen als sogenannte 5. Fassade. Technische Aufbauten sollen zulässig sein.

Die Festlegung eines Farb- und Materialitätskanons für die Fassaden und Dächer garantiert zusätzlich eine geordnete städtebauliche und architektonische Erscheinung des Siedlungsgefüges.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,4 m nicht überschreiten; um zu den öffentlichen Räumen keine Barrierewirkung zu erzeugen.

TF 25 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Abs. 1 und 10 Nr. 1 BbgBO

- 1. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**
 - 1.1 Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 10 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, gilt für das Kerngebiet und die Mischgebiete MI 1 bis MI 5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“.**
 - 1.2 Diese örtliche Bauvorschrift regelt die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.**
- 2. Dachform**

In den Baugebieten sind die Gebäude nur mit einem geneigten Satteldach mit einem Neigungswinkel von 15° bis maximal 20° zulässig.
- 3. Gestalterische Festsetzungen für bauliche Anlagen**
 - 3.1 In den Mischgebieten MI 2, MI 4 und MI 5 sind zwischen den Punkten R-S, T-U, V-W, X-Y und Z-A' die innerhalb des 1. Vollgeschosses (im Erdgeschoss) zu errichtenden Räume mit einer lichten Höhe von 3,5 m, von der Oberkante Fußboden bis zur Decke des Raumes gemessen, zu errichten.**
 - 3.2 In den Baugebieten sind die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden ausschließlich auszuführen mit**
 - Putz,
 - Ziegeln in den Farben Naturrot, Naturgelb und Gelb-Ocker,
 - Sichtbeton oder
 - Plattenverkleidungen mit Ausnahme von Holz- oder Metallverkleidungen oder
 - Glas in Verbindung mit Holz- und Metallrahmenkonstruktionen.
 - 3.3 In den Baugebieten sind geputzte und plattenverkleidete Fassadenoberflächen mit einem hellen Fassadenanstrich, abgetönt mit Ockertönen und Schwarz sowie ockerfolgenden Farben aus dem Farbspektrum NCS NATURAL COLOR SYSTEM Index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden, Edition 2, 2004, oder gleichwertig, auszuführen:**
 - S 2000–N bis S 3500–N
 - S 2502–Y bis S 5502–Y
 - S 2502–B bis S 5502–B
 - S 2502–G bis S 5502–G
 - S 3005–Y20R bis S 6005–Y20R
 - S 2010–Y20R bis S 2010–Y50R
 - S 3010–Y10R bis S 3010–Y50R
 - S 4010–Y10R, S 4010–Y30R, S 4010–Y50R S 5010–Y10R, S 5010–Y30R, S 5010–Y50R
 - 3.4 In den Baugebieten sind für Dachflächen nur Eindeckungen in roter sowie dunkelgrauer-anthrazitfarbener Farbgebung mit**
 - Ziegeln und Dachsteinen,
 - ebenen Metallplatten und -bändern sowie
 - ebenen Platten aus Schiefer bzw. schieferähnlichen Materialienzulässig. Dauerhaft glänzende und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden. Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind ebenbündig in die Dachflächen zu integrieren.

4. Einfriedungen und Nebenanlagen

4.1 Einfriedungen sind nur in einer Höhe bis maximal 1,4 m zulässig. Zu den öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur in Kombination mit einer Hainbuchenhecke zulässig; die Einfriedung ist dabei nur auf der von der öffentlichen Grünfläche abgewandten Seite der Hainbuchenhecke zu errichten.

4.2 Nebenanlagen sind in Material und Farbgebung den Gebäuden der Hauptnutzung anzugleichen.

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.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Die Auskünfte zum Bodendenkmalschutz beinhalten nur den derzeitigen Kenntnisstand. Bei Bodeneingriffen ist jederzeit mit dem Auftreten von unbekanntem Bodendenkmalen zu rechnen. Aus diesem Grund sollte in Vorbereitung von Bauvorhaben eine erneute Anfrage zum Denkmalschutz erfolgen. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Leipziger Straße.

Bundeswasserstraße

Die "Potsdamer Havel" ist eine gewidmete Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist.

3.12 Hinweise

1. Die für die Öffentlichkeit bestimmten oder öffentlich zugänglichen Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen - Barrierefreies Bauen nach § 45 BbgBO und DIN 18024.

2. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
3. Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittebelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.
4. Die der Planung zugrunde liegenden DIN Vorschriften 18005 und 18024 können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich 462, Haus 1, Raum 836, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam während der Dienstzeiten eingesehen werden.
5. Die Aussichtsplattform innerhalb der Fläche A-B-C-D-A sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen einer Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan kann kein Anspruch auf Erteilung dieser Genehmigung abgeleitet werden.

4. Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“¹⁷ vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG), 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 BauGB sowie der 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.

¹⁷ „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

Insbesondere bei der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert durch die Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2012 - zur Gestaltung der Gebäudehülle,
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

Die formulierten Ziele werden im Bebauungsplan Nr. 36-1 berücksichtigt:

- Der mögliche flächensparende und kompakte Städtebau beinhaltet ein energetisch günstiges Oberflächen-Volumen-Verhältnis und eine Verkehrsminderung. Der Energiebedarf ist damit relativ gering.
- Die Nutzungsmischung aus Wohnen, Nahversorgung, Erholungsflächen und Arbeitsplätzen entspricht einer Stadt der kurzen Wege und fördert eine klimaschonende Mobilität.
- Eine Südausrichtung größerer Gebäudeflächen würde die aktive und passive Solarenergienutzung begünstigen.
- Es werden Festsetzungen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und zur weitestgehenden Sicherung der Niederschlagswasserversickerung getroffen.
- Durch die vorgesehenen Straßenbaumpflanzungen im öffentlichen und privaten Straßenraum wird ein adäquates Grünvolumen geschaffen und gesichert.
- Durch den guten Anschluss an das ÖPNV-Netz (Nähe zum Potsdamer Hauptbahnhof) sowie attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen wird der motorisierte Individualverkehr zugunsten von Rad- und Fußgängerkehr reduziert und damit der Ausstoß klimaschädlicher Gase gemindert.

5. Flächenbilanz

Gebiete	Nutzung	Fläche in m ²	GR in m ²	Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in m ²	GR inkl. zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in m ²	GRZ (rechnerisch)	GF in m ²	GFZ (rechnerisch)
Baugebiete								
Block E	MI 3	1.725	1.460		1.460	0,85	5.035	2,92
Block F	MI 2	3.595	3.485		3.485	0,97	10.205	2,84
Block G	MI 1	2.586	2.200		2.200	0,85	5.995	2,32
Block H	MI 4	4.816	4.315		4.315	0,9	13.885	2,88
Block I	MI 5	4.250	3.350		3.350	0,79	9.665	2,27
Block J	MK	6.342	4.805	503	5.308	0,76 (0,84)	13.740	2,17
Fläche mit besonderem Nutzungszweck	Gastro- nomie	849	280 (+ 400*)			0,33 (0,80)		
Summe		24.163	19.577				58.525	
* gemäß TF 8 (Terrassenflächen)								
Verkehrsflächen								
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		8.143						
Private Straßenverkehrsfläche		955						
Grünflächen								
Ufergrünzug		2.873						
zw. Planstraße 4.2 und 3.1		656						
zw. Planstraße 3.1 und Leipziger Straße		330						
zw. Planstraße C.3, 4.4 und 3.2		1.323						
Summe		5.182						
Wasserfläche								
Wasserfläche		1.974						
Geltungsbereich								
Summe		40.417						

C. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ sollen auf innenstadtnahen, brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Flächen der Speicherstadt, ehemaligen Bahnflächen und nicht mehr in Anspruch genommenen, derzeit noch als Bundesfernstraße gewidmeten Straßenverkehrsflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven und hochwertigen Arbeits- und Wohnstandorts mit öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und einem öffentlichen Uferweg als Teil des geplanten neuen Stadtquartiers Speicherstadt-Brauhausberg geschaffen werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat hierzu bereits 1993 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 36 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ gefasst und 2003 konkretisiert. Im Bebauungsplanverfahren Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ dienen die Ergebnisse des Masterplanverfahrens (Städtebauliche Konzeption Speicherstadt-Brauhausberg (Masterplan) des Architekturbüros Christoph Kohl) für die Speicherstadt als planerische Grundlage.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 4,05 ha. In den Geltungsbereich einbezogen ist ein 10 m breiter Gewässerstreifen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Havel mit einer Fläche von rund 0,2 ha. Die Größe des Plangebiets ohne die einbezogene Wasseroberfläche beträgt rund 3,85 ha.

Im Geltungsbereich ist die Ausweisung von Mischgebieten MI und eines Kerngebietes mit einer Größe von insgesamt rund 23.300 m² (2,33 ha) geplant. Im Uferbereich erfolgt die Festsetzung einer Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“ mit einer Größe von rund 850 m². Der Flächenanteil der festgesetzten Baugebiete beträgt rund 60,5 %.

Auf der Grundlage des Masterplans werden in den Baugebieten die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt sowie das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen einer Grundfläche GR, einer Geschossfläche GF sowie einer Firsthöhe FH und einer Traufhöhe TH.

Die zulässige Grundfläche GR der baulichen Anlagen einschließlich Tiefgaragen beträgt insgesamt rund 20.550 m². Die Baugebiete dürfen im Durchschnitt zu rund 85 % überbaut werden. Die zulässige Geschossfläche GF beträgt insgesamt rund 63.900 m². Die Baugebiete dürfen komplett mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

Im Kerngebiet und in den Mischgebieten erfolgt die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe FH von 53 m ü. NHN und zur Abstufung zur Einhaltung der nach § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe TH von 46,5 m ü. NHN. Die Firsthöhe FH von 53 m ü. NHN entspricht einer Höhe von rund 21 m über Gelände (Höhenbezugspunkt 32 m ü. NHN). Für das zur Gastronomienutzung vorgesehene Bestandsgebäude eines ehemaligen Heizhauses werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Für das Kerngebiet und die Mischgebiete MI 1 bis MI 5 erfolgen umfangreiche Gestaltungs- und Festsetzungen zu Dachformen und Dacheindeckungen, zur Fassadengestaltung, zu Einfriedungen sowie zur Gestaltung von Nebenanlagen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgen Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Weiterhin werden im Geltungsbereich öffentliche Grünflächen in einem Umfang von rund 5.230 m² (13,6 %) festgesetzt sowie die der Erschließung der Speicherstadt dienende Straßenverkehrsflächen in einem Umfang von rund 9.060 m² (23,5 %). Durch Pflanzgebote erfolgt die Festsetzung einer Mindestanzahl der in der privaten Straßenverkehrsfläche und in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 zu pflanzenden Bäume zur Begrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen.

Innerhalb der im Geltungsbereich gelegenen Wasserfläche wird die Zulässigkeit einer rund 25 m² großen Aussichtsplattform bestimmt. Weitere bauliche Anlagen wie Stege, Anleger oder Bootsschuppen werden ausgeschlossen.

1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen insbesondere der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie Fachplanungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind. Dies sind vor allem die Ziele

- des Bundes- bzw. Landesnaturschutzausführungsgesetzes, (BNatSchG; BbgNatSchAG)
- des Bundesbodenschutzgesetzes, (BBodSchG); der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Landeswassergesetzes (BbgWG), der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL),
- des Bundes- bzw. Landesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG, LImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm, TA Luft),
- des Landesdenkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) sowie
- des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Potsdam,
- des Lärminderungsplans, des Lärmaktionsplans und des Luftreinhalteplans der Landeshauptstadt Potsdam
- Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003
- Schutzgebietsverordnung zum Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Potsdam / Leipziger Straße

Die schutzgutübergreifenden Zielaussagen der Fachgesetze und Fachplanungen werden nachfolgend benannt. Die schutzgutbezogenen Ziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen werden in Kap. C.2.2 – C.2.8 benannt.

Bundesnaturschutzgesetz / Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 vorangestellt. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

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

auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder - soweit dies nicht möglich ist - auszugleichen (§§ 14 bis 17 BNatSchG). Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder durch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag). Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ ist auf der Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen. Für die Eingriffsbilanzierung wurde nach Abstimmung mit den städtischen Fachbereichen festgelegt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen im Jahre 2003 auf der Grundlage der Dokumentation der Abrissmaßnahmen als Bestandsversiegelung zugrunde zu legen ist.

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) ist am 1. Juni 2013 in Kraft getreten.

Landschaftsplan (Stand 19.09.2012)

Im Zielkonzept des zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorliegenden Landschaftsplans der Landeshauptstadt Potsdam (Stand 19.09.2012) werden folgende für das Plangebiet relevante übergeordnete Anforderungen genannt:

Anforderungen an die Raumnutzung:

- Umweltverträgliche Siedlungsentwicklung / Qualifizierte Innenentwicklung / Anpassung der Bau- und Grünstrukturen an den Klimawandel
- Überprüfung der baulichen Entwicklungsabsichten / Planerische Optimierung hinsichtlich Lage und Art und Maß der Nutzung

Fachplanung Naturschutz, Arten- und Biotopschutz

- Erhalt und Entwicklung von Biotopverbundstrukturen entlang der Havel

Fachplanung Erholung / Landschaftsbild – Grünordnung

- Grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen
- Sicherung / Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen und innerstädtischen Freiflächen

Das Plangebiet befindet sich in Teilraum 16 "Südliche Innenstadt". Leitbild des Landschaftsplanes für den Teilraum 16 "Südliche Innenstadt" ist unter Berücksichtigung historischer Befunde ein ästhetisch neu geordneter südlicher Stadteingang mit großzügiger Freiraumgestal-

tung entlang der Ufer von Nuthe und Havel. Für den Bebauungsplan relevant sind folgende Zielstellungen:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, Erhöhung des Wasserrückhalts und Schaffung von lokalklimatischen Ausgleichsflächen, Erhalt auch von kleinen Grünflächen
- Prüfung der Reduktion störender Auswirkungen moderner Baukörper auf das Landschaftsbild und die historischen Sichtbezüge, vorsorgende Berücksichtigung bei der Planung weiterer Bauvorhaben
- Schaffung öffentlich zugänglicher Uferbereiche bei der Entwicklung der Speicherstadt, Erhaltung der dortigen ortsbildprägenden Bausubstanz und Verbesserung des Ortsbildes durch Ordnung der Nutzungen entlang der Leipziger Straße, Verbesserung der wasserseitigen Erreichbarkeit, Herstellung möglichst naturnaher Uferverbauung

Flächennutzungsplan, Umweltbericht

In der Anlage zum Umweltbericht des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Stand 19.09.2012) wird die Änderungsfläche „Speicherstadt / Leipziger Straße“ im Hinblick auf die Beurteilung der Umweltauswirkungen in der Entwicklungsprognose als eine zur Siedlungsverdichtung geeignete Fläche eingeschätzt.

Für die verbindliche Bauleitplanung werden im Umweltbericht die folgenden Hinweise formuliert:

- Besondere Kontrolle der geplanten Gebäudehöhen, Festsetzung verbindlicher Höhenbegrenzungen in Verbindung mit der besonderen Berücksichtigung von Sichtachsen,
- Abstufung der Bauflächen gemäß Art und Maß der baulichen Nutzung von der Leipziger Straße zum Havelufer und zum Havelblick / Brauhausberg hin,
- Freihaltung eines uferbegleitenden Grünstreifens, der regionale und überregionale Wander- und Radwegetrassen aufnehmen kann, Sicherung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Ufer,
- Angepasste ergänzende Bebauung zur vorhandenen und zu erhaltenden denkmalgeschützten Bausubstanz
- Durchgrünung der Siedlungsflächen

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) Referat RW 4 Immissionsschutz verweist darauf, dass zur Überprüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes die vorhandene Immissionssituation und die durch die Planung zu erwartenden Zusatzbelastungen zu beurteilen sind. Das LUGV Referat RW 5 Wasserwirtschaft verweist darauf, dass für das Schutzgut Wasser die Auswirkung der Einleitung des Niederschlagswassers auf die Havel untersucht werden sollte.

Das brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege hält zur Prüfung der Wirkung der geplanten Baukanten auf die Sichtbeziehungen innerhalb des Weltkulturerbes eine Simulation von den relevanten Punkten innerhalb des Weltkulturerbes für erforderlich.

Weiterhin wurden mit Verweis auf die wasserrechtlichen Anforderungen des § 55 Abs. 2 WHG zum Verbleib des Niederschlagswassers vor Ort, konkrete Aussagen zur geplanten Regenwasserbewirtschaftung gefordert. Ferner wurden Hinweise geäußert, dass zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Plangebietes die Notwendigkeit eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags für das gesamte Plangebiet nach Abschluss der Abrissarbeiten besteht. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser wurden Hinweise geäußert, dass stärker zwischen Empfindlichkeit des Schutzgutes und planbedingter Beeinträchtigungsintensität unterschieden werden. In Bezug auf das Grundwasser (WSG III) ist besonders auch das Beeinträchtigungsrisiko durch Tiefgaragen zu analysieren.

Weitere Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgten nicht.

Sofern bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange umweltrelevante Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für das Vorhaben vorliegen, wurden diese im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darum gebeten, diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Es wurden keine umweltrelevante Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für das Vorhaben vorgelegt.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden im Ergebnis der Behördenbeteiligung neben den benannten fachgesetzlichen Zielen und Plänen und dem Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Stand 19.09.2012) die in Kap. C.6.1 benannten Unterlagen und Gutachten.

Der Untersuchungsraum beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter werden unter Berücksichtigung der bestehenden Sichtbeziehungen und Wirkungen der geplanten Bebauung auch benachbarte Flächen in die Betrachtung mit einbezogen.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, hierzu wird auf Kap. C.4.1 verwiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Durch die Planung sind keine Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach (DE 3845-307) befindet sich rund 500 m nordöstlich des Plangebietes, das FFH-Gebiet Mittlere Havel Ergänzung (DE 3542-305) rund 1.500 m südwestlich. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele dieser Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht zu erwarten.

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Für das Schutzgut Boden sind die Ziele in den §§ 1 und 2 BBodSchG benannt. Danach sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sind einschließlich hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen zu sanieren. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte sind soweit wie möglich zu vermeiden. Auch im Baugesetzbuch (BauGB) wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Dabei sollen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen genutzt werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1a BauGB).

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplans mit Relevanz für das Schutzgut Boden sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit der planerischen Optimierung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie eine Reduzierung des Versiegelungsgrades.

2.2.2 Ausgangssituation

Geologie, Bodenart

Das Plangebiet wurde durch geomorphologische Prozesse des Brandenburger Stadiums der Weichseleiszeit geprägt. Es liegt in der Havelniederung am Rand der „Teltowplatte“. Die Böden im Plangebiet sind jedoch im Zuge der anthropogenen Nutzungen überformt. Es überwiegen Lockersyroseme und Pararendzinen aus grus- und schuttführendem Kippcarbonatsand mit Bauschutt über tiefem Fluss- und Urstromtalsand, verbreitet Versiegelungsflächen, gering verbreitet Regosole, meist vergleyt und Kolluvisole aus Kippsand über Fluss- und Urstromtalsand.

Bodenversiegelung

Die Böden waren im Plangebiet zum Zeitpunkt der planerischen Entscheidung überwiegend versiegelt. Vor Beginn der Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen betrug die Versiegelung im Bestand rund 27.430 m². Das entspricht, bezogen auf das Plangebiet, einem Versiegelungsgrad von 71,3 %. Die Versiegelung durch die Grundflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen betrug dabei gemäß Dokumentation der Abbrucharbeiten (ProPotsdam GmbH vom 05.12.2011) insgesamt 11.027 m², die Versiegelung durch Erschließungsflächen (Betonflächen, Betonsteinpflaster, Asphalt) insgesamt rund 14.450 m². Hinzu kommen weitere nicht flächenmäßig quantifizierte Versiegelungen durch Kanalschächte und Gleisanlagen, die ebenfalls zurückgebaut werden, sowie rund 1.130 m² befestigte (teilversiegelte) Erschließungsflächen und rund 825 m² Fuß- und Radwege im öffentlichen Straßenraum.

Tab.: Bestandsversiegelung vor Durchführung der Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen (Quellen: Dokumentation der Abbrucharbeiten, ProPotsdam GmbH vom 05.12.2011; Bestandskarte zum Umweltbericht Stand: 18.01.2012)

Grundfläche	Flächengröße (m ²)	Versiegelungsgrad	Flächenanteil (%)
Gebäude	11.027 m ²	100 %	28,7 %
Erschließungsflächen,	14.450 m ²	100 %	37,6 %
Erschließungsflächen	1.131 m ²	70 %	2,9 %

Fuß- und Radwege	825 m ²	100 %	2,1 %
Gesamt	27.433 m²		71,3 %
Vegetationsflächen	11.017 m ²	0 %	28,6 %
Plangebiet (ohne einbezogene Wasserfläche)	38.450 m ²		100,0 %

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Aufgrund der langjährigen gewerbe- und bahnspezifischen Nutzungen bestehen erhebliche Vorbelastungen. Nach Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde sind im Plangebiet nutzungsspezifische Belastungen im Boden durch verschiedene Schadstoffe bekannt. Im Ergebnis einer historischen Nutzungsrecherche aus dem Jahr 1994 wurden die Altlastenverdachtsflächen V6 und V7 ausgewiesen. Weitere Verdachtsflächen wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht benannt.

Die bekannten Altlastenverdachtsflächen sind im Rahmen der Abbruchmaßnahmen saniert worden, so dass eine uneingeschränkte sensible Wohnnutzung möglich ist.

Bodenfunktionen

Hinsichtlich der Bodenfunktionen sind die im Plangebiet vorhandenen Böden den anthropogen beeinträchtigten Böden der Siedlungen zuzuordnen. Das Speichervermögen ist gering. Das Ertragspotenzial ist ohne Relevanz. Im Gewässerrandbereich der Havel herrschen empfindliche, wasserdurchlässige Böden vor und der Grundwassereinfluss nimmt zu. Im Plangebiet ist der Gewässerrandbereich durch die vorhandene Spundwand und die vorgenommenen Aufschüttungen vollständig überformt.

Bedeutung, Empfindlichkeiten, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat derzeit insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden. Aufgrund der starken anthropogenen Überformung, der ehemaligen hohen baulichen und gewerblichen Nutzungsintensitäten im Plangebiet bestehen geringe Empfindlichkeiten der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Bodenhaushalts. Im Rahmen der Abriss- und Ordnungsmaßnahmen wurden in den Bereichen des Lokschuppens und ehemaliger Trafos ölverseuchte Böden beseitigt. Weitere Altlastenverdachtsflächen wurden nicht entdeckt. Die Altlastenfreistellungsbescheinigung wurde durch die untere Bodenschutzbehörde erteilt.

2.2.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bodenversiegelung

Mit Umsetzung der Planung erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet von rund 27.430 m² (71,3 %) vor Beginn der Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen durch Überbauung in einem Umfang von bis zu 20.550 m², die Anlage von Straßenverkehrsflächen in einem Umfang von rund 9.060 m² und Erschließungsflächen in den öffentlichen Grünflächen in einem Umfang von etwa 2100 m² um insgesamt bis zu **4.280 m²** auf maximal **31.710 m²** (rund **82,5 %**) (vgl. nachfolgende Tabelle zum Umfang der auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans maximal zulässigen Versiegelung). Anteilig ergibt sich

für die Baugebiete eine Neuversiegelung in Höhe von rund 2.690 m², für die Straßenverkehrsflächen in Höhe von 1.010 m² und für die öffentlichen Grünflächen in Höhe von 580 m².

Die Flächenbefestigungen in den öffentlichen Grünflächen umfassen die Unterbauung mit einer Regenwasserreinigungsanlage (RiStWag-Anlage) sowie die Erschließungsflächen, für die aufgrund der intensiveren Nutzung mit einem Flächenanteil von rund 40 % (einschließlich Radweg) ausgegangen wird. Insgesamt ist im Bereich der rund 5.270 m² umfassenden Grünflächen von einer zusätzlichen Flächenbefestigung in einem Umfang von etwa 2.100 m² auszugehen.

Die betroffenen Böden sind durch die intensive Vornutzung erheblich vorbelastet. Durch textliche Festsetzung ist geregelt, dass die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in der Fläche für Gastronomie in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Auch die Wege in öffentlichen Grünflächen sind – mit Ausnahme des Radweges in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug / Uferpromenade“ – in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für diese im Bebauungsplan nicht konkret zu quantifizierenden Erschließungsflächen ist lediglich von einer Teilversiegelung in Höhe von 50 % auszugehen.

Tab.: Maximal zulässige Versiegelung auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße (Entwurf, Stand Juli 2013)

Nutzung	Flächengröße (m ²)	Versiegelungsgrad	Flächenanteil (%)
Baugebiete	24.170 m²	Ø 85,0 %	62,8 %
davon: Gebäude, Tiefgaragen und deren Zufahrten und Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete	20.550 m ²	100 %	53,4 %
Nicht überbaubare (gärtnerisch anzulegende) Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete	3.620 m ²	0 %	9,4 %
Straßenverkehrsflächen	9.060 m²	100 %¹⁾	23,5 %
Öffentliche Grünflächen	5.270 m²	Ø 40 %²⁾	13,7 %
Plangebiet (ohne einbezogene Wasserfläche)	38.450 m²		100,0 %

¹⁾ Wege, Stellplätze und Zufahrten innerhalb der Straßenverkehrsflächen: 50 %

²⁾ Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen einschließlich Radweg

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Im Rahmen der Abriss- und Ordnungsmaßnahmen wurden in den Bereichen des Lokschuppens und ehemaliger Trafos ölverseuchte Böden beseitigt. Weitere Altlastenverdachtsflächen wurden nicht entdeckt. Im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Potsdam werden die Standorte als sanierte Altlast geführt. Somit ist eine uneingeschränkte sensible Wohnnutzung möglich. Mit der Altlastensanierung sind positive Wirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden.

Bodenfunktionen

Mit der Überbauung und der Anlage von Straßenverkehrsflächen ist ein dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen auf einer Fläche mit erheblich vorbelasteten Böden verbunden. Gegenüber der Vornutzung kommt es zu einem zusätzlichen Verlust von Bodenfunktionen in einem Umfang von rund 280 m². Der Anteil versiegelter Flächen steigt im Plangebiet um rund 11,2 % auf rund 82,5 %. Im Bereich der Baugebiete beträgt der zulässige Anteil versiegelter Flächen im Durchschnitt rund 85 %.

Mit dem dauerhaften Verlust von Boden sind mit Umsetzung der Planung auch unter Berücksichtigung der beträchtlichen Vorbelastungen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden. Mit der Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen werden jedoch umfangreichere Eingriffe im Rahmen einer Außenentwicklung vermieden.

2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industriebrachfläche mit den vorhandenen Vorbelastungen des Bodens erhalten. Eine mögliche Altlastensanierung hätte nicht stattgefunden. Die an exponierter Stelle im Stadtgebiet gelegene und verkehrlich hervorragend erschlossene Potentialfläche zur Innenentwicklung mit der damit verbundenen Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung von Flächen bliebe ungenutzt. Da die gewerbliche Nutzung schon seit mehr als 3 Jahren aufgegeben worden ist und die Gebäude zwischenzeitlich abgerissen worden sind, ist der Tatbestand des § 35 BauGB eingetreten und es wäre ohne Bebauungsplan keine gewerbliche oder andere Nutzung möglich. Eine Umsetzung der geplanten Ufergrünanlage mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf das Schutzgut Boden durch eine dauerhafte Begrünung wäre ebenfalls ungewiss.

2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Wiedernutzbarmachung (Konversion) brachgefallener, ehemals gewerblich genutzter und erheblich vorbelasteter innerstädtischer Flächen dient dem sparsamen Umgang mit Boden. Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen dient der Vermeidung von umfangreicheren Eingriffen in das Schutzgut Boden im Rahmen einer Außenentwicklung. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der landseitige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ ist nach Hinweis des Fachbereichs Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Planungsrecht auf der Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen. Somit kann im Rahmen der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Flächen nicht von der Zulässigkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft entsprechend dem zulässigen Nutzungsmaß der gewerblichen Vornutzung ausgegangen werden. Für die Eingriffsbilanzierung wurde innerhalb der Verwaltung mit Protokoll vom 03.06.2010 festgelegt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen im Jahre 2003 auf der Grundlage der Dokumentation der Abrissmaßnahmen als Bestandsversiegelung zugrunde zu legen ist.

Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Terrassen in der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“. Auch die Wege in öffentlichen Grünflächen sind überwiegend in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Eine schutzgutbezogene Bilanzierung der kompensationspflichtigen Eingriffe unter Berücksichtigung der Bestandsversiegelung vor Durchführung der Rückbaumaßnahmen erfolgt in Kap. C.4.2.

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Zielsetzungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bzw. des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind die Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen, die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer, der Schutz bzw. die Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich wassergebundener Landökosysteme, die Reduzierung von Schadstoffeinträgen (Verschlechterungsverbot) sowie die Förderung der nachhaltigen Nutzung von Wasserressourcen.

Gemäß § 73 WHG bewerten die zuständigen Behörden das Hochwasserrisiko und bestimmen die Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete).

Die Umweltziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) erstrecken sich auf alle Oberflächengewässer und auf das Grundwasser. Diese Gewässer sind geschützt, ihr Zustand darf sich nicht verschlechtern, sondern soll mittel- und langfristig erheblich verbessert werden. Weitere Ziele sind der Schutz von Lebensräumen, die von den Gewässern abhängig sind, eine nachhaltige Wassernutzung, die schrittweise Einstellung von Einträgen gefährlicher Stoffe in die Gewässer und ein Beitrag zur Minderung schädlicher Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren. Oberflächengewässer sollen bis 2015 einen "guten ökologischen und guten chemischen Zustand" erreichen, der sich am natürlichen oder ungestörten Referenzzustand eines Gewässertyps orientiert. Das bedeutet, dass das Vorkommen der gewässertypischen Organismen nur geringfügig vom natürlichen Zustand abweicht. Darüber hinaus müssen auch alle Qualitätsziele zur Begrenzung der Schadstoffkonzentrationen in den Gewässern, die nach EU- oder nationalem Recht festgelegt sind, eingehalten werden. Auch beim Grundwasser müssen die für die EU geltenden Qualitätsziele und damit der "gute chemische Zustand" erreicht werden. Die WRRL verpflichtet dazu, steigende Trends von Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser umzukehren, um eine Verschmutzung schrittweise zu reduzieren. Außerdem fordert die WRRL für das Grundwasser einen "guten mengenmäßigen Zustand". Demzufolge darf nicht mehr Grundwasser aus einem Wasserkörper entnommen werden, als sich dort neu bildet, und die vom Grundwasser abhängigen Land- und Gewässerökosysteme dürfen durch Grundwasserentnahmen nicht geschädigt werden

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplanes mit Relevanz für das Schutzgut Wasser sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit der planerischen Optimierung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, eine Reduzierung des Versiegelungsgrades, eine Erhöhung des Wasserrückhalts und die Herstellung möglichst naturnaher Uferverbauung.

2.3.2 Ausgangssituation

Oberflächengewässer

In den Geltungsbereich einbezogen ist ein 10 m breiter Gewässerstreifen der Stromhavel (Neue Fahrt), ein Gewässer I. Ordnung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Die Havel besitzt in diesem Bereich eine stark veränderte Strukturgüte und biologische Gewässergüte III (stark verschmutzt, ausgeprägt alphamesosaprob).

Nach Hinweis des LUGV RW 5 Wasserwirtschaft ist die Havel ein berichtspflichtiges Gewässer nach Wasserrahmenrichtlinie, der Landescode ist DEBB58_12, sie ist als Strom des Tieflandes, Typ 20, eingestuft. Der ökologische Zustand ist schlecht, im aktuellen Bewirtschaftungsplan ist eine Fristverlängerung zur Erreichung der Umweltziele vorgesehen. Auch der chemische Zustand wird als nicht gut eingestuft, bis 2015 ist hier ein guter chemischer Zustand zu erreichen. Zur Herstellung eines guten ökologischen Zustands gem. WRRL sind Maßnahmen an der Havel erforderlich. Maßnahmen laut Maßnahmenprogramm FGE Elbe, Planungseinheit HAV PE04 für den betroffenen Wasserkörper der Havel sind:

- Initiieren / Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung inklusive begleitender Maßnahmen
- Habitatverbesserung im Gewässer durch Laufveränderung, Ufer- oder Sohlgestaltung
- Verbesserung von Habitaten im Uferbereich (z.B. Gehölzentwicklung)
- Verbesserung von Habitaten im Gewässerentwicklungskorridor einschließlich der Auenentwicklung
- Anschluss von Seitengewässern, Altarmen (Quervernetzung)

Die Havel ist als überregionales Vorranggewässer für die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit benannt. Zur Umsetzungen der Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Verfahrensgebiet liegt im Gebiet des GEK „Untere Havel“ (Spree bis Havelkanal, GEK-ID 79). Das GEK ist prioritär und soll bis 2015 vorliegen. Örtlich konkrete und fachlich untersetzte Aussagen liegen aktuell noch nicht vor. Daher können vorerst nur allgemeine Anforderungen an die Planung auf Grundlage der rechtlichen und vorliegenden fachlichen Vorgaben gestellt werden.

Geplante Vorhaben müssen sich nach Hinweis des LUGV am Verschlechterungsverbot nach § 27 WHG messen. Darüber hinaus dürfen sie der Umsetzung der künftigen Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Zustands der Wasserkörper nicht entgegenstehen. Im Bereich der Speicherstadt werden voraussichtlich Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Funktionen der Ufer erforderlich sein. Die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten für diesen Bereich wären im Rahmen einer gewässerökologischen Gesamtbetrachtung zu prüfen.

Die Havel ist nach Hinweis des LUGV als hochwassergeneigtes Gewässer lt. „Verordnung zur Bestimmung hochwassergeneigter Gewässer und Gewässerabschnitte“ vom 17.12.2009 bestimmt worden, so dass in den nächsten Jahren eine Neuausweisung von Überschwemmungsgebieten für ein HW 100 (Wiederkehrintervall alle 100 Jahre) in diesem Gebiet zu erwarten ist. Um die Gefährdung im betroffenen Plangebiet abschätzen zu können, ist näherungsweise der Wasserstand bei einem HW 100 (Wiederkehrintervall alle 100 Jahre) zu Grunde zu legen. Für den Abschnitt der Havel (Pegel Potsdam Lange Brücke) kann nach Hinweis des LUGV ein HW 100 Wert von 30,77 m ü. NHN angenommen werden (Datenquelle WSA Brandenburg, Datenreihe 1967 – 2005). Die Geländehöhen lagen im Plangebiet gemäß der Planunterlage vor Durchführung der Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen bei durchschnittlich 31,50 m ü. NHN mit Einzelhöhen von 31,58 m ü. NHN im Westen, 32,40 m ü. NHN im Norden, 33,40 m ü. NHN im Osten, 31,65 m ü. NHN im Süden und 30,97 m ü. NHN im zentralen Bereich.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Zone III des Wasserwerkes Potsdam - Leipziger Straße. Das Wasserschutzgebiet wurde neu ausgewiesen und ist seit 11.02.2014 gültig. Zudem grenzt das Plangebiet an das Hochwasserschutzgebiet der Havel.

Das Gebiet kann nach Hinweis des LUGV von den Wasserständen der Havel so beeinflusst werden, dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen werden daher empfohlen. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden.

Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Das LUGV weist darauf hin, dass entsprechend § 54 Abs. 4 BbgWG Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Im Plangebiet sind nach Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde nutzungsspezifische Belastungen im Boden durch verschiedene Schadstoffe bekannt. Im Rahmen der Abriss- und Ordnungsmaßnahmen wurden in den Bereichen des Lokschuppens und ehemaliger Trafos ölverseuchte Böden beseitigt. Weitere Altlastenverdachtsflächen wurden nicht entdeckt. Die Altlastenfreistellungsbescheinigung wurde durch die untere Bodenschutzbehörde erteilt. Beeinträchtigungen der Gewässergüte von Grund- und Oberflächenwasser durch direkten Stoffeintrag oder durch Verunreinigung von Deckschichten sind somit nicht mehr zu erwarten.

Bedeutung, Empfindlichkeiten, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat derzeit – mit Ausnahme der in den Geltungsbereich einbezogenen Gewässerfläche der Havel - eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Es bestehen hohe Empfindlichkeiten im Hinblick auf potentielle Schadstoffeinträge sowohl in das Grundwasser wie auch in das Oberflächengewässer der Havel, verbunden mit einem hohen Schutzanspruch aufgrund der Trinkwassergewinnung. Aufgrund der stark eingeschränkten Bodenfunktionen bestehen geringe Empfindlichkeiten der Leistungsfähigkeit des Grundwasserhaushaltes.

Die durchgehende Spundwand entlang des Havelufers stellt aufgrund der Beeinträchtigung des Selbstreinigungsvermögens des Oberflächengewässers eine Vorbelastung dar.

2.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Oberflächengewässer

Der in den Geltungsbereich einbezogene Gewässerstreifen der Havel ist von der Umsetzung der Planung nicht direkt betroffen. Durch textliche Festsetzung wird die Zulässigkeit der Anlage einer öffentlichen Aussichtsplattform geregelt. Die Aussichtsplattform sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen einer Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans kann kein Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung abgeleitet werden. Weitere bauliche Anlagen, wie Stege, Anleger oder Bootsschuppen sind gemäß textlicher Festsetzung sowohl innerhalb der im Geltungsbereich liegenden Wasserfläche als auch innerhalb der angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug / Uferpromenade“ unzulässig.

Der Uferbereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug / Uferpromenade“ planungsrechtlich gesichert. Mit der Anlage eines Ufergrünzuges erfolgt

gegenüber der Bestandssituation vor Umsetzung der Planung eine Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässerufers. Eine Renaturierung des derzeit mit einer Spundwand gesicherten Havelufers ist aufgrund der innerstädtischen Lage nicht vorgesehen. Entscheidungen zur Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Funktionen des Ufers werden im Rahmen der nachfolgenden Grünflächengestaltung getroffen. Der Bebauungsplan steht der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Zustands der Wasserkörper nicht entgegen.

Das von der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ entwickelte Konzept zur Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Regenwassers im Gebiet befindet sich derzeit im Abstimmungsverfahren. Das auf den Dachflächen und im Bereich der Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach derzeitigem Stand der Planung direkt (unbelastetes Niederschlagswasser) bzw. über zwei RiStWag-Anlagen mechanisch gereinigt (belastetes Niederschlagswasser) in die Havel eingeleitet werden. Beeinträchtigungen der Gewässerqualität durch die geplante Einleitung von Niederschlagswasser und damit verbundene erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden nach derzeitigem Stand nicht erwartet. Das Entwässerungskonzept ist durch den Bereich Natur und Umwelt der Landeshauptstadt Potsdam zu genehmigen.

Grundwasser

Mit Umsetzung der Planung kommt es aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades zu einem Verlust von Flächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und damit zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Das auf den Dachflächen und im Bereich der Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach derzeitigem Stand der Planung nicht innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden, sondern direkt in die im Rahmen der Erschließungsplanung anzulegende Kanalisation eingeleitet werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist unter Berücksichtigung des hoch anstehenden Grundwassers mit direkter Korrespondenz zum Gewässerkörper der Havel nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität, auch im Hinblick auf die Lage in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Leipziger Straße, sind mit Einhaltung der technischen und gesetzlichen Vorgaben zum Gewässer- und Grundwasserschutz nicht zu erwarten. Das Entwässerungskonzept ist durch den Bereich Umwelt und Natur der Landeshauptstadt Potsdam zu genehmigen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete sollen gemäß Masterplan vollständig mit Tiefgaragen unterbaut werden. Der Bebauungsplan lässt unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächen und der zulässigen Überschreitung dieser Grundflächen durch Tiefgaragen eine Unterbauung durch Tiefgaragen auf bis zu 20.550 m² (85,0 % der Baugebiete) zu. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers durch die geplanten Tiefgaragen werden nach derzeitigem Stand unter Berücksichtigung der bestehenden gesetzlichen und untergesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht erwartet. Die durchgehende Spundwand entlang des Havelufers stellt aufgrund der mit dem Einbau verbundenen Beeinträchtigung der oberflächennahen Grundwasserströmungsverhältnisse eine Vorbelastung dar. Gegebenenfalls erforderliche Auflagen zum Grundwasserschutz sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

In der Summationswirkung können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser nicht ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Im Rahmen der Abriss- und Ordnungsmaßnahmen wurden in den Bereichen des Lokschuppens und ehemaliger Trafos ölverseuchte Böden beseitigt. Weitere Altlastenverdachtsflächen wurden nicht entdeckt. Im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Potsdam werden die Standorte als sanierte Altlast geführt. Somit ist eine uneingeschränkte sensible Wohnnutzung möglich. Mit der Altlastensanierung sind positive Wirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.

2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industriebrachfläche erhalten und die Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung von Flächen bliebe ungenutzt. Eine mögliche Altlastensanierung hätte nicht stattgefunden und die damit verbundenen positiven Wirkungen auf das Schutzgut Wasser wären nicht eingetreten. Eine Umsetzung des geplanten Ufergrünzuges mit der damit verbundenen Schaffung versickerungsfähiger Grundflächen wäre ebenfalls ungewiss.

2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen dient grundsätzlich der Vermeidung von umfangreicheren Eingriffen in das Schutzgut Wasser im Rahmen einer Außenentwicklung.

Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser durch die Versiegelung von Flächen erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“. Auch die Wege in öffentlichen Grünflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

2.4.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist im Rahmen der Bauleitplanung vor allem in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie den einschlägigen Regelungen der Technischen Ausführung (TA) Lärm, der TA Luft, der DIN 18005 (Lärm-schutz im Städtebau) und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten. Die in den Verordnungen präzisierten Zielsetzungen des BImSchG dienen dem vorbeugenden Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, Wassers und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität sind europaweit festgelegt. Für bestimmte Schadstoffe, wie Schwefeldioxid, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte. In Deutschland sind die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) sowie die TA Luft zu beachten.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplanes mit Relevanz für das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit Anpassung der Bau- und Grünstrukturen an den Klimawandel, eine Reduzierung des Versiegelungsgra-

des und die Schaffung von lokalklimatischen Ausgleichsflächen mit einem Erhalt auch von kleinen Grünflächen.

2.4.2 Ausgangssituation

Klima

Aufgrund der hohen Versiegelung im Gebiet bestanden vor Beginn der Rückbaumaßnahmen hohe Vorbelastungen, wie ein starkes Aufheizen versiegelter Flächen und mangelnder Luftaustausch infolge einer Bebauung. Es sind wenig klimawirksame Gehölz- und Freiflächen vorhanden. Die Havel vom Templiner See in Richtung Innenstadt dient als Kalt- / Frischluftbahn. Die Bahntrasse des Berliner Außenrings wirkt als Barriere der stadtwärts gerichteten Luftströmung.

Luft

Es bestehen mittlere bis hohe Vorbelastungen durch verkehrsrelevante Immissionen, die von den nahen Verkehrsanlagen ausgehen (Heinrich-Mann-Allee, B 2 ‚Leipziger Straße‘ und ‚Brauhausberg‘, Bahntrasse). Das LUGV weist im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass an der Leipziger Straße eine den Grenzwerten der 39. BImSchV nahe Vorbelastung besteht. Bei einer Erhöhung der Luftschadstoffbelastung kann es zu Grenzwertüberschreitungen kommen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde die Feinstaubbelastung im Plangebiet untersucht und es liegt eine Bewertung der Luftschadstoffbelastung an der Leipziger Straße und deren Auswirkungen auf die nördliche Speicherstadt in Potsdam vor (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH: Bewertung der Luftschadstoffbelastung an der Leipziger Straße und deren Auswirkungen auf die nördliche Speicherstadt in Potsdam).

Bedeutung, Empfindlichkeiten, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat derzeit insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft. Aufgrund seiner hohen baulichen Belastung weist das Plangebiet keine besonderen Empfindlichkeiten hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft auf. Es besteht Entwicklungsbedarf zur Schaffung klimawirksamer Vegetationsflächen sowie von Durchlüftung und Austausch fördernder Baustrukturen.

2.4.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Klima

Durch die Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen und der geplanten Baudichte mit einem Überbauungsgrad von durchschnittlich 85 % der Baugebietsflächen kommt es im Plangebiet mit Umsetzung der Planung weiterhin zu Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Verhältnisse. Erhebliche Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung, der begünstigten Lage im Bereich der Kalt- und Frischluftbahn der Havel sowie der Durchgrünung des Stadtquartiers mit klimawirksamen Gehölzen und Vegetationsflächen nicht zu erwarten. Der Luftaustausch zwischen Brauhausberg und Havel soll durch den „Grünkeil“ und die begrünten Straßenräume gewährleistet werden; unterstützt wird der Luftaustausch im Quartier durch die Lage des Quartiers unmittelbar an der Havel.

Luft

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass die geplante Bebauung entlang der Leipziger Straße eine Erhöhung der Luftschadstoffbelastung erwarten lässt und es zu Grenzwertüberschreitungen der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) kommen kann.

Vor diesem Hintergrund wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ ein Luftschadstofftechnisches Immissionsschutzgutachten mit der Aufgabe erstellt¹⁸, die durch den Verkehr zu erwartenden Luftschadstoffbelastungen auf der Leipziger Straße zu ermitteln und insbesondere deren Auswirkungen auf den Nordteil der Speicherstadt zu bewerten. Hierbei waren die vorhandene sowie die geplante Bebauung beiderseits der Leipziger Straße einzubeziehen. Das Verkehrsaufkommen musste für das Prognosejahr 2020 abgebildet werden. Dieser Ansatz sollte sicherstellen, dass bereits für die ersten neu gebauten Vorhaben in der nördlichen Speicherstadt die Emissionsbelastungen aufgezeigt werden können.

Die mittlere und nördliche Speicherstadt sind gemäß der verkehrlichen Erschließung über vier Knoten an das Straßennetz angebunden. Über diese Knoten fließt der Quell- und Zielverkehr der Speicherstadt. Zur Umsetzung der Integration der Speicherstadt musste eine neue Verkehrszelle in das Verkehrsmodell (Prognosenetzmodell) eingearbeitet werden. Diese Verkehrszelle wird an vier Punkten angebunden. Damit kann die räumliche Verteilung des Quell- und Zielverkehrs innerhalb des Plangebiets simuliert werden.

Im Ergebnis der Untersuchung liegen Rasterschadstoffkarten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) für das Plangebiet vor, die einen detaillierten Aufschluss über die örtliche Ausbreitung der Luftschadstoffe geben.

Der Prognose-Nullfall 2020 bildet die Gesamtbelastung zum Zeitpunkt des Prognosehorizontes 2020 ohne künftige Bebauung in der nördlichen Speicherstadt und ohne die Emissionen des daraus resultierenden Quell- und Zielverkehrs ab.

Die Ergebnisse der Lufttechnischen Untersuchung zeigen, dass für den Prognose-Nullfall in 2020 Grenzwertüberschreitungen nach TA-Luft und 39. BImSchV hinsichtlich PM10 nur für den Tagesmittelwert (TMW) zu erwarten sind. Für NO₂ werden die Grenzwerte nach TA-Luft und 39. BImSchV eingehalten.

Im Prognose-Nullfall 2020 werden für PM10 die zulässigen 35 Grenzwertüberschreitungstage des Grenzwertes von 50 µg/m³ für den Tagesmittelwert (TMW) an 3 Immissionsaufpunkten (IP02, IP03, IP13) überschritten. Hierbei werden bis zu 54 Überschreitungstage generiert. Im Durchschnitt aller Aufpunkte ist mit rund 17 Überschreitungstagen zu rechnen. Die betroffenen Immissionsaufpunkte liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36-1. Die Aufpunkte IP02 und IP03 liegen im Bereich der denkmalgeschützten ehemaligen Brauerei der „Königlichen Hofbrauerei“ (IP02) und des denkmalgeschützten Schinkelspeichers (IP03) sowie im Mittelbereich der mittleren Speicherstadt am Block D (IP13).

¹⁸ DR. BRENNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Bewertung der Luftschadstoffbelastung an der Leipziger Straße und deren Auswirkungen auf die nördliche Speicherstadt in Potsdam, Berlin, September 2013

Im Prognose-Nullfall kommt es am IP02 zu 54, am IP03 zu 53 und am IP13 zu 35 Grenzwertüberschreitungen für den TMW im Jahr.

Der Jahresmittelwert (JMW) ist für PM10 durchschnittlich $23,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bzw. maximal $34,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und liegt dementsprechend unter dem geforderten Wert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Für NO₂ liegt sowohl der Jahresmittelwert (JMW) mit durchschnittlich $18,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und maximal $32,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ unter dem geforderten Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, als auch der Halbstundenmittelwert (HMW) mit durchschnittlich $52,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und maximal $73,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ unter dem geforderten Grenzwert von $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Der Prognose-Planfall A 2020 wurde auf der Datengrundlage des Prognose-Nullfalls 2020 erstellt. Um das Gutachten erarbeiten zu können, ist in den Prognose-Planfall A die Masterplan-Konzeption für die nördliche Speicherstadt als ein Beispiel integriert. Die Festsetzung von großzügig überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan bietet eine große Flexibilität für den zukünftig zu realisierenden Städtebau. Weitere Änderungen bzw. Erweiterungen im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2020 wurden nicht aufgenommen. Die Untersuchung umfasst im Prognose-Planfall A die Betrachtung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von Tempo 50.

Für den Prognose-Planfall A zeigen die Ergebnisse der Lufttechnischen Untersuchung, dass in 2020 Grenzwertüberschreitungen nach TA-Luft und 39. BImSchV hinsichtlich PM10 ebenfalls an den Immissionsaufpunkten IP02, IP03 und IP13 zu erwarten sind. Für NO₂ werden die Grenzwerte nach TA-Luft und 39.BImSchV eingehalten.

Im Prognose-Planfall A werden für PM10 an bis zu 82 Überschreitungstagen der Grenzwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für den Tagesmittelwert (TMW) ebenfalls nur an den 3 genannten Immissionsaufpunkten überschritten (zulässig sind 35 Grenzwertüberschreitungstage). Im Durchschnitt aller Aufpunkte ist mit rund 21 Überschreitungstagen zu rechnen. Es kommt im Prognose-Planfall A am IP02 zu 82, am IP03 zu 73 und am IP13 zu 37 Grenzwertüberschreitungstagen für den TMW im Jahr.

Der Jahresmittelwert (JMW) wird für PM10 beim Prognose-Planfall A 2020 am Immissionsaufpunkt IP02 geringfügig ($40,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) überschritten. Im Durchschnitt liegt der Jahresmittelwert (JMW) für PM10 bei $24,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bzw. maximal bei $40,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und ist dementsprechend über dem geforderten Wert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Für NO₂ liegt sowohl der Jahresmittelwert (JMW) mit durchschnittlich $20,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und maximal $37,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ unter dem geforderten Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, als auch der Halbstundenmittelwert (HMW) mit durchschnittlich $55,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und maximal $82,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ unter dem geforderten Grenzwert von $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Es ist eine geringfügige Verschlechterung der lufttechnischen Situation an der Leipziger Straße auf Grund der geplanten Bebauung und der daraus resultierenden Veränderung der Anströmsituation zu erwarten.

Im Ergebnis ergibt sich für NO₂ vom Prognose-Nullfall 2020 zum Prognose-Planfall A 2020 eine leichte Verschlechterung des JMW, der Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird jedoch eingehalten.

Für PM10 ergibt sich vom Prognose-Nullfall 2020 zum Prognose-Planfall A 2020 ebenfalls eine leichte Verschlechterung des JMW, der Grenzwert wird beim Prognose-Planfall A 2020 einzig am Aufpunkt IP 02 eingehalten. Überschreitung des Grenzwertes um $0,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten und dem städtebaulichen Ziel der Konver-

sion einer innerstädtischen Gewerbebrachfläche (Stichwort: Innen- vor Außenentwicklung) als vertretbar angesehen.

Hinsichtlich der Überschreitungen bei PM10 der zulässigen 35 Grenzwertüberschreitungstage an den Immissionsaufpunkten IP02 und IP03 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36-1 ist eine Reduzierung der Grenzwertüberschreitungstage nur im Rahmen einer gesamtstädtischen Lösung möglich. Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen an den Immissionsaufpunkten IP02 von 54 und IP03 von 53 Grenzwertüberschreitungstagen generieren sich durch die bauliche Entwicklung der nördlichen Speicherstadt am IP02 28 und am IP03 20 Grenzwertüberschreitungstage. Diese Anzahl der Grenzwertüberschreitungstage würde unter dem zulässigen Grenzwert für die Überschreitungstage liegen.

2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industriebrachfläche erhalten und die an exponierter Stelle im Stadtgebiet gelegene und verkehrlich hervorragend erschlossene Potentialfläche zur Innenentwicklung („Stadt der kurzen Wege“) bliebe ungenutzt. Eine Umsetzung des geplanten Ufergrünzuges mit der damit verbundenen Schaffung von klimawirksamen und staubbindenden Grünstrukturen wäre ungewiss.

2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen dient grundsätzlich der Vermeidung von umfangreicheren Eingriffen in das Schutzgut Klima und Luft im Rahmen einer Außenentwicklung sowie der Förderung des ÖPNV und des Fußgänger- und Radverkehrs mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf das Schutzgut.

Die Begrünung der Straßenräume durch Baumpflanzungen dient neben der Schadstoffbindung und der Frischluftproduktion auch einer Beschattung der Erschließungsflächen und damit der Verringerung von Aufheizungseffekten.

Auch mit den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sowie den festgesetzten Baumpflanzungen in der privaten Straßenverkehrsfläche Planstraße 5 sowie in ebenerdigen Stellplatzanlagen in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind positive Wirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse und eine Vermeidung von Aufheizungseffekten verbunden.

2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.5.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im besiedelten wie unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung die Sicherung bzw. der Ersatz von Lebensräumen von Bedeutung sowie die artenschutzrechtliche Anforderungen aufgrund des Vorkommens geschützter Arten.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplanes mit Relevanz für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit der planerischen Optimierung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie eine Reduzierung des Versiege-

lungsgrades, der Erhalt und die Entwicklung von Biotopverbundstrukturen entlang der Havel sowie die Herstellung möglichst naturnaher Uferverbauung.

2.5.2 Ausgangssituation

Vegetation / Biotoptypen

Die Vegetationsstrukturen orientieren sich an den ehemaligen Nutzungsstrukturen im Plangebiet. Diese waren vor Beginn der laufenden Rückbaumaßnahmen durch eine intensive bauliche und gewerbliche bzw. Bahnnutzung geprägt. Besonders im Schlachthofbereich waren die nicht überbauten Bereiche weitgehend versiegelt. Die Freiflächen sind geprägt durch ruderale Strukturen. Im Bereich des ehemaligen Bahngeländes entlang der östlichen Grundstücksgrenzen haben sich ruderale Gehölzstrukturen gebildet, vorherrschend sind die nicht heimischen Arten Robinie, Eschenblättriger Ahorn, Pappel. Das Ufer der Havel ist mit Spundwänden vollständig verbaut. Im unmittelbaren Uferbereich stocken vereinzelt Gehölze (Eschenblättriger Ahorn, Pappel, Weiden), die teilweise durch die Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt sind.

Die Flächen sind gemäß Landschaftsplan dem Biototyp 12151 *Gewerbe, alter Standort* und aktuell aufgrund der durchgeführten Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen weitgehend dem Biototyp 12330 *Bauflächen* mit Ablagerungen und Abgrabungen zuzuordnen. Der Gehölzbestand ist dem Biototyp 71110 *Feldgehölze / Baumgruppen, Laubholz* zuzuordnen, das Verkehrsgrün dem Biototyp 12211 *Hauptstraßen* (Biotopcode gemäß Biototypenliste des Landschaftsplans: nach KAULE 1991, modifiziert). Der in den Geltungsbereich einbezogene Gewässerstreifen der Havel ist nach der Biototypenliste des Landes Brandenburg dem Biototyp 01124 *Flüsse, Ufer weitgehend verbaut* zuzuordnen.

Im Landschaftsplan (Stand 19.09.2012), Karte K3.1 Biotope ist das Plangebiet bis auf den Gehölzbestand an der Leipziger Straße als "stark belastet: vegetationsfreie Flächen, Industriegebiete fast ohne Restflächen" bewertet. Der Gehölzbestand im Osten des Plangebietes ist als „örtlich bedeutsam“ bewertet. Die Bäume unterliegen den Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003 (s.u.).

Auf der Grundlage der vorliegenden Dokumentation der Bestandsversiegelung vor Durchführung der Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen (vgl. Kap. C.2.2.2) betrug die Größe der Vegetationsflächen vor Durchführung der Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen insgesamt rund 11.000 m². Der Gehölzbestand im Osten des Plangebietes umfasst rund 3.700 m².

Durch seine großflächige Versiegelung, die Strukturarmut der Vegetationsausstattung und den Uferverbau hat das Plangebiet derzeit nur eine bedingte Bedeutung für den Biotopverbund. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Gebietsschutz

Durch die Planungen sind keine Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 sowie keine geplanten, einstweilig sichergestellten, im Verfahren befindlichen oder festgesetzten Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Vorkommen geschützter Arten

Da aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumpotentiale mit dem Vorkommen streng oder besonders geschützter Tierarten zu rechnen war, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Ergebnis einer Potentialabschätzung bereits frühzeitig faunistische Untersuchungen zu den planungsrelevanten Artengruppen Avifauna und Fledermäuse durchgeführt. Die faunistische Erfassung der planungsrelevanten Arten erfolgte durch einen Sachverständigen in den Jahren 2009 und 2010. Schwerpunkt der Brutvogelerfassung waren die Gebäude, die mit Umsetzung der Planung abgerissen werden. Arten einer Gefährdungskategorie der Roten Liste Brandenburg (RL BB) oder der Roten Liste Deutschland (RL D) wurden nicht nachgewiesen. Festgestellt wurden vier in Brandenburg gefährdete Fledermausarten, die das Untersuchungsgebiet als Nahrungsgebiet nutzten oder überflogen. Sommer- oder Winterquartiere wurden nicht festgestellt. Die Ergebnisse der faunistischen Standortuntersuchung sind in einem Fachgutachten¹⁹ dargelegt. Dort erfolgt auch eine Erläuterung der Erfassungsmethoden. Die Ergebnisse wurden durch den Sachverständigen und die ProPotsdam GmbH mit dem LUGV bzw. der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Abrissarbeiten wurden durch eine ökologische Baubegleitung überwacht. Für die betroffenen Gebäudebrüter wurde die Schaffung von Ersatzquartieren beauftragt.

Im fortgeschrittenen Zustand der Abrissmaßnahmen erfolgten im Sommer 2011 weitergehende faunistische Untersuchungen zum Brutvogelvorkommen sowie zum Vorkommen von Fledermäusen im Altbaumbestand an der Leipziger Straße. Der Umfang der erforderlichen Untersuchungen wurde im Rahmen einer Ortsbegehung mit dem LUGV festgelegt. Weitere Potentiale zum Vorkommen von prüfungsrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich wasserseitig am Ufer der Havel eine Biberfraßstelle. Das Ufer ist jedoch im Geltungsbereich komplett durch Spundwände verbaut, so dass die Erreichbarkeit der landseitig gelegenen Flächen und eine Eignung zur Errichtung eines Biberbaus nicht gegeben sind.

Die Ergebnisse der weitergehenden faunistischen Untersuchungen werden in einem Fachgutachten²⁰ dargelegt. Dort erfolgt auch eine Erläuterung der Erfassungsmethoden.

Tab.: Gesamtartenliste der im Untersuchungszeitraum nachgewiesenen Brutvogelarten 2011 (ohne Gebäudebrüter) mit Schutzstatus und Status des Nachweises (B: Brutnachweis, BV: Brutverdacht)

Art	Anzahl Reviere	RL BB	RL D	Status	nach § 7 (2) BNatSchG streng geschützt, BArt-SchV Anl. 1 Spalte 3	V-RL (79/409 EWG) Anhang 1
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	6	-	-	B		
Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>)	1	-	-	B		
Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)	1	V	-	B		
Grünfink	2	–	–	B		

¹⁹ Dipl.-Biol. Tobias Teige, Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten: Faunistische Standortuntersuchung Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt/Leipziger Straße" Potsdam, Version 1.0 Berlin, 21.04.2011

²⁰ Dipl.-Biol. Tobias Teige, Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten: Faunistische Untersuchungen und Kartierung vorhandener Nist- und Lebensstätten geschützter Tierarten zum Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt/Leipziger Straße" Potsdam, 17.08.2011; Ergebnisse der Fledermauserfassung im Baumbestand vom 14.09.2011

(<i>Carduelis chloris</i>)						
Klappergrasmücke (<i>Sylvia curruca</i>)	1	-	-	B		
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	3	-	-	B		
Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>)	4	-	-	B		
Nebelkrähe (<i>Corvus cornix</i>)	1	-	-	B		
Ringeltaube (<i>Collumba palumbus</i>)	2	-	-	B		
Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecola</i>)	3	-	-	B		
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	1	-	-	B		
11 Arten	25	1 x V		11 x B	-	--

Arten einer Gefährdungskategorie der Roten Liste Brandenburg (RL BB) oder der Roten Liste Deutschland (RL D) wurden nicht nachgewiesen. Der Girlitz ist in der Vorwarnliste derart geführt, dass noch keine aktuelle Gefährdung erkennbar ist, aber die Befürchtung besteht, dass diese Art innerhalb der nächsten 10 Jahre gefährdet sein wird, da bestehende Bestände allgemein oder regional merklich zurückgehen.

Alle im Plangebiet festgestellten Arten sind gemäß Fachgutachten als für Brandenburg und Deutschland sehr häufige bis häufige Arten mit insgesamt günstigem Erhaltungszustand einzustufen. Der Bestand ist mit Ausnahme von Girlitz, Klappergrasmücke und Grünfink stabil oder der Trend innerhalb $\pm 20\%$, für die Nachtigall liegt der Trend zwischen $+20\%$ und $+50\%$. Girlitz, Klappergrasmücke und Grünfink sind als rückläufige Arten einzustufen.

Der Verlust einzelner Brutreviere hat für die lokale Population im größeren Umfeld (Radius 2 – 3 km) keine negativen Auswirkungen, so dass keine Ersatzmaßnahmen erforderlich sind, wenn im Plangebiet weiterhin Baumbestand, Heckenbereiche in Randzonen und Grünflächen eingeplant werden. Der Erhalt einzelner Altbäume und die Schaffung von Grünflächen mit einheimischen Gehölzen (auch dichte Heckenbereiche) und Bereichen, die nicht den Anspruch eines „englischen Rasens“ haben, sind geeignet, insbesondere Grünfink und Klappergrasmücke geeignete Brutplätze zu bieten. Für den Girlitz als typische Siedlungsart sind als Brutreviere extensive Ruderalflächen ideal, um geeignete Lebensräume zu schaffen. Dies ist bei der Herstellung der öffentlichen Grünflächen zu beachten. Insgesamt ist bei der Auswahl zu pflanzender Baumarten darauf zu achten, dass potentielle Brutbäume gepflanzt werden.

Besetzte Fledermausquartiere konnten im untersuchten Baumbestand an der Leipziger Straße nicht festgestellt werden. Der Baumbestand bietet nur eine geringe Anzahl von Strukturen, die durch Fledermäuse genutzt werden können. Insbesondere Wochenstubenquartiere oder Winterquartiere sind im Baumbestand nicht zu erwarten. Ein Potential als kurzzeitiges Quartier auf den Wanderungsbewegungen haben die vorkommenden älteren Robinien mit ihrer groben Rinde. Aus diesem Grund wird fachgutachterlich empfohlen, eine Fällung der stärkeren Bäume erst ab Anfang November durchzuführen.

Im Verlauf der Untersuchungen 2009 und 2010 konnten vier in Brandenburg gefährdete Fledermausarten festgestellt werden, die das Untersuchungsgebiet als Nahrungsgebiet nutzten oder überflogen.

Tab: Fledermausarten im Untersuchungsgebiet mit Schutzstatus und Art des Nachweises, Gebietsstatus (D: Detektornachweis, E: Einzelfund, N: Netzfang, S: Sichtnachweis, Q: Quartier, QV: Quartierverdacht) (Altenkamp et al.1, 2005, BfN, 2009).

Art	RL BB	RL D	FFH-Anhang	Nachweis	Gebietsstatus
Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	3	V	IV	D, S	Überflug
Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	3	G	IV	D, S	Jagdgebiet
Wasserschneckenfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>)	3	-	IV	D, S	Jagdgebiet / Rand
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	3	-	IV	D, S	Jagdgebiet

Der Gewässerlebensraum der Havel ist von der Umsetzung der Planung nicht direkt betroffen. Die Aussichtsplattform sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen einer Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans kann kein Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung abgeleitet werden. Daher erfolgen im Bebauungsplanverfahren keine gesonderten Kartierungen.

Ein Vorkommen von wildlebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten ist im Plangebiet unter Berücksichtigung der anzutreffenden Biotoptypen nicht zu erwarten. Daher erfolgte über die Biotoptypenkartierung hinaus keine gesonderte floristische Kartierung.

Bedeutung, Empfindlichkeiten, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat derzeit – mit Ausnahme der in den Geltungsbereich einbezogenen Gewässerfläche der Havel – eine insgesamt mittlere bis geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Aufgrund der nutzungsbedingten, weitgehenden Strukturarmut und geringen Potentiale bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten. Angesichts der direkten Lage an der Havel sowie im Bereich zwischen Havel und Brauhausberg als Übergangsbereich zwischen Stadt und offenem Landschaftsraum der Potsdamer Heide besteht ein hohes Entwicklungspotential zur Schaffung von Strukturen des Biotopverbundes.

2.5.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes. Die derzeit vorhandenen Vegetationsstrukturen und ihre Lebensraumfunktionen gehen mit Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahmen vollständig verloren.

Insgesamt kommt es mit Umsetzung der Planung zum Verlust von rund 11.000 m² ruderaler Vegetationsflächen mit derzeit eingeschränktem Wert für den Biotop- und Artenschutz, davon rund 3.700 m² im Landschaftsplan als örtlich bedeutsam bewerteter Gehölzbestand mit vorherrschend nicht heimischen Arten wie Robinie, Eschenblättriger Ahorn, Pappel.

Unter Berücksichtigung der Wiederbegrünung von Flächen im Bereich der festgesetzten Grünflächen in einem Umfang von rund 3.170 m² (unter Berücksichtigung einer Befestigung von Flächen in einem Umfang von insgesamt etwa 2.100 m²) sowie der auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung vorzunehmenden gärtnerischen Gestaltung der nicht über-

baubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten in einem Umfang von etwa 3.620 m² gehen im Plangebiet rund 4.500 m² Vegetationsflächen dauerhaft verloren.

Der Gehölzbestand im Osten des Plangebietes sowie die Bäume im Bereich der Verkehrsgrünflächen gehen mit einer Überbauung der Flächen verloren. Es gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003. Die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, bedarf der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Ersatzpflanzungen richten sich nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung. Für Gehölze im Uferbereich ist gegebenenfalls ein Erhalt im Rahmen der Grünflächengestaltung möglich.

Mit Umsetzung der Planung ist die Pflanzung von mindestens 39 Laubbäumen im Straßenraum vorgesehen. Zusätzlich sind in den Mischgebieten MI bis MI 5 ebenerdige Stellplatzanlagen mit der Pflanzung von einem Laubbaum je vier Stellplätze zu gliedern. Weitere Baumpflanzungen werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen wie dem Quartiersplatz, dem „Grünkeil“ und der Uferpromenade erfolgen.

Für die ökologische Verbundfunktion des Havelufers sind mit Anlage des geplanten Ufergrünzuges positive Wirkungen verbunden. Eine Durchführung von Uferrenaturierungsmaßnahmen ist aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes nicht vorgesehen. Festlegungen zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche erfolgen im Rahmen der weitergehenden Planungen und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Gewässerlebensraum der Havel ist von der Umsetzung der Planung nicht direkt betroffen. Die Prüfung mögliche Umweltauswirkungen ist Bestandteil der wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Mit dem dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen sind mit Umsetzung der Planung auch unter Berücksichtigung der eingeschränkten Wertigkeit der Flächen, erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verbunden. Die Konversion eines ehemaligen brachliegenden Gewerbestandortes und damit die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen dient jedoch auch der Vermeidung von umfangreicheren Eingriffen im Rahmen einer Außenentwicklung. Die mit Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe können durch Neuschaffung oder Aufwertung von Lebensräumen ausgeglichen werden (vgl. Kap. C.4.1).

Artenschutzrechtliche Prüfung

Alle europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) zu den besonders geschützten Tierarten.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG verbietet:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt bei den betroffenen Tierarten des Anhang IV der FFH-RL und den betroffenen europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen die Verbote des Absatzes 1 Nr. 1 und 3 dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können hierzu auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Im Plangebiet als Brutvogel nachgewiesen wurden Amsel (*Turdus merula*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Girlitz (*Serinus serinus*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Nebelkrähe (*Corvus cornix*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecola*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*). Für diese Brutvogelarten gilt, dass sie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen. Alle nachgewiesenen Brutvogelarten werden im Fachgutachten²¹ als für Brandenburg und Deutschland sehr häufige bis häufige Arten mit insgesamt günstigem Erhaltungszustand eingestuft.

Die Jagdhabitats der im Plangebiet festgestellten Fledermausarten sind keine prüfungsrelevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Mit Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass es im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen zu einem vollständigen Revierverlust der derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Brutvögel kommt. Eine Durchführung von CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) ist aufgrund der umfassenden städtebaulichen Neugestaltung des Areals nicht möglich.

Somit ist im Ergebnis der Vorabstimmungen mit dem LUGV vom 22.08.2011 (Vermerk Planergemeinschaft vom 24.08.2011, geändert am 01.09.2011) eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Aufgrund der Betroffenheit der Nebelkrähe liegt die Zuständigkeit gemäß der Zuständigkeitsverordnung bei der unteren Naturschutzbehörde. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist seitens der unteren Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt worden und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Eine Aufstellung der zu erwartenden Revierverluste ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab.: Revierverluste nach Flächenausweisung im Bebauungsplan Nr. 36-1

Brutvogelrevier	Flächenausweisung im B-Plan Nr. 36-1
Amsel, Revier 1	MI 2
Amsel, Revier 2	MI 1
Amsel, Revier 3	Öffentliche Parkanlage
Amsel, Revier 4	Öffentliche Parkanlage
Amsel, Revier 5	MK
Bachstelze	MI 1

²¹ Dipl.-Biol. Tobias Teige, Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten: Faunistische Untersuchungen und Kartierung vorhandener Nist- und Lebensstätten geschützter Tierarten zum Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt/Leipziger Straße" Potsdam, 17.08.2011

Brutvogelrevier	Flächenausweisung im B-Plan Nr. 36-1
Girlitz	MI 4
Grünfink, Revier 1	Planstraße B.4
Grünfink, Revier 2	MK
Klappergrasmücke	MI 4
Mönchsgrasmücke, Revier 1	Öffentliche Parkanlage
Mönchsgrasmücke, Revier 2	MI 5
Mönchsgrasmücke, Revier 3	MI 4
Nachtigall, Revier 1	MI 3
Nachtigall, Revier 2	MI 4
Nachtigall, Revier 3	MK
Nebelkrähe	MK
Ringeltaube, Revier 1	Öffentliche Parkanlage
Ringeltaube, Revier 2	MK
Rotkehlchen, Revier 1	MI 4
Rotkehlchen, Revier 2	MI 5
Rotkehlchen, Revier 3	MI 4
Zilpzalp	Planstraße B.3

Im Rahmen der Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 2 BNatSchG wird auf die Erforderlichkeit der Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG hingewiesen und um Äußerung zu diesem Sachverhalt gebeten.

Die Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG liegen vor. Für die Umsetzung der Planung liegen mit der im Vorfeld erforderlichen Altlastensanierung und dem städtebaulichen Vorrang der Innenentwicklung zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vor. Zumutbare Alternativen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht gegeben.

Gemäß Fachgutachten ist nicht davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten verschlechtert. Bei den erfassten Brutvogelarten handelt es sich nicht um Arten die in eine Gefährdungskategorie der Roten Liste des Landes Brandenburg und/oder Deutschlands eingestuft wurden, die in der Anlage der BArtSchV gesondert erwähnt werden und/oder in Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt werden. Alle nachgewiesenen Brutvogelarten sind als für Brandenburg und Deutschland sehr häufige bis häufige Arten, mit insgesamt günstigem Erhaltungszustand eingestuft.

Unter Berücksichtigung der angrenzend vorhandenen Lebensraumpotentiale und der im Plangebiet entstehenden Lebensraumpotentiale der neu angelegten Grünflächen besteht gemäß fachgutachterlicher Einschätzung für die im Geltungsbereich erfassten und von der Umsetzung der Planung betroffenen Brutvogelarten auch keine Notwendigkeit von kompensierenden Ausgleichsmaßnahmen um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population zu vermeiden. Die öffentlichen Grünflächen in einer Größenordnung von rd. 5.225 m² werden von der bzw. nach Genehmigung durch die Landeshauptstadt Potsdam hergestellt. Bei der Herstellung ist darauf zu achten, dass dichte Hecken aus heimischen Gehölzen und extensive Wiesenflächen gepflanzt bzw. angelegt werden.

Die als vorbereitende Maßnahmen durchzuführenden Abbruch- oder Räumungsmaßnahmen sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Altlastensanierung wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. Eine Bauzeitenregelung oder die Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung sind somit nicht erforderlich. Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Rodungsmaßnahmen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.

2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Industriebrachfläche und der vorhandene Gehölzbestand erhalten. Die derzeit vorhandenen Lebensraumbedingungen würden sich im Zuge der fortschreitenden natürlichen Sukzession verändern.

2.5.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen dient grundsätzlich der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen im Rahmen einer Außenentwicklung.

Zur Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung von Grünflächen sowie die Festsetzung einer Mindestanzahl zu pflanzender Bäume unter Verwendung standortheimischer Laubgehölze mit einer Bedeutung als Nist- und Nahrungshabitat.

Für die von den Gebäudeabrissen betroffenen Gebäudebrüter wurde die Schaffung von Ersatzquartieren beauftragt.

Für zu fallende Bäume ist ein Ersatz gemäß der PBaumSchVO zu leisten.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplanes mit Relevanz für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit der planerischen Optimierung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, eine grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen, eine ästhetische Neuordnung des südlichen Stadteingangs mit großzügiger Freiraumgestaltung entlang des Havelufers, die Prüfung der Reduktion störender Auswirkungen moderner Baukörper auf das Landschaftsbild und die historischen Sichtbezüge und die vorsorgende Berücksichtigung bei der Planung von Bauvorhaben sowie die Erhaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz und die Verbesserung des Ortsbildes durch Ordnung der Nutzungen entlang der Leipziger Straße.

2.6.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt. Es weist als Gewerbebrache ein ungeordnetes Erscheinungsbild auf. Das Ufer war vor Beginn der Rückbaumaßnahmen stark baulich dominiert. Das stadträumliche Erscheinungsbild zum Bahnhofsvorplatz hin ist undefiniert. Wichtige gestaltprägende landschaftliche Qualitäten bestehen nicht. Aufgrund seiner exponierten Lage am Ufer der Havel hat das Plangebiet jedoch eine große Außenwirkung. Nach dem südlich vorgelagerten landschaftlich dominierten Havelbereich Vorderkappe / Pläntz prägt die Speicherstadt wasserseitig das städtische Eingangsbild zur Potsdamer Mitte. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit zahlreichen intakten Sichtbeziehungen („Havelblick“, „Brauhausberg“). Die Bahntrasse als technische Infrastrukturanlage bewirkt eine Störung des Landschaftsbildes.

Bedeutung, Empfindlichkeiten, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat derzeit insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Aufgrund seiner besonderen Lage weist das Plangebiet jedoch eine hohe Empfindlichkeit im Hinblick auf die bestehenden Sichtbezüge von der Havel und vom Brauhausberg auf. Das derzeitige Erscheinungsbild weist derzeit große Potenziale auf. Entwicklungsbedarf besteht daher vor allem in der Aufwertung des Erscheinungsbildes durch Schaffung qualitätvoller Stadtkanten zum Wasser, zur Leipziger Straße, zur Heinrich-Mann-Allee und zum südlichen Bahnhofsvorplatz.

2.6.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung wird an exponierter Stelle im Stadtgebiet das stadträumliche Erscheinungsbild neu definiert. Im Plangebiet ist eine bis zu fünfgeschossige Bebauungsstruktur vorgesehen. Das historische Heizhaus am Havelufer bleibt erhalten. Entlang der Havel erfolgt die Anlage eines öffentlichen Ufergrünzuges. Ein weiterer Grünzug („Grünkeil“) gewährleistet den Sichtbezug zwischen Havel und Brauhausberg. Das Stadtquartier wird durch die Anlage eines Quartiersplatzes und Baumpflanzungen im Straßenraum durchgrünt.

Aufgrund der exponierten Lage am Ufer der Havel haben die Bebauungsstrukturen des neuen Stadtquartiers eine große Außenwirkung. Die Speicherstadt prägt wasserseitig das städtische Eingangsbild zur Potsdamer Mitte. Mit Anlage des urbanen Ufergrünzuges besteht im Rahmen der weitergehenden Entwurfsplanungen die Möglichkeit die städtisch geprägte wasserseitige Silhouette der Speicherstadt mit Grünstrukturen aufzulockern.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind unter Berücksichtigung der erheblichen Vorbelastungen und der im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange getroffenen Gestaltungsfestsetzungen nicht zu erwarten. Zur Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ erfolgte im Planverfahren eine Simulation der Bebauung der Speicherstadt im 3-D-Stadtmodell, von verschiedenen Standorten im Stadtgebiet für den Ausschnitt der Speicherstadt betrachtet (vgl. Kap. C.2.8)

Mögliche Kapazitäten für die Umverlagerung von Steganlagen und Wassersporteinrichtungen aus sensibleren Gebieten in die Speicherstadt wurden im Rahmen des Planverfahrens geprüft, für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans jedoch aufgrund der Bedeutung des Gewässerabschnittes als Fahrrinne der Bundeswasserstraße sowie der Erschließungs- und Verkehrsproblematik verworfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden – mit Ausnahme einer öffentlichen Aussichtsplattform – bauliche Anlagen wie Stege,

Anleger oder Bootsschuppen sowohl für die Wasserfläche als auch für den angrenzenden Ufergrünzug ausgeschlossen.

2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industriebrachfläche erhalten und die an exponierter Stelle im Stadtgebiet gelegene Potentialfläche zur Innenentwicklung bliebe ungenutzt. Das Orts- und Landschaftsbild würde sich mit fortschreitender natürlicher Sukzession in Richtung einer geschlossenen Gehölzkulisse entwickeln. Eine Umsetzung des geplanten öffentlichen Ufergrünzuges wäre ungewiss.

2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen dient grundsätzlich der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild im Rahmen einer Außenentwicklung.

Zur Verringerung von Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild erfolgt die Festsetzung eines öffentlichen Ufergrünzuges, der die Möglichkeit bietet, die wasserseitige Silhouette der Speicherstadt durch Baumpflanzungen zu gestalten. Auch die festgesetzte Gliederung von ebenerdigen Stellplatzanlagen in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 durch Baumpflanzungen dient der Verringerung von Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild.

Der „Grünkeil“ gewährleistet einen über das historische Heizhaus streichenden Sichtbezug zwischen Havel und Brauhausberg und dient gemeinsam mit der Anlage eines Quartiersplatzes und den Baumpflanzungen im Straßenraum der positiven Gestaltung des Ortsbildes.

Für das Kerngebiet und die Mischgebiete MI 1 bis MI 5 erfolgen zur positiven Gestaltung des Ortsbildes sowie zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes umfangreiche Gestaltungsfestsetzungen zur Stellung der Baukörper, zu Dachformen und Dacheindeckungen, zur Fassadengestaltung, zu Einfriedungen sowie zur Gestaltung von Nebenanlagen.

2.7 Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist im Rahmen der Bauleitplanung vor allem in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie den einschlägigen Regelungen der Technischen Ausführung (TA) Lärm, der TA Luft, der DIN 18005 (Lärm-schutz im Städtebau) und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten. Die in den Verordnungen präzisierten Zielsetzungen des BImSchG dienen dem vorbeugenden Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, Wassers und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität sind europaweit festgelegt. Für bestimmte Schadstoffe, wie Schwefeldioxid, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte. In Deutschland sind die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) sowie die TA Luft zu beachten.

Im Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (2001) werden folgende umweltrelevante Zielstellungen mit Relevanz für die Planung formuliert:

- Vorsorge durch Verkehrsvermeidung durch Reduzierung der Entfernungen mittels zielorientierter Verteilung von Funktionen und Nutzungen („Stadt der kurzen Wege“)
- Grünverbindungen und „grüne Straßen“ als Angebot für fußgänger- und fahrradfreundliche Verbindungen, getrennt vom motorisierten Verkehr
- Begrenzung der Immissionsbelastungen diesbezüglich schutzwürdiger Bauflächen

Der 2005 aktualisierte Lärminderungsplan der Landeshauptstadt Potsdam von 1997 sieht Potentiale zur Lärminderung in der Festlegung von Geschwindigkeitsreduzierungen, der Verbesserung der Straßenoberflächen und dem Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs. Durch die interne Gliederung von Baugebieten, d.h. die Abstufung der Art der baulichen Nutzung und Festlegung von Schutzabständen und die Vermeidung der benachbarten Ausweisung unverträglicher Nutzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sollen Beeinträchtigungen sensibler Nutzungen vermieden werden. Bei Neuausweisungen schützenswerter Nutzungen, insbesondere von Wohn- und Mischgebieten entlang den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Straßen soll der aktive Lärmschutz eine maßgebliche Rolle spielen.

Der Lärmaktionsplan 2011 wurde am 25.01.2012 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Gegenstand der Untersuchung sind Straßen mit 8.200 – 16.400 DTV, Hauptbahnstrecken > 60.000 Züge pro Jahr sowie der Straßenverkehr. Der Bereich Leipziger Straße / Heinrich-Mann Allee (Leipziger Dreieck) war bereits Gegenstand der Lärmaktionsplanung 2008 für Straßen mit einer Verkehrsbelegung von über 16.400 Kfz pro Tag. Im Ergebnis der Maßnahmenvorschläge des Lärmaktionsplans 2008 erfolgte für die Leipziger Straße im Bereich der Speicherstadt eine Einbahnstraßenregelung stadteinwärts. Der stadtauswärts gerichtete Verkehr wird über den Brauhausberg geführt. Im Zuge der Leipziger Straße ist durch die Einbahnstraßenregelung eine Pegelreduzierung um ca. 3 – 4 dB(A) erfolgt. Der Lärmaktionsplan 2011 empfiehlt zur weiteren Lärminderung mittel- bis langfristig eine vertiefende komplexe Untersuchung zu den Möglichkeiten einer Bündelung des Verkehrs im Zuge des Brauhausberges. Weitere konkrete Maßnahmenvorschläge des Lärmaktionsplans 2008 mit Relevanz für die Planung sind eine Geschwindigkeitsbegrenzung für die Leipziger Straße auf Tempo 30 in den Abend- und Nachtstunden sowie eine Straßenraumbegrünung zur Beruhigung bzw. Verstetigung des Verkehrsflusses auf der Grundlage der verbesserten optischen Gliederung des Straßenraumes.

Auf der Grundlage einer Abschätzung im Rahmen der Bestandsanalyse des Lärmaktionsplans 2011 befindet sich das Plangebiet im „Belästigungskorridor Eisenbahnverkehr“ der Regional- und Fernbahntrasse Berlin – Potsdam – Magdeburg. Belastbare Angaben zu den Streckenabschnitten westlich des Hauptbahnhofes sind abschließend erst mit Vorliegen der entsprechenden Kartierung des EBA bzw. im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2013 möglich. Im Sinne eines effektiven Schutzes der Bevölkerung vor Eisenbahnlärm entsprechend der Zielstellungen der EU-Umgebungslärmrichtlinie sollten Lärmschutzmaßnahmen konzipiert und umgesetzt werden. Dabei wird darauf hingewiesen, dass an bestehenden Eisenbahnstrecken keinerlei Rechtsanspruch für die Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen existiert. Im Ergebnis der Bestandsanalyse des Lärmaktionsplans 2011 befindet sich das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereiches des Straßenbahnverkehrs auf der Trasse der Heinrich-Mann-Allee.

Im Luftreinhalteplan (Entwurf 2011) werden auf der Grundlage der Erfassungsdaten (Feinstaub, Stickstoffdioxid, Ozon und Schwefeldioxid) Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Luftschadstoffbelastungen festgelegt. Zur Luftschadstoffminderung im Bereich Leipziger Straße ist auf Grundlage des Luftreinhalte- und Aktionsplans 2007 die Führung der übergeordneten Fahrtbeziehungen im Einrichtungsverkehr für die Fahrtrichtung Michendorf / A 10 über den Brauhausberg und für die Fahrtrichtung Potsdam über die Leipziger Straße umgesetzt worden. Grundsätzlich bildet die Förderung des ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehrs, der Ausbau des P+R-Angebotes sowie der Parkraumbewirtschaftung einen wesentli-

chen Bestandteil der langfristigen Minderungsstrategie im Entwurf des LRP 2011. Diese Maßnahmen dienen parallel auch der Lärminderung.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplanes mit Relevanz für das Schutzgut Mensch sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit Anpassung der Bau- und Grünstrukturen an den Klimawandel, die Grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen, die Sicherung und Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen und innerstädtischen Freiflächen, eine großzügige Freiraumgestaltung entlang des Havelufers, die Schaffung öffentlich zugänglicher Uferbereiche bei der Entwicklung der Speicherstadt und die Verbesserung der wasserseitigen Erreichbarkeit.

2.7.2 Ausgangssituation

Lärm

Durch die direkte Lage des Plangebiets an übergeordneten Verkehrsstrassen, der Bahntrasse im Norden und dem Knotenpunkt Leipziger Dreieck sowie der Leipziger Straße im Osten und Südosten bestehen erhebliche Vorbelastungen hinsichtlich verkehrsbedingter Schallimmissionen. Eine Voruntersuchung im Bestand²² (d.h. ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung) hat ergeben, dass in den Randbereichen zur Bahn bzw. zu den Straßen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB und nachts 50 dB jeweils stark, d.h. bis 15 dB überschritten werden. Tags wurden im Bereich des geplanten Blocks J (SO) zum Leipziger Dreieck hin Pegelwerte LrT von 70 bis 75 dB(A), zur Leipziger Straße im Bereich der geplanten Blöcke I (MI 5) und G (MI 1) von 65 bis 70 dB(A) ermittelt, zur Bahntrasse im Bereich der geplanten Blöcke J (MK) und H (MI 4) Pegelwerte zwischen 60 bis 65 dB(A). Nachts wurden in den nach außen orientierten Randbereichen der geplanten Blöcke G (MI 1), I (MI 5) und J (MK) Werte zwischen 60 und 65 dB(A) ermittelt.

Als Grundlage für die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen zur Vorsorge gegen Lärmbeeinträchtigungen erfolgte eine Prognoseberechnung für den Prognosehorizont 2025 mit Beurteilung des zu erwartenden Verkehrslärms durch den Straßen-, Schiffs- und Schienenverkehr. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung²³ werden in Kap. C.2.7.3 dargestellt.

Erschütterungen

Durch den Bahnverkehr auf der nördlich angrenzenden Bahntrasse kommt es zu Erschütterungen. Die Auswirkungen auf Menschen in Gebäuden wurden in einer erschütterungstechnischen Untersuchung²⁴ überprüft. Die Ergebnisse werden in Kap. C.2.7.3 dargestellt.

Verkehrsrelevante Luftschadstoffe

Nach Hinweis des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) Referat RW 4 Immissionsschutz besteht an der Leipziger Straße eine den Grenzwerten der 39. BImSchV nahe Vorbelastung. Bei einer Erhöhung der Luftschadstoffbelastung kann es

²² KSZ Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ Landeshauptstadt Potsdam, Stand 18.11.2011, Schallimmissionsplan Ist-Analyse

²³ KSZ Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ Landeshauptstadt Potsdam, Stand 18.11.2011

²⁴ KSZ Ingenieurbüro GmbH: Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ Landeshauptstadt Potsdam, Stand 16.01.2012

zu Grenzwertüberschreitungen kommen. Im Sinne der Sicherung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird von Seiten des LUGV für das Plangebiet eine offene Bebauung mit hohem Grünanteil empfohlen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde die Feinstaubbelastung im Plangebiet untersucht und es liegt eine Bewertung der Luftschadstoffbelastung an der Leipziger Straße und deren Auswirkungen auf die nördliche Speicherstadt in Potsdam vor (vgl. Kap. C.2.4).

Erholungsnutzung

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung hinsichtlich der Erholungsfunktion, da es, bedingt durch die ehemalige Gewerbe- bzw. Bahnnutzung, nicht öffentlich zugänglich ist. Lediglich die derzeit noch als Bundesfernstraße gewidmeten Straßenflächen sind zwar öffentlich zugänglich, besitzen aber als Straßenrandbegrünung des stark befahrenen Knotenpunktes Leipziger Dreieck keinerlei Bedeutung oder Qualität hinsichtlich der Erholungsnutzung.

Entlang der Leipziger Straße (B2) verläuft unmittelbar am Plangebiet vorbei der Seen-Radrundweg um Berlin. Dieser Radwegeabschnitt ist zudem auch Teil des Schulwegs für das Gymnasium auf Hermannswerder. Aufgrund der derzeitigen Verkehrslenkung durch die Einbahnstraßenregelung hat sich im Bereich der Speicherstadt die Radwegesituation derzeit zwar etwas verbessert, insgesamt ist dieser Radwegeabschnitt jedoch wenig attraktiv und stellt aufgrund der geringen Querschnitte der Leipziger Straße ein hohes Gefahrenpotential für Radfahrer dar.

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Im Plangebiet sind nach Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde nutzungsspezifische Belastungen im Boden durch verschiedene Schadstoffe bekannt. Die Altlastenverdachtsflächen werden im Rahmen des gegenwärtig stattfindenden Rückbaus näher untersucht und gegebenenfalls saniert, so dass eine uneingeschränkte sensible Nutzung möglich ist.

Umgebende Nutzungen

Die umgebenden Wohnlagen südlich der Leipziger Straße am Brauhausberg werden durch die Blickbeziehungen auf die Gewerbebrachen der Speicherstadt beeinträchtigt. Es bestehen keine Wegeverbindungen zum Havelufer. Ebenso werden die auf dem Brauhaus- und Telegraphenberg ansässigen hochwertigen Arbeits- und Forschungsstandorte (Landesregierung, Wissenschaftspark) durch das desolate Erscheinungsbild der Gewerbebrache beeinträchtigt.

Bedeutung, Empfindlichkeiten, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat derzeit insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen bestehen hohe Empfindlichkeiten gegenüber den verkehrsrelevanten Immissionen der vorhandenen Verkehrsstrassen. Ebenso besteht ein übergeordneter Bedarf zur Öffnung des Havelufers für die Erholungsnutzung und Weiterführung des Uferweges sowie zur Behebung von Mängeln im Erscheinungsbild der Speicherstadt.

2.7.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Lärm

Infolge der Lage des Plangebietes zwischen mehreren unterschiedlichen, stark genutzten Verkehrsstrassen sind erhebliche Geräuschimmissionen zu erwarten. Als Grundlage für die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen zur Vorsorge gegen Lärmbeeinträchtigungen erfolgte eine Prognoseberechnung für den Prognosehorizont 2025 mit Beurteilung des zu erwartenden Verkehrslärms durch den Straßen-, Schiffs- und Schienenverkehr.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung²⁵ werden im Plangebiet die Orientierungswerte von 50 dB(A) in der Nacht an keinem der berechneten Nachweisorte eingehalten. Hierbei werden in unmittelbarer Bahn- und Straßennähe die Beurteilungspegel von tags teilweise über 70 dB(A) und nachts teilweise über 60 dB(A) derart überschritten, dass ohne Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen eine Wohnnutzung nicht möglich erscheint. Auch die Orientierungswerte für den Tag werden mit Ausnahmen von zwei Nachweisorten überschritten. Am meisten betroffen sind die der Langen Brücke und der Leipziger Straße zugewandten Fassaden. Die Überschreitungen fallen tags und/oder nachts entlang der Heinrich-Mann-Allee und der Leipziger Straße (Nachweisorte IP 04 bis IP 10) zweistellig aus. Die höchste Überschreitung am Tag wird im Kreuzungsbereich Heinrich-Mann-Allee / Leipziger Straße (IP 06) auf Höhe des 3. Vollgeschosses mit 11,3 dB(A) und in der Nacht mit 14,0 dB(A) erreicht. Der Schiffsverkehr auf der Havel spielt im Vergleich zum Straßen- und Schienenverkehr nur eine untergeordnete Rolle.

Die Berechnung der Geräusche der zulässigen Freiluftterrasse der geplanten Gaststätte (Heizhaus) unter den o.g. Bedingungen ergab für die hierzu herangezogenen Nachweisorte eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Erhebliche Belästigungen in der Nachbarschaft sind im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung nicht zu befürchten.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden unter der Voraussetzung einer ungestörten Schallausbreitung im Untersuchungsgebiet ermittelt. Nur mit einer Realisierung von abschirmender Bebauung an der Leipziger Straße, an der Langen Brücke und an der Bahntrasse könnten die in Richtung innerhalb des Plangebietes orientierten Fassaden nach Hinweis des Gutachters ausreichend abgeschirmt werden. Für diesen Fall wäre kein erhöhter baulicher Schallschutz erforderlich. Da die zukünftigen städtebaulichen Strukturen noch nicht bekannt sind, muss mit Lärmimmissionen gerechnet werden; entsprechende Schutzmaßnahmen wären erforderlich.

Mit Umsetzung der Planung entstehen mit dem Ziel- und Quellverkehr des neuen Stadtquartiers mit einem zum Bebauungsplan ermittelten Bedarf von etwa 690 Stellplätzen gebietsinterne Schallquellen insbesondere im Bereich der Tiefgaragenzufahrten. Hier sind die Lärmimmissionen in Abhängigkeit zur Größe der Tiefgarage sowie zur Lage und zur Beschaffenheit der Zufahrt im Baugenehmigungsverfahren zu beurteilen.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplan im Ergebnis des Schallgutachtens Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie bauliche Maßnahmen (Ausschluss der Wohnnutzung entlang der Leipziger Straße und der Heinrich-Mann-Allee gemäß der textlichen Festsetzung TF 3) zur Vorsorge gegen Lärmimmissionen getroffen. Je nach Lärmpegelbereich müssen die Außenbauteile der Wohngebäude sowie an der Fassade von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) aufweisen, das nach DIN 4109 je nach Lärmpegelbereich für die entsprechende Nutzung erforderlich ist.

²⁵ KSZ Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“
Landeshauptstadt Potsdam, Stand 18.11.2011

In den Gebäuden entlang der Bahntrasse sind in Wohnungen mit einem schutzbedürftigen Raum i.S.d. DIN 4109 die zum Lüften zu öffnenden Fenster auf die der Bahntrasse abgewandten Seiten auszurichten. In Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen sind in mindestens zwei schutzbedürftigen Räumen die zum Lüften zu öffnenden Fenster auf die der der Bahntrasse abgewandten Seiten auszurichten. In den Baugebieten entlang der Leipziger Straße und der Heinrich-Mann-Allee ist das Wohnen in einer Tiefe bis zu 15 m nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung der festgesetzten Schalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen oder durch andere gleichwertige Maßnahmen die Anforderungen an den Immissionsschutz erfüllt werden. Dadurch wird berücksichtigt, dass die Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung einer Bebauung an der Leipziger Straße erfolgte.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen zum Immissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch im Hinblick auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

Erschütterungen

Im Ergebnis der erschütterungstechnischen Untersuchung²⁶ ergeben sich bezüglich der Berücksichtigung von Erschütterungsimmissionen durch den Bahnverkehr keine erhöhten Anforderungen an die zukünftige Bebauung. Es wird jedoch empfohlen, Deckenresonanzen unter 20 Hz bei Wohn- und Schlafräumen zu vermeiden.

Verkehrsrelevante Luftschadstoffe

Erhebliche Zusatzbelastungen an Luftschadstoffen durch den Ziel- und Quellverkehr des neuen Stadtquartiers können unter Berücksichtigung der mittleren bis hohen Vorbelastungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das LUGV weist im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass an der Leipziger Straße eine den Grenzwerten der 39. BImSchV nahe Vorbelastung besteht. Bei einer Erhöhung der Luftschadstoffbelastung kann es zu Grenzwertüberschreitungen kommen. Zur Sicherung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse sind im Plangebiet offene Bebauungsstrukturen in Anlehnung an die in der Masterplanung vorgesehene Blockrandbebauung sowie von Grünzügen, die einen Luftaustausch zwischen der Havel und dem Brauhausberg ermöglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch im Hinblick auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse sind daher nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten. Zur Überprüfung dieser Einschätzung wurde ein Gutachten zu Luftschadstoffen beauftragt. Die Ergebnisse sind in das weitere Planverfahren eingeflossen (vgl. Kap. C.2.4).

Erholungsnutzung

Mit der Umsetzung der Planungen erfolgt eine Öffnung des bislang unzugänglichen Havelufers für die Öffentlichkeit. Zur Sicherung eines Ufergrünzuges werden entlang des urbanen Havelufers öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Öffentlicher Ufergrünzug / Uferpromenade“ festgesetzt. Das Uferwegekonzept sieht hier eine Weiterführung des von Nor-

²⁶ KSZ Ingenieurbüro GmbH: Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt/Leipziger Straße" Landeshauptstadt Potsdam, Stand: 16.01.2012

den kommenden, derzeit bis zum Nuthepark (nördlich der Babelsberger Straße) ausgebauten Uferweges unterhalb der Langen Brücke und der Eisenbahnbrücke durch die Speicherstadt vor. Südlich des ehemaligen Heizhauses verschwenkt der Uferweg in die Speicherstadt und wird südlich des Speicherstadtgeländes wieder an das Ufer herangeführt.

Neben dem Ufergrünzug werden im Plangebiet öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünanlage“ zwischen dem Havelufer und der Leipziger Straße in Form eines „Grünkeils“ festgesetzt. Diese Grünflächen bilden gemeinsam mit den im südlich angrenzenden Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ein Sichtfenster zwischen Havel und Brauhausberg. Im Zentrum des neuen Quartiers erfolgt die Anlage einer weiteren öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünanlage“ als Quartiersplatz. In der öffentlichen Grünanlage südwestlich des Mischgebietes MI 2 und im Quartiersplatz sollen Spielplätze zulässig sein.

Innerhalb der im Geltungsbereich gelegenen Wasserfläche soll die Zulässigkeit einer rund 25 m² großen Aussichtsplattform festgesetzt werden. Weitere bauliche Anlagen wie Stege, Anleger oder Bootsschuppen werden ausgeschlossen. Mögliche Kapazitäten für die Umverlagerung von Steganlagen und Wassersporteinrichtungen aus sensibleren Gebieten in die Speicherstadt wurden im Rahmen des Planverfahrens geprüft, für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans jedoch aufgrund der Bedeutung des Gewässerabschnittes als Fahrrinne der Bundeswasserstraße sowie der Erschließungs- und Verkehrsproblematik verworfen.

Insgesamt erfolgt mit Umsetzung der Planung die Neuanlage von wohnungsnahen und überörtlich bedeutsamen öffentlichen Grünflächen in einem Umfang von rund 5.230 m². Damit sind im Hinblick auf die Erholungsnutzung, gegenüber dem Ursprungszustand im Plangebiet, positive Wirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden.

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Im Rahmen der Abriss- und Ordnungsmaßnahmen wurden in den Bereichen des Lokschuppens und ehemaliger Trafos ölverseuchte Böden beseitigt. Weitere Altlastenverdachtsflächen wurden nicht entdeckt. Im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Potsdam werden die Standorte als sanierte Altlast geführt. Somit ist eine uneingeschränkte sensible Nutzung, auch Wohnnutzung möglich. Damit sind im Hinblick auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse positive Wirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden.

Umgebende Nutzungen

Mit der städtebaulichen Neuordnung erfolgt für die derzeit von Industriebrachen geprägte Speicherstadt die Anlage eines neuen Stadtquartiers mit Grünvernetzungen zu den umgebenden Quartieren. Damit sind im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsfunktion des Gebietes positive Wirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden.

2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industriebrachfläche erhalten und die an exponierter Stelle im Stadtgebiet gelegene und verkehrlich hervorragend erschlossene Potentialfläche zur Innenentwicklung bliebe ungenutzt. Eine Umsetzung der geplanten öffentlichen Uferpromenade wäre ebenfalls ungewiss.

2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen dient grundsätzlich der Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Rahmen der Außenentwicklung. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch im Hinblick auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechend der fachgutachterlichen Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung.

Zur Berücksichtigung der Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens zu Luftschadstoffen im Planverfahren siehe Kap. C.2.4.

2.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

2.8.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplanes mit Relevanz für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit der planerischen Optimierung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, die Erhaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz der Speicherstadt sowie eine Prüfung der Reduktion störender Auswirkungen moderner Baukörper auf die historischen Sichtbezüge und die vorsorgende Berücksichtigung bei der Planung von Bauvorhaben.

2.8.2 Ausgangssituation

Kulturgüter sind vom Menschen geschaffene bzw. gestaltete Güter, wie z.B. Gebäude, gärtnerische, bauliche oder sonstige Anlagen oder gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter i.S. der Betrachtung als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler und nach Hinweis der Denkmalschutzbehörden auch keine bekannten Bodendenkmale.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Beiplan Denkmalschutz zum Flächennutzungsplan (Stand 19.09.2012) in der weiteren Pufferzone des UNESCO Weltkulturerbes „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“. Nach Hinweis der Denkmalfachbehörde bestehen Sichtbezüge zwischen dem Brauhausberg und dem Flatowturm im Babelsberger Park, dem Belvedere auf dem Pfingstberg, dem Normannischen Turm auf dem Ruinenberg, der Terrasse des Schlosses Sanssouci, der Orangerie im Park Sanssouci und der Heilandskirche in Sacrow.

Nach Hinweis der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin Brandenburg bildet der Brauhausberg einen wesentlichen Zielpunkt in der Vielzahl der Sichtbeziehungen aus den Gärten, von darin befindlichen Baulichkeiten und aus der Stadt Potsdam. Das Plangebiet wird von folgenden Sichtbeziehungen aus dem Park Babelsberg überstrichen:

- die sehr tiefliegende und über 7 km lange, so genannte Lange Sicht vom südöstlichen Drive und vom Grünen Weg zum Wildpark bei Geltow
- die Sicht von der Siegestsäule zum Gaisberg bei Geltow.

Als planungsrelevantes Sachgut ist die vorhandene Uferbefestigung (Spundwand) zu benennen. Die Unterhaltungspflicht liegt nach Hinweis der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSA Brandenburg) beim Errichter der Anlage oder dessen Rechtsnachfolger. Bauliche Veränderungen an der genehmigten Anlage bedürfen der Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung.

Bedeutung, Empfindlichkeiten, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat derzeit insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter. Aufgrund seiner besonderen Lage weist das Plangebiet jedoch eine hohe Empfindlichkeit im Hinblick auf die bestehenden Sichtbezüge von der Havel und vom Brauhausberg auf. Entwicklungsbedarf besteht vor allem in der Aufwertung des von Industriebrachflächen geprägten Erscheinungsbildes.

Die Denkmalfachbehörde verweist mit Stellungnahme vom 17.06.2011 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf, dass „die Planung historisch determinierte Aspekte der Stadtgestalt und solche der Denkmalpflege berührt. Zum einen entscheidet die Planung die künftige Inszenierung des Brauhausberges und greift direkt in die gewachsene Potsdamer Stadtstruktur und damit in das Stadtbild ein. Seine Wahrnehmbarkeit aus den Straßen- und Platzfolgen sowie den Wasserräumen kann den „grünen“ Hügel als stadtländliches Element durch die beabsichtigte Bebauung unterstreichen aber auch empfindlich schwächen. Zum anderen kann durch die geplanten Baustrukturen am Fuß des begrüneten Berges die Funktion seiner Kuppe als Belvedere und damit als Korrespondent zu den prominenten adäquaten Höhenpunkten im Gebiet des UNESCO-Welterbes beeinträchtigt werden“.

Auch nach Hinweis der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin Brandenburg ist besondere Aufmerksamkeit auf die Sichtbeziehungen von verschiedenen Punkten der Stadt und des Stiftungsgeländes zu legen, die den Brauhausberg als Ziel haben oder Teil einer Vedute ins Bild setzen. Der Brauhausberg muss vom Havelufer und der Stadtmitte erlebbar bleiben. Hingewiesen wird auf die Erforderlichkeit von „grünen Fingern“, die vom Berg zum Havelufer hinabführen.

2.8.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung wird die havelseitige Silhouette der Speicherstadt neu definiert.

Die Denkmalfachbehörde geht in ihrer Stellungnahme vom 17.06.2011 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB davon aus, dass die geplanten Baumaßen die Korrespondenz zwischen dem Brauhausberg und dem Flatowturm im Babelsberger Park, dem Belvedere auf dem Pfingstberg, dem Normannischen Turm auf dem Ruinenberg, der Terrasse des Schlosses Sanssouci, der Orangerie im Park Sanssouci und der Heilandskirche in Sacrow stark beeinträchtigen werden. Alle genannten Sichtbeziehungen funktionieren in beide Richtungen und werden danach aus dem Weltkulturerbe gesehen sowohl unter der reduzierenden Überlagerung durch zu hoch gebaute Horizonte, als auch durch die „Versteinerung des Blickziels Brauhausberg“ leiden. Ohne Überprüfung der Wirkungen der geplanten Baukanten von den relevanten Punkten geht die Denkmalfachbehörde davon aus, dass, anders als die vorgelegte Planung es vorsieht, eine dreigeschossige Wohnbebauung in entschieden kleinteiligerer Struktur bei sehr viel großzügigerer Durchgrünung für das

Plangebiet verträglich sein wird. So ließe sich die Bildung trennender Riegel von unverträglicher Höhe vermeiden und eine organischere Verknüpfung von Stadt- und Grünraum erzeugen. Die Durchsetzung einer lockereren, niedrigeren Bebauung mit Großgrün böte den harmonischen Übergang des grünen Berges zu den einbindenden Stadtstrukturen am Fuß und somit eine schlüssige Inszenierung dieses geschichtsträchtigen Bildes im Kontext des historischen Stadtkörpers.

Die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin Brandenburg regt an, die im Masterplan vorgesehene blockhafte Bebauung und die damit verbundene Riegelwirkung so zu verändern, dass eine Durchgrünung des Gebietes vom Brauhausberg über die Leipziger Straße durch das ehemalige Schlachthofgelände bis zum Havelufer und der so genannten Speicherstadt gewährleistet wird. Der begrünte Platz ist stärker mit der Durchgrünung zu verzahnen. Die Höhe der Baukörper sollen keine nivellierten Linien ergeben, sondern müssen der Topografie des Gebietes folgen. Die Bebauung soll auf vier Geschosse am Havelufer und auf bis maximal fünf Geschosse an der Leipziger Straße reduziert werden. Von der Leipziger Straße sollen Sichtbeziehungen auf das Wasser möglich sein. Als positiv werden hier leicht geschwungene Baulinien angesehen. Die linearen Strukturen im Nordosten des Gebietes sind ebenfalls in geschwungene Linien zu verändern. Besondere Aufmerksamkeit ist auf die Sichtbeziehungen von verschiedenen Punkten der Stadt und des Stiftungsgeländes zu legen, die den Brauhausberg als Ziel haben oder Teil einer Vedute ins Bild setzen. Der Brauhausberg muss vom Havelufer und der Stadtmitte erlebbar bleiben. Die Bebauung darf nicht aus der Stadtmitte und dem Lustgarten Blicke auf die grüne Kuppe des Brauhausberges einschränken. Damit würde die Höhe des Berges visuell gemindert. Die Aussicht auf die Welt-erbstätten muss erlebbar bleiben nicht nur auf die Hochpunkte, sondern auch auf die Wege entlang der Havelufer. Vom Berg müssen „grüne Finger“ zum Havelufer hinabführen.

Zur Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ erfolgte im Planverfahren eine Simulation der Bebauung der Speicherstadt im 3-D-Stadtmodell, von den Standorten Flatowturm, Pfingstberg und Nikolaikirche für den Ausschnitt der Speicherstadt betrachtet.

Im Ergebnis der weiteren Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgt die Festsetzung einer Höhenstaffelung der Gebäude. Ausgehend von einer Oberkante Gelände von 32 m ü. NHN wird eine maximale Firsthöhe FH von 53 m ü. NHN festgelegt. Dadurch sollen mögliche Beeinträchtigungen der Sichtenfächer, u.a. der Langen Sicht vermieden werden.

Zudem erfolgen zur denkmalverträglichen Gestaltung der Baukörper für das Kerngebiet und die Mischgebiete MI 1 bis MI 5 umfangreiche Gestaltungsfestsetzungen zur Stellung der Baukörper in den Mischgebieten MI 3 und MI 4, zu geneigten Dachformen, zu Material und Farbe von Dacheindeckungen, zur Fassadengestaltung, zur Höhe und zur Gestaltung von Einfriedungen sowie zur Gestaltung von Nebenanlagen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der nach Hinweis der Denkmalfachbehörde und der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin Brandenburg bestehenden Sichtbeziehungen werden unter Berücksichtigung der mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmten Maßnahmen nicht erwartet.

Beeinträchtigungen von bislang unbekanntem Bodendenkmälern sind auf der Grundlage der Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen von Sachgütern sind mit Umsetzung der Planung nicht verbunden. Bau-liche Veränderungen der genehmigten Uferbefestigung (Spundwand) bedürfen der Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Für die benachbarten Bahnanlagen besteht ein bauzeitliches Schutzerfordernis.

Die neu zu errichtenden baulichen Anlagen müssen den im Plangebiet hoch anstehenden Grundwasserstand berücksichtigen. Zudem müssen die neu zu errichtenden baulichen Anlagen die vom Betrieb der nördlich angrenzenden Bahnanlagen ausgehenden Erschütterungen berücksichtigen. Im Ergebnis der erschütterungstechnischen Untersuchung²⁷ ergeben sich bezüglich der Berücksichtigung von Erschütterungsimmissionen keine erhöhten Anforderungen an die zukünftige Bebauung. Es wird jedoch empfohlen, Deckenresonanzen unter 20 Hz bei Wohn- und Schlafräumen zu vermeiden. In Hinsicht auf den sekundären Luftschall ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die zukünftige Bebauung im Hinblick auf Schwingungsschutzmaßnahmen.

2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industriebrachfläche mit den vorhandenen Gewerbebauten und –anlagen mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen des Stadtbildes an exponierter Stelle erhalten.

2.9 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen dient grundsätzlich der Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen bezüglich einer möglichen Versiegelung des Außenbereichs.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter durch die Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen des UNESCO Weltkulturerbes „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ erfolgen eine Höhenbeschränkung für geplante Gebäude, umfangreiche Gestaltungsfestsetzungen sowie die planungsrechtliche Sicherung eines „Grünkeils“ zwischen Havel und Brauhausberg.

3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen. Unter Wechselwirkungen werden dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse verstanden. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgefüge sind bei der Umweltprüfung und der Beurteilung möglicher Eingriffsfolgen mit zu betrachten um Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Durch eine Erhöhung der Flächenversiegelung verschlechtert sich die Funktionsfähigkeit des Bodens, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie zur Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Ebenso wirkt sich die Erhöhung der Flächenversiegelung verschlechternd auf das Kleinklima aus.

Spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu Summationswirkungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen führen können, sind derzeit nicht erkennbar.

²⁷ KSZ Ingenieurbüro GmbH: Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt/Leipziger Straße" Landeshauptstadt Potsdam, Stand: 16.01.2012

4. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogen benannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sowie der zu erwartenden Ersatzpflanzungen für die von einer Rodung betroffenen Bäume nach den Bestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam ergeben sich mit Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen nur für das Schutzgut Boden durch die zusätzliche Überbauung und Versiegelung von Flächen, für das Schutzgut Wasser durch Eingriffe in den Grundwasserkörper durch Tiefgaragen sowie für das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch den dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung kann die Neuversiegelung durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit dem damit verbundenen reduzierten Versiegelungsgrad auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Schutzgut	Beeinträchtigung	Bemerkungen
Boden	erheblich	Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung aber vertretbar
Wasser	erheblich	unter Berücksichtigung der bestehenden gesetzlichen und untergesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung aber vertretbar
Klima und Lufthygiene	nicht erheblich	
Tiere und Pflanzen	erheblich	Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung aber vertretbar
Orts- und Landschaftsbild	nicht erheblich	
Mensch, Erholung	positive Wirkungen	
Mensch, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	

Die auf der Grundlage der *Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung* (HVE) des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV 2009) vorzusehenden Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend in Kap. C.4.1 bilanziert. Der Umfang der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen unterliegt unter Gesamtwürdigung der mit Umsetzung der Planung verbundenen Wirkungen auf die Umweltbedingungen im Plangebiet der Abwägung nach dem Baugesetzbuch.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Schutzgut Mensch) und auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Schutzgut Kultur- und Sachgüter) zu berücksichtigen. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen für diese Schutzgüter sind in Kap. C.4.2 aufgeführt.

4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder durch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag). Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Schutzgut Boden

Mit Umsetzung der Planung erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet durch Überbauung, die Anlage von Straßenverkehrsflächen sowie Flächenbefestigungen in den öffentlichen Grünflächen gegenüber der Vornutzung um bis zu 4.280 m². Damit verbunden sind Eingriffe in das Schutzgut Boden durch den dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen auf einer Fläche mit erheblich vorbelasteten Böden. Anteilig ergibt sich für die Baugebiete in Höhe von rund 2.690 m², für die Straßenverkehrsflächen eine Neuversiegelung in Höhe von 1.010 m² und für die öffentlichen Grünflächen in Höhe von 580 m².

Durch textliche Festsetzungen ist geregelt, dass die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in den Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“ und die Befestigung von Wegen in den öffentlichen Grünflächen – mit Ausnahme des Radweges in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug / Uferpromenade“ – in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Für diese Flächen ist von einer Teilversiegelung auszugehen, für die je nach Art der Befestigung ein reduzierter Versiegelungsgrad zum Ansatz kommen kann. Gemäß den *Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung* (HVE) des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV 2009) können Teilversiegelungen bei einem effektiven Versiegelungsgrad von maximal 50 % (z.B. wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit hohem Fugenanteil) mit einem reduzierten Versiegelungsgrad von 50 % in die Bilanzierung eingestellt werden. Dadurch wird der Umfang der ausgleichsrelevanten Neuversiegelung reduziert.

Der Umfang der Erschließungsflächen in den Baugebieten und im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, für die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung von einer Teilversiegelung ausgegangen werden kann, lässt sich zum derzeitigen Stand der Planung nicht konkret quantifizieren.

Im Bereich der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Gastronomie“ ist für die zulässige Terrasse mit einer Größe von 400 m² unter Berücksichtigung eines reduzierten Versiegelungsgrades von 50 % von einer ausgleichsrelevanten Neuversiegelung in Höhe von 200 m² auszugehen. Dadurch verringert sich die ausgleichsrelevante Neuversiegelung in den Baugebieten durch die Überbauung und Befestigung von Flächen auf 2.490 m².

Durch eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung der auf die festgesetzte Grundfläche GR anzurechnenden Erschließungsflächen in einem Umfang von mindestens 4.980 m² (11,4 % der Baugebiete) lässt sich die mit Umsetzung der Planung verbundene Neuversie-

gelung unter Berücksichtigung eines reduzierten Versiegelungsgrades von 50 % rechnerisch vollständig ausgleichen.

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen lässt sich die anteilig ermittelte Neuversiegelung in Höhe von 1.010 m² durch eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung von mindestens 20,3 % der Flächen (2.020 m²) rechnerisch vollständig ausgleichen.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen lässt sich die anteilig ermittelte Neuversiegelung in Höhe von 580 m² durch eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung von mindestens 55 % der Erschließungsflächen (1.160 m²) rechnerisch vollständig ausgleichen.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades kommt es zu einem Verlust von Flächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und damit zu einer potentiellen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Das auf den Dachflächen und im Bereich der Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann nach derzeitigem Stand der Planung nicht innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden und soll direkt bzw. mechanisch gereinigt in die Havel eingeleitet werden. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser durch die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist unter Berücksichtigung des relativ geringen Umfangs der Neuversiegelung und des hoch anstehenden Grundwassers mit direkter Korrespondenz zum Gewässerkörper der Havel nicht zu erwarten.

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind mit Einhaltung der technischen und gesetzlichen Vorgaben zum Gewässer- und Grundwasserschutz nicht zu erwarten. Das Entwässerungskonzept wird mit dem Bereich Umwelt und Natur der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt.

Auch Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers durch die geplanten Tiefgaragen werden mit Einhaltung der technischen und gesetzlichen Vorgaben zum Grundwasserschutz nach derzeitigem Stand nicht erwartet. Die durchgehende Spundwand entlang des Havelufers stellt hier eine erhebliche Vorbelastung dar. Gegebenenfalls erforderliche Auflagen zum Grundwasserschutz sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

Der in den Geltungsbereich einbezogene Gewässerstreifen der Havel ist von der Planung nicht direkt betroffen. Durch eine textliche Festsetzung wird die Zulässigkeit der Anlage einer öffentlichen Aussichtsplattform geregelt.

Schutzgut Klima / Luft

Durch die Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen und der geplanten Baudichte kommt es im Plangebiet mit Umsetzung der Planung weiterhin zu Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Verhältnisse. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Klima durch die Überbauung sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung, der begünstigten Lage im Bereich der Kalt- und Frischluftbahn der Havel sowie der Durchgrünung des Stadtquartiers mit klimawirksamen Gehölzen und Vegetationsflächen nicht zu erwarten. Der Luftaustausch zwischen Brauhausberg und Havel bleibt durch den „Grünkeil“ und die begrünten Straßenräume gewährleistet.

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft durch eine Erhöhung der Luftschadstoffbelastung sind unter Berücksichtigung der begünstigten Lage im Bereich der Kalt- und Frischluftbahn der Havel und der Durchgrünung des Stadtquartiers mit schadstoffbindenden Gehölzen und Vegetationsflächen nicht zu erwarten. Der Luftaustausch zwischen Brauhausberg und Havel

bleibt durch den „Grünkeil“ und die begrünten Straßenräume gewährleistet. Zur Überprüfung dieser Einschätzung liegt ein Gutachten zur „Bewertung der Luftschadstoffbelastung an der Leipziger Straße deren Auswirkungen auf die nördliche Speicherstadt in Potsdam“ vor.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Unter Berücksichtigung der Wiederbegrünung von Flächen im Bereich der festgesetzten Grünflächen sowie der auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung vorzunehmenden gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten gehen im Plangebiet rund 4.500 m² Vegetationsflächen von allgemeiner Bedeutung dauerhaft verloren. Die bisherigen Lebensraumstrukturen werden dauerhaft verändert. Die damit verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen können auf der Grundlage der *Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung* (HVE) des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV 2009) durch Neuschaffung oder Aufwertung von Lebensräumen ausgeglichen werden.

Mit Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass es im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen zu einem vollständigen Revierverlust der vor Durchführung der Rückbaumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Brutvögel kommt. Unter Berücksichtigung der angrenzend vorhandenen Lebensraumpotentiale und der im Plangebiet entstehenden Lebensraumpotentiale der neu angelegten Grünflächen besteht gemäß fachgutachterlicher Einschätzung für die im Geltungsbereich erfassten und von der Umsetzung der Planung betroffenen Brutvogelarten keine Notwendigkeit von kompensierenden Ausgleichsmaßnahmen, um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population zu vermeiden.

Für den Baumverlust im Bereich des Gehölzbestandes im Osten des Plangebietes sowie im Bereich der Verkehrsgrünflächen gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003. Die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm bedarf der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Ersatzpflanzungen richten sich nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung. Mit Umsetzung der Planung werden im Straßenraum auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans mindestens 39 Laubbäume neu gepflanzt. Zusätzlich sind in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 ebenerdige Stellplatzanlagen mit der Pflanzung von einem Laubbaum je vier Stellplätze zu gliedern. Weitere Baumpflanzungen werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen wie dem Quartiersplatz, dem „Grünkeil“ und der Uferpromenade erfolgen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der mit Umsetzung der Planung verbundene Verlust von Bäumen im Bereich der Gehölzflächen im Osten des Plangebietes durch die im Plangebiet auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans und in den öffentlichen Grünflächen zu pflanzenden Laubbäume ausgeglichen werden kann. Die Baumpflanzungen sind zudem dazu geeignet, den mit Umsetzung der Planung verbundenen dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen durch die mit der Pflanzung standortheimischer Laubbäume verbundene Aufwertung von Lebensräumen auszugleichen.

Schutzgut Landschaftsbild

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild werden nach derzeitigem Stand unter Berücksichtigung der erheblichen Vorbelastungen und der vorgesehenen Gestaltungsfestsetzungen für bauliche Anlagen nicht erwartet. Entlang der Havel erfolgt die Anlage eines öffentlichen urbanen Ufergrünzuges. Eine weitere Grünanlage („Grünkeil“) gewährleistet den Sichtbezug zwischen Havel und Brauhausberg. Das Stadtquartier wird durch die Anlage ei-

nes Quartiersplatzes und Baumpflanzungen im Straßenraum durchgrünt. Mit Anlage des Ufergrünzuges wird die wasserseitige Silhouette der Speicherstadt mit ihrer urbanen Charakteristik auch von Grünstrukturen geprägt sein.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.2.1 Vermeidung

Durch die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen durch Wiedernutzbarmachung (Konversion) brachgefallener, ehemals gewerblich genutzter und erheblich vorbelasteter innerstädtischer Flächen werden umfangreichere Eingriffe in die Schutzgüter, die im Rahmen einer Außenentwicklung wahrscheinlich erforderlich würden, grundsätzlich vermieden.

Die Begrünung der Straßenräume durch Baumpflanzungen dient neben der Schadstoffbindung und der Frischluftproduktion auch einer Beschattung der Erschließungsflächen und damit der Vermeidung von Aufheizungseffekten.

Standards zur bauzeitlichen Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen mit Relevanz für die vorliegende Planung sind gemäß den *Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung* (HVE) des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV 2009):

- Schutz des Grundwassers und des angrenzenden Oberflächengewässers (Vermeidung von Grundwasserabsenkungen, Schadstoffeinträgen, Beanspruchung von Uferbereichen)
- Einsatz lärmgedämpfter Maschinen
- Verzicht auf nächtliche Baumaßnahmen in Lebensräumen nachtaktiver Tierarten
- Vorkehrungen zur Staubminderung
- Lärmschutzeinrichtungen
- Renaturierung von Baustellenflächen
- Vermeidung von Lichtemissionen

Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vorsorge gegen Lärmimmissionen getroffen.

Zur Sicherung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse sind offene Bebauungsstrukturen in Anlehnung an die in der Masterplanung vorgesehene Blockrandbebauung angedacht sowie Grünanlagen, die einen Luftaustausch zwischen der Havel und dem Brauhausberg ermöglichen.

Mit der Umsetzung der Planungen erfolgt eine Öffnung des bislang unzugänglichen Havelufers für die Öffentlichkeit. Zur Sicherung eines Ufergrünzuges werden entlang des Havelufers öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Öffentlicher Ufergrünzug Uferpromenade“ festgesetzt. Das Uferwegekonzept sieht hier eine Weiterführung des von Norden kommenden und derzeit vom Babelsberger Park bis zum Nuthepark (nördlich der Babelsberger Straße) ausgebauten Uferweges unterhalb der Langen Brücke und der Eisenbahnbrücke durch die Speicherstadt vor. Südlich des ehemaligen Heizhauses verschwenkt der Uferweg in die Speicherstadt und wird südlich des Speicherstadtgeländes wieder an das Ufer herangeführt. Neben dem Ufergrünzug mit der Uferpromenade werden im Plangebiet öffentliche

Grünflächen zwischen dem Havelufer und der Leipziger Straße in Form eines „Grünkeils“ planungsrechtlich gesichert. Im Zentrum des neuen Quartiers erfolgt die Anlage einer weite- ren öffentlichen Grünfläche als Quartiersplatz mit Spielplatz. Insgesamt erfolgt mit Umset- zung der Planung die Neuanlage von wohnungsnahen und überörtlich bedeutsamen öffentli- chen Grünverbindungen für die Erholungsnutzung in einem Umfang von rund 5.230 m².

Mit der im Planverfahren durchgeführten Altlastenbeseitigung wurden die Voraussetzungen für gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet geschaffen.

Zur Berücksichtigung der innerhalb des Weltkulturerbes „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ bestehenden Sichtbeziehungen werden Maßnahmen wie eine Höhenbeschränkung für ge- plante Gebäude, umfangreiche Gestaltungsregelungen und die planungsrechtliche Siche- rung eines „Grünkeils“ zwischen Havel und Brauhausberg getroffen.

Die neu zu errichtenden baulichen Anlagen müssen den im Plangebiet hoch anstehenden Grundwasserstand berücksichtigen. Zudem müssen die neu zu errichtenden baulichen Anla- gen die vom Betrieb der angrenzenden Bahnanlagen ausgehenden Erschütterungen berück- sichtigen.

4.2.2 Minimierung

Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen, ebenerdigen Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Terrassen. Der wasser- und luftdurchlässige Aufbau der vorgenannten Anlagen dient zugleich der Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser. Durch eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung der auf die festgesetzte Grundfläche anzurechnenden Erschließungsflächen in einem Umfang von mindestens 11,4 % der Baugebietsflächen lässt sich die mit Umsetzung der Planung verbundene Neuversiegelung unter Berücksichtigung eines reduzierten Versiegelungsgrades von 50 % rechnerisch vollständig ausgleichen. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen lässt sich die Neuversiegelung durch eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung von mindes- tens 13,3 % der Flächen rechnerisch vollständig ausgleichen (s.u.).

Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgt im Bebauungs- plan die Festsetzung von Grünflächen sowie die Festsetzung einer Mindestanzahl zu pflan- zender Bäume unter Verwendung standortheimischer Laubgehölze mit einer Bedeutung als Nist- und Nahrungshabitat.

Zur Verringerung von Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild erfolgt die Festsetzung eines öffentlichen Ufergrünzuges, der die Möglichkeit bietet, die wasserseitige Silhouette der Speicherstadt durch Baumpflanzungen zu unterstützen. Auch die festgesetzte Gliederung von Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen dient der Verringerung von Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild. Durch Anlage eines „Grünkeils“ wird der Sichtbezug zwischen Havel und Brauhausberg gewährleistet.

4.2.3 Ausgleich

Es sind Maßnahmen zum Ausgleich (Baumpflanzungen) nachteiliger Auswirkungen unter Berücksichtigung der oben benannten Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung so- wie der Ersatzpflanzungen auf der Grundlage der Bestimmungen der Baumschutzverord- nung für die mit Umsetzung der Planung verbundene Neuversiegelung zur Festsetzung vor- gesehen.

Für die Baugebiete ist von einer ausgleichsrelevanten Neuversiegelung in Höhe von maximal 2.490 m² auszugehen, für die Straßenverkehrsflächen in Höhe von maximal 1.010 m² und für die öffentlichen Grünflächen in Höhe von maximal 580 m². Insgesamt ergibt sich somit eine maximale ausgleichsrelevante Neuversiegelung in Höhe von 4.080 m².

Die mit Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe können gemäß den *Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung* (HVE) des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV 2009) durch Entsiegelungsmaßnahmen im Flächenverhältnis **1 : 1** oder durch die Aufwertung von Bodenfunktionen wie z.B. durch flächige Gehölzpflanzungen (mit einer Mindestgröße von 100 m²) im Flächenverhältnis **1 : 2** ausgeglichen werden.

Durch eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung der auf die festgesetzte Grundfläche GR anzurechnenden Erschließungsflächen in einem Umfang von mindestens 4.980 m² (20,6 % der Baugebietsflächen) lässt sich die mit Umsetzung der Planung verbundene Neuversiegelung unter Berücksichtigung eines reduzierten Versiegelungsgrades von 50 % rechnerisch auf 0 % verringern. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen lässt sich die Neuversiegelung durch eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung von mindestens 20,3 % der Flächen (2.020 m²) rechnerisch vollständig ausgleichen, im Bereich der öffentlichen Grünflächen durch einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von mindestens 55 % der Erschließungsflächen (1.160 m²).

Eine tabellarische Zusammenstellung mit schutzgutbezogenen Angaben zu Eingriff, Vermeidung bzw. Verringerung und Ausgleich ist der nachfolgenden Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Tab.: Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich	Bemerkungen
Boden	Neuversiegelung im Bereich der Baugebiete: bis zu 2.690 m² auf erheblich vorbelasteten Flächen mit geringer Empfindlichkeit der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Bodenhaushaltes	<p>Wiedernutzbarmachung erheblich vorbelasteter innerstädtischer Brachflächen unter Durchführung von Maßnahmen zur Bodensanierung</p> <p>Reduzierung des Versiegelungsgrades durch wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Schankterrassen gemäß textlicher Festsetzung, dadurch Reduzierung der ausgleichsrelevanten Neuversiegelung auf 2.490 m²</p> <p>Reduzierung des Versiegelungsgrades durch wasser- und luftdurchlässige Befestigung der auf die festgesetzte Grundfläche anzurechnenden Erschließungsflächen, dadurch Reduzierung der ausgleichsrelevanten Neuversiegelung bis auf 0 m² (bei</p>	<p>Ausgleich durch Entsiegelungsmaßnahmen im Flächenverhältnis 1 : 1 oder Gehölzpflanzungen im Flächenverhältnis 1 : 2</p> <p>Ausgleichserfordernis durch Teilversiegelung von Erschließungsflächen im Rahmen der Umsetzung der Planung nur bedingt reduzierbar</p>	Risiko eines Ausgleichsdefizites bei Unterschreitung des rechnerisch erforderlichen Umfangs der Teilversiegelung von Erschließungsflächen

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich	Bemerkungen
		einem Umfang der teilversiegelten Erschließungsflächen in Höhe von mindestens 4.980 m ² oder 20,6 % der Baugebietsflächen)		
	Neuversiegelung im Bereich der Straßenverkehrsflächen: bis zu 1.010 m² auf erheblich vorbelasteten Flächen mit geringer Empfindlichkeit der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Bodenhaushaltes	Reduzierung des Versiegelungsgrades durch wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten gemäß textlicher Festsetzung; dadurch Reduzierung der ausgleichsrelevanten Neuversiegelung bis auf 0 m² (bei einem Umfang der teilversiegelten Erschließungsflächen in Höhe von mindestens 2.020 m ² oder 20,3 % der Straßenverkehrsflächen)	Ausgleich durch Entsiegelungsmaßnahmen im Flächenverhältnis 1 : 1 oder Gehölzpflanzungen im Flächenverhältnis 1 : 2 Ausgleichserfordernis durch Teilversiegelung von Erschließungsflächen im Rahmen der Umsetzung der Planung reduzierbar auf 0 m ²	Bei Teilversiegelung von Erschließungsflächen im angegebenen Umfang im Rahmen der Umsetzung der Planung: kein Defizit Risiko eines Ausgleichsdefizites bei Unterschreitung des rechnerisch erforderlichen Umfangs der Teilversiegelung von Erschließungsflächen
	(Teil-)Versiegelung im Bereich der Grünflächen nicht konkret quantifizierbar (etwa 2.100 m ²)	Reduzierung des Versiegelungsgrades durch wasser- und luftdurchlässige Befestigung (außer Radweg im Bereich des Ufergrünzugs) dadurch Reduzierung der ausgleichsrelevanten Neuversiegelung bis auf 0 m² (bei einem Umfang der teilversiegelten Erschließungsflächen in Höhe von mindestens 55 % (1.160 m ²))	Ausgleichserfordernis durch Teilversiegelung von Erschließungsflächen im Rahmen der Umsetzung der Planung reduzierbar auf 0 m ²	Risiko eines Ausgleichsdefizites bei Vollversiegelung der Erschließungsflächen
Wasser	Bauzeitliche Eingriffe in den Grundwasserkörper (Grundwasserabsenkung) im Bereich erheblich vorbelasteter mit hoher Empfindlichkeit im Hinblick auf potentielle Schadstoffeinträge und hohem Schutzanspruch aufgrund der Trinkwassergewinnung	Bauzeitliches Grundwassermanagement		Vermeidbar, Kein Defizit
	Anlagebedingte Eingriffe in den Grundwasserkörper durch Tiefgaragen im Bereich vorbelasteter Flächen mit hoher Empfindlichkeit und hohem Schutzanspruch (s.o.)	Einhaltung der technischen und gesetzlichen Vorgaben zum Grundwasserschutz		Vermeidbar, Kein Defizit
	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung im Bereich der Bauge-	Reduzierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Befestigung von Wegen,	s. Schutzgut Boden	s. Schutzgut Boden

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich	Bemerkungen
	biete und Straßenverkehrsflächen und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf erheblich vorbelasteten Flächen im Bereich hoher Empfindlichkeit und hohem Schutzanspruch (s.o.)	Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten		
	Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität und des Oberflächengewässers Havel durch Stoffeinträge im Bereich vorbelasteter Flächen mit hoher Empfindlichkeit und hohem Schutzanspruch (s.o.)	Einhaltung der technischen und gesetzlichen Vorgaben zum Gewässer- und Grundwasserschutz im Rahmen des Entwässerungskonzeptes		Vermeidbar, Kein Defizit
	Überschirmung des Oberflächengewässers Havel durch eine Aussichtsplattform im Bereich eines erheblich vorbelasteten Gewässerabschnittes	Einhaltung der technischen und gesetzlichen Vorgaben zum Gewässerschutz im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung	Einhaltung der technischen und gesetzlichen Vorgaben zum Gewässerschutz im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung	
Klima / Luft	Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen und der Baudichte auf erheblich vorbelasteten Flächen	Durchgrünung der Baugebiete und Straßenräume mit klimawirksamen Gehölzen und Vegetationsflächen Überschirmung von ebenerdigen Stellplatzanlagen durch großkronige Laubbäume		Vermeidbar, Kein Defizit
	Beeinträchtigungen des Luftaustauschs zwischen Brauhausberg und Havel im Bereich hoher Empfindlichkeit	Erhaltung einer Grünfläche zwischen Brauhausberg und Havel		Vermeidbar, Kein Defizit
	Erhöhung der Luftschadstoffbelastung auf erheblich vorbelasteten Flächen mit hoher Empfindlichkeit	Vermeidungshinweise aus dem Luftschadstoffgutachten		Vermeidbar, Kein Defizit
Tiere und Pflanzen	Baubedingter Verlust von Vegetationsflächen in einem Umfang von rund 11.000 m ² , davon rund 7.300 m ² ruderales Gras- und Staudenfluren von allgemeiner Bedeutung und rund 3.700 m ² ruderaler Gehölzbestand von örtlicher Bedeutung gemäß Landschaftsplan	Begrünung der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen gemäß textlicher Festsetzung, Gärtnereiische Begrünung der unbebauten Flächen in den Baugebieten	Pflanzung von Ersatzbäumen nach den Bestimmungen der PBaumSchVO	Kompensierbar
	Baubedingter Verlust von Lebensraumstrukturen mit Vorkommen europäisch geschützter	Auflagen aus der artenschutzrechtlichen Genehmigung der bereits abgeschlossenen Ab-	Neuschaffung von Lebensraumstrukturen im Rahmen der Wiederbegrünung	Kompensierbar

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich	Bemerkungen
	<p>Arten (Brutvögel, Fledermäuse).</p> <p>Verlust von etwa 23 Revieren (Stand: 2011) sehr häufiger bis häufiger Brutvogelarten mit insgesamt günstigem Erhaltungszustand.</p> <p>Verlust von Fledermausquartieren und Lebensstätten von Gebäudebrütern im ehemaligen Gebäudebestand</p>	<p>bruch- und Räumungsarbeiten</p> <p>Beschränkung von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung auf den Zeitraum außerhalb der Vegetationsperiode und der Kernzeit des Brutgeschehens (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG: Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres)</p>	von Flächen	
	Dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen mit allgemeiner Bedeutung in einem Umfang von maximal rund 4.500 m²		<p>Schaffung höherwertiger Biotopstrukturen im Bereich der öffentlichen Grünflächen</p> <p>Pflanzung von mindestens 39 Laubbäumen im Bereich der Straßenverkehrsflächen</p> <p>Pflanzung von Laubbäumen im Bereich ebenerdiger Stellplatzanlagen und der öffentlichen Grünflächen</p>	Kompensierbar
Land-schafts-bild	Gestalterische Neuordnung des Ortsbildes und der wasserseitigen Silhouette auf erheblich vorbelasteten Flächen mit hoher Empfindlichkeit im Hinblick auf die bestehenden Sichtbezüge innerhalb der Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“	<p>Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange durch Gestaltungsfestsetzungen sowie textlicher Festsetzungen zur Gebäudehöhe</p> <p>Durchgrünung des Stadtquartiers durch ein System von öffentlichen Grünflächen sowie Baumpflanzungen im Bereich ebenerdiger Stellplatzanlagen und Straßenräumen</p> <p>Berücksichtigung der exponierten Lage im Rahmen der Grünflächengestaltung</p>		Kein Defizit

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung verfolgt eine Wiedernutzbarmachung und städtebauliche Aufwertung ehemals gewerblicher genutzter, innenstadtnaher Brachflächen unter Ausnutzung der verkehrsgünsti-

gen Lage mit kurzen Wegen für Fußgänger und Radfahrer und einer hervorragenden Anbindung an den ÖPNV. Mögliche Standortalternativen ergeben sich somit nicht.

Nutzungsalternativen wurden im Rahmen der Erarbeitung der Städtebaulichen Konzeption Speicherstadt-Brauhausberg geprüft. Grundlage für den Bebauungsplan bildet die von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommene Fassung der Städtebaulichen Konzeption Speicherstadt-Brauhausberg (Masterplan) des Architekturbüros Christoph Kohl²⁸.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die mit einem Altlastenverdacht belegte Industriebrachfläche erhalten und die an exponierter Stelle im Innenstadtgebiet gelegene und durch öffentliche Verkehrsmittel hervorragend erschlossene Potentialfläche für eine Innenentwicklung bliebe ungenutzt. Eine mögliche Altlastensanierung wäre ungewiss. Eine Umsetzung des geplanten öffentlichen urbanen Ufergrünzuges wäre ebenfalls ungewiss.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Wesentliche Datengrundlage zur Beurteilung des Umweltzustandes bilden der Landschaftsplan (Entwurf) und der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (Entwurf) für die Änderungsfläche Speicherstadt, Leipziger Straße sowie die Ergebnisse der Bestandserfassung durch Ortsbegehungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darum gebeten, die ihnen vorliegenden umweltrelevanten Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für das Vorhaben zur Verfügung zu stellen. Es wurden keine umweltrelevanten Gutachten bzw. Untersuchungen zur Verfügung gestellt.

Folgende fachgutachterliche Stellungnahmen bzw. Gutachten wurden eingeholt:

- KSZ Ingenieurbüro GmbH: Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt" Landeshauptstadt Potsdam, Schallimmissionsplan Ist-Analyse; Berlin
- KSZ Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" Landeshauptstadt Potsdam, Stand: 18.11.2011
- KSZ Ingenieurbüro GmbH: Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" Landeshauptstadt Potsdam, Stand: 16.01.2012
- Dipl.-Biol. Tobias Teige, Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten: Faunistische Standortuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" Potsdam, 21.04.2011
- Dipl.-Biol. Tobias Teige, Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten: Faunistische Untersuchungen und Kartierung vorhandener Nist- und Lebensstätten geschützter Tierarten zum Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" Potsdam, 17.08.2011
- Dipl.-Biol. Tobias Teige, Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten: Faunistische Untersuchungen und Kartierung vorhandener Nist- und Lebensstätten geschützter Tierarten zum Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" Potsdam, Fledermauserfassung im Baumbestand, 14.09.2011

²⁸ DS 09/SVV/0741 Mitteilungsvorlage Umsetzung der Ergebnisse des Hearings Speicherstadt / Brauhausberg)

- Entwässerungskonzept der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP)
- Simulation der Bebauung der Speicherstadt im 3-D-Stadtmodell, von den Standorten Flatowturm, Pfingstberg und Nikolaikirche für den Ausschnitt der Speicherstadt betrachtet
- Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH: Bewertung der Luftschadstoffbelastung an der Leipziger Straße und deren Auswirkungen auf die nördliche Speicherstadt in Potsdam, Stand September 2013
- Abrissdokumentation der ProPotsdam GmbH vom 05.12.2011

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

Nicht durch fachgutachterliche Stellungnahmen bzw. Gutachten unterlegt sind die getroffenen Aussagen zu möglichen Auswirkungen von Grundwasserabsenkungen sowie der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserverhältnisse im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Leipziger Straße (Schutzzone III). Gegebenenfalls erforderliche Auflagen zum Grundwasserschutz sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ein Erfordernis von Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt, die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Belange hinausgehen, ist derzeit nicht erkennbar. Aufgrund der in § 4 Abs. 3 BauGB begründeten Informationspflicht der Fachbehörden über unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt werden deshalb im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" keine zusätzlichen Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers als Arbeits- und Wohnstandort mit öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und einem öffentlichen Uferweg auf innenstadtnahen, brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Flächen der Speicherstadt, ehemaligen Bahnflächen und nicht mehr in Anspruch genommenen, derzeit noch als Bundesfernstraße gewidmeten Straßenverkehrsflächen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 4,05 ha. In den Geltungsbereich einbezogen ist ein 10 m breiter Gewässerstreifen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Havel mit einer Fläche von rund 0,2 ha. Die Größe des Plangebiets ohne die einbezogene Wasseroberfläche beträgt rund 3,85 ha.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Für die auf der Grundlage des Bebauungsplans mögliche Neuversiegelung von Boden wird die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen empfohlen. Mit Umsetzung der Planung kann die Neuversiegelung jedoch auch durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit dem damit verbundenen reduzierten Versiegelungsgrad auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Durch die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen durch Wiedernutzbarmachung (Konversion) brachgefallener, ehemals gewerblich genutzter und erheblich vorbelasteter innerstädtischer Flächen werden umfangreichere Beeinträchti-

gungen der Schutzgüter, die im Rahmen einer Außenentwicklung wahrscheinlich beeinträchtigt würden, grundsätzlich vermieden.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Boden** durch die Versiegelung von Flächen erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen, ebenerdigen Stellplätzen und deren Zufahrten in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“. Für die öffentlichen Grünflächen erfolgen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von ebenerdigen Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Wegen. Der wasser- und luftdurchlässige Aufbau von Erschließungsflächen dient zugleich der Minimierung von Eingriffen in das **Schutzgut Wasser**.

Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima und Luft** durch eine Beeinträchtigung des Luftaustauschs und die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Flächen werden überwiegend die Durchlüftung fördernde Bebauungsstrukturen vorgesehen. Riegelbauten der geschlossenen Bauweise, die eine Barrierewirkung entfalten könnten, sind im Bereich des Kerngebietes (Block J) und im Mischgebiet MI 2 (Block F) möglich. Die Begrünung der Straßenräume durch Baumpflanzungen dient neben der Schadstoffbindung und der Frischluftproduktion auch einer Beschattung der Erschließungsflächen und damit der Vermeidung von Aufheizungseffekten.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung von Grünflächen sowie die Festsetzung einer Mindestanzahl zu pflanzender Bäume unter Verwendung standortheimischer Laubgehölze mit einer Bedeutung als Nist- und Nahrungshabitat. Für die mit Umsetzung der Planung verbundenen Baumverluste erfolgt ein Ersatz nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung (PbaumSchVO). Mit Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass es im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen zu einem vollständigen Revierverslust der vor Durchführung der Rückbaumaßnahmen im Plangebiet vorhandenen Brutvögel kommt. Unter Berücksichtigung der angrenzend vorhandenen Lebensraumpotentiale und der im Plangebiet entstehenden Lebensraumpotentiale der neu angelegten Grünflächen besteht gemäß fachgutachterlicher Einschätzung für die im Geltungsbereich erfassten und von der Umsetzung der Planung betroffenen Brutvogelarten keine Notwendigkeit von kompensierenden Ausgleichsmaßnahmen, um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population zu vermeiden.

Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine gestalterische Neuordnung des Ortsbildes. Im Uferbereich erfolgt die Festsetzung eines öffentlichen Ufergrünzuges, der die Möglichkeit bietet, die wasserseitige Silhouette der Speicherstadt mit Grünstrukturen zu akzentuieren. In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind ebenerdige Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern.

Mit der im Planverfahren durchgeführten Altlastenbeseitigung werden die Voraussetzungen für gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet geschaffen. Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse (**Schutzgut Mensch**) werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vorsorge gegen Lärmimmissionen getroffen. Zudem sind Bebauungsstrukturen sowie Grünzüge vorgesehen, die einen Luftaustausch zwischen der Havel und dem Brauhausberg ermöglichen.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Öffnung des bislang unzugänglichen Havelufers für die Öffentlichkeit. Zur Sicherung eines Ufergrünzuges werden entlang des Havelufers öffentliche Grünflächen festgesetzt. Weitere öffentliche Grünflächen werden im Plangebiet zwischen dem Havelufer und der Leipziger Straße in Form eines „Grünkeils“ planungsrechtlich gesichert. Im Zentrum des neuen Quartiers erfolgt die Anlage eines Quartiersplatzes, auf dem ein Spielplatz vorgesehen ist. Insgesamt erfolgt mit Umsetzung der Planung die Neu-

lage von öffentlichen Grünflächen für die Erholungsnutzung in einem Umfang von rund 5.270 m².

Zur Berücksichtigung der innerhalb des Weltkulturerbes „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ bestehenden Sichtbeziehungen (**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**) werden Maßnahmen wie eine Höhenbeschränkung für geplante Gebäude, umfangreiche Gestaltungsregelungen und die planungsrechtliche Sicherung eines „Grünkeils“ zwischen Havel und Brauhausberg getroffen.

Die neu zu errichtenden baulichen Anlagen müssen den im Plangebiet hoch anstehenden Grundwasserstand berücksichtigen.

D. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Umnutzung und Entwicklung der Speicherstadt zu einem lebendigen Quartier für Wohnen und Dienstleistung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Qualifizierung des innenstadtnahen Umfeldes. Im Zusammenhang mit dem neuen Quartier am Brauhausberg sollen in zentraler Lage gut erschlossene qualitätvolle Wohn- und Dienstleistungsstandorte entstehen. Die Reaktivierung der Fläche sowie die Ansiedlung von Wohnungen und qualitativ hochwertiger gewerblicher Nutzung wird die städtische Funktion an dieser Stelle zu einer ihrer Lagegunst entsprechenden Belebung führen.

Die Bebauung des neuen Stadtquartiers zeigt auch Außenwirkung: wasserseitig zeigt sie den städtischen Eingang zur Stadtmitte und ermöglicht eine Verbindung zwischen der Bebauung des Brauhausberges und der Havel, ebenso kann sie durch die kompakte Bebauung des Blockes J zur Fassung des öffentlichen Raums gegenüber dem Hauptbahnhof beitragen.

Mit der Umsetzung der Planungen erfolgt eine Öffnung des bislang unzugänglichen Havelufers für die Öffentlichkeit.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen verbunden.

Für die auf der Grundlage des Bebauungsplans mögliche Neuversiegelung von Boden mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes wird die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen empfohlen. Mit Umsetzung der Planung kann die Neuversiegelung jedoch auch durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit dem damit verbundenen reduzierten Versiegelungsgrad auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Für das Schutzgut Wasser können Beeinträchtigungen durch bauzeitliche und dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserkörper unter strikter Einhaltung der technischen und gesetzlichen Vorgaben zum Grundwasserschutz nach derzeitigem Stand auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen können Beeinträchtigungen durch Neuschaffung höherwertiger Biotopstrukturen in den öffentlichen Grünflächen und die Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Unter Gesamtwürdigung der mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme verbundenen positiven Wirkungen – insbesondere durch die bereits erfolgte Bodensanierung und der weiteren positiven Umwelteffekte – wird im vorliegenden Planverfahren auf einen Ausgleich der mit Umsetzung der Planung verbundenen zusätzlichen Neuversiegelung von 4.080 m² verzichtet.

3. Soziale Auswirkungen

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

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

Die Folgekosten von Infrastruktureinrichtungen verbleiben bei den Kommunen.

Die Quoten der Inanspruchnahme von sozialen Einrichtungen in Potsdam liegt mit Stand November 2013 laut Kinderbedarfsplanung²⁹ in der Krippe bei 65 %, Kindergarten 96,35 %, Hort 65,25 % und Grundschule 100 %.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Errichtung von ca. 26.500 m² Geschossfläche für Wohngebäude / Wohnnutzung vorgesehen. Bei den im Geltungsbereich geplanten Gebäudetypen ist der Wohnungsschlüssel für Geschosswohnungsbau anzulegen. Auf Grundlage der standardisierten Berechnung ergeben sich ca. 250 Wohneinheiten und eine erwartete Einwohnerzahl von 470 Einwohnern (s. Anlage Rechenblatt Soziale Infrastruktur).

Rechnerisch ergibt sich ein Bedarf von 41 Plätzen in Kindertageseinrichtungen und 28 Grundschulplätzen.

Der Planungsraum 601, in dem das Plangebiet liegt, verfügt über keine kommunale Grundschule, daher kann der Bedarf nicht im Planungsraum gedeckt werden. Die Grundschulen in den benachbarten Planungsräumen 401 (Zentrum Ost) und 302 (Innenstadt, Am Weinberg) liegen jedoch in zumutbarer Entfernung. Dort stehen noch freie Grundschulplätze zur Verfügung. Daher können die benötigten Plätze des Vorhabens in den angrenzenden Planungsräumen 401 und 302 abgedeckt werden.

Im Planungsraum 601 (Hauptbahnhof, Brauhausberg, Templiner und Teltower Vorstadt) sind nahezu keine freien Kapazitäten bei den Kindertagesstätten vorhanden. Auch in den benachbarten Planungsräumen 401 (Zentrum Ost) und 302 (Innenstadt, Am Weinberg) stellt sich die Situation ähnlich dar. Die prognostizierte Entwicklung der Einwohnerstruktur als auch die Neubautätigkeit lässt für den Zeitraum der nächsten 10 Jahre keine frei werdenden Kapazitäten erkennen. Daher müssen alle nötigen Plätze, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, zusätzlich hergestellt werden.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat mit der Eigentümerin entsprechende Vereinbarungen auf Grundlage der "Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung" (DS 12/SVV/0703) getroffen. Die anteiligen Investitionskosten für den Neubau oder die Erweiterung von Kindertagesstätten wird die Eigentümerin als Verpflichtung in die Grundstückskaufverträge übernehmen, da die benachbarten Einrichtungen keine weiteren Kitaplätze zur Verfügung stellen können.

²⁹ Quoten aus Kinderbedarfsplanung 2013/2014, Beschluss vom 06.11.2013 DS 13/SVV/0507

Die Sicherung von Sportflächen erfolgt in vielen Fällen über die in der Nähe vorhandenen Sportgelegenheiten. In einigen Fällen können Flächen des Schulsports hinaus genutzt werden. Als nächst gelegene Standorte sind hier ein Kleinsportfeld des Humboldt- Gymnasiums (Heinrich-Mann -Allee 103) und die Schulturnhallen der Umgebung, die der vereinsgebundenen Öffentlichkeit zu Verfügung stehen, zu nennen. Weitere Möglichkeiten der Sport- und Erholungsnutzung bieten der Kletterpark am Telegrafenberg, der nördlich gelegene Nuthe-Park und die Vereinssportanlage in der Templiner Straße.

Darüber hinaus ist direkt südlich des Plangebiets der Neubau des Sport- und Freizeitbads am Brauhausberg geplant. Es wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Versorgung mit Sport- und Erholungsflächen in zumutbarer Entfernung zur Verfügung stehen.

4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die Neuanlage bzw. Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen durch die städtischen Unternehmen ist für das gesamte Plangebiet erforderlich. Dazu gehören u.a. die Umverlegung der Fernwärmeleitung in die geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die RiStWag-Anlagen.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1 Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten werden von der Grundstückseigentümerin, der ProPotsdam GmbH, getragen.

5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Es fallen Kosten für die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug / Uferpromenade“ in Höhe von ca. 430.000 EUR an. Ferner werden Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angenommen. Die Instandhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen (rd. 8.300 m²) wird ca. 9.000 EUR/ jährlich betragen, die Pflege der öffentlichen Grünflächen (rd. 5.100 m²) ca. 4.400 EUR/ jährlich.

5.3 Grunderwerb

Kosten für Grunderwerb fallen nicht an. Die Grundstücke befinden sich – bis auf einen Uferabschnitt im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) – im Eigentum der ProPotsdam GmbH.

E. Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

01.12.1993	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 36 „Speicherstadt / Leipziger Straße“
05.07.2000	Teilungsbeschluss und Aufstellungsbeschluss für den Teilbereich B (Bebauungsplan Nr. 36 B „Speicherstadt / Mühlengelände“)
01.10.2003	Aufhebung des Aufteilungsbeschlusses und Leitentscheidung zur Entwicklung der Speicherstadt (Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung zu den Entwicklungsprinzipien der Speicherstadt)
01.10.2003	Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ und Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ (Aufteilung des räumlichen Geltungsbereichs in 2 Teile westlich und östlich der Leipziger Straße)
01.11.2007	Beschlüsse zum Brauhausberg / zur Speicherstadt / Templiner Vorstadt
05.12.2007	Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 36 B
02.09.2009	Mitteilungsvorlage: Umsetzung der Ergebnisse des Hearings Speicherstadt / Brauhausberg
Mai 2011	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
März 2012	Aufstellungsbeschluss und Herauslösung des Bebauungsplans Nr. 36-3 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1
01.03.2013	Ergebnis des Städtebaulichen Wettbewerbs zum Brauhausberg (Bebauungsplan Nr. 36-2)
März 2014	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
April 2014	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Überblick über die Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.05. – 25.05.2011. In dieser Zeit konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam Informationen zu den Planungsabsichten erhalten. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, welche Gegenstand der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt 04/2011 der Landeshauptstadt Potsdam vom 28. April 2011 ortsüblich bekannt gemacht. Insgesamt wurde eine schriftliche Sammeleinwendung mit 3 Unterzeichnern abgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 5. Mai bis zum 6. Juni 2011. Mit Schreiben vom 04. Mai 2011 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, sowie die Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam gem. § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Es gingen 10 Stellungnahmen aus der Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam und 15 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 10. März bis zum 11. April 2014. Mit Schreiben vom 07. März 2014 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, sowie die Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam gem. § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Es gingen 11 Stellungnahmen aus der Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam und 17 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Sechs Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan geäußert.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07. April bis zum 09. Mai 2014. In dieser Zeit konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam Informationen zu den Planungsabsichten erhalten. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, welche Gegenstand der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt 03/2014 der Landeshauptstadt Potsdam vom 27. März 2014 ortsüblich bekannt gemacht. Insgesamt gab ein Bürger eine schriftliche Stellungnahme ab.

2.1 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

2.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Innerhalb der frühzeitigen Beteiligungen erfolgten Stellungnahmen insbesondere zu folgenden Themen, die wie folgt in den Abwägungsprozess eingestellt worden sind:

Kindertagesstätte

Als Auswirkung von Neubauten mit einem Anteil von ca. 300 Wohneinheiten ist mit ca. 74 Kindern bis zum Grundschulalter und einem voraussichtlichen Bedarf von rund 25 Kita-Plätzen, 20 Hortplätzen und 31 Grundschulplätzen zu rechnen. Im Bebauungsplan soll kein Standort für eine Kita festgesetzt werden, in Mischgebieten ist diese Nutzung nach der BauNVO allgemein zulässig, jedoch wird das Plangebiet mit der beabsichtigten urbanen Struktur und dem städtisch geprägten Umfeld nicht als optimaler Standort für eine Kita angesehen.

Grünflächen und Pflanzungen

Der Anregung, die Unterbrechung des „Grünkeils“ durch die Planstraßen 3.1 und 4.2 möglichst gering zu halten wird gefolgt; indem der Querschnitt der Planstraße 3.1 in Höhe der öffentlichen Grünanlage auf eine 5,5 m breite Durchfahrt reduziert wird. Weiterhin wird der Anregung gefolgt, Baumpflanzungen für die – privaten – Straßenräume und die dort möglichen Stellplatzanlagen festzusetzen.

Wasserflächen

Der Anregung, die Wasserfläche der Havel soweit in den räumlichen Geltungsbereich des Bearbeitungsgebietes zu integrieren, dass eine private Stegnutzung etc. für die Zukunft aus-

geschlossen bleibt, wird entsprochen. Der Geltungsbereich wird um eine 10 m tiefe Wasserfläche erweitert, eine öffentliche Aussichtspattform ermöglicht und eine private Nutzung des Uferstreifens ausgeschlossen. Für die Nutzung von Ufergrundstücken für Erholungs- und Freizeit Zwecke sowie für die Herstellung der Uferbefestigung ist ein Nutzungsvertrag mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg (WSA) abzuschließen.

Immissionen

Zur Abschätzung des Störungsgrades durch die umgebenden, das Plangebiet möglicherweise beeinträchtigenden Immissionsquellen (der Verkehrslärm von der Leipziger Straße, die nördlich vom Plangebiet verlaufende Bahnlinie Berlin – Potsdam – Magdeburg und die Havel, die als Bundeswasserstraße eingeordnet ist) wurde ein Schallgutachten erstellt, dessen Ergebnisse sich in den textlichen Festsetzungen TF 18 – 20 wiederfinden. In die weitere Bearbeitung wird das Ergebnis eines Gutachtens über die mögliche Beeinträchtigung des Plangebiets durch Luftschadstoffe einfließen.

Denkmalschutz / Welterbe der UNESCO

Dem Einwand, dass die geplanten Baustrukturen am Fuß des begrünten Brauhausberges die Funktion seiner Kuppe als Belvedere und damit als Korrespondent zu den prominenten adäquaten Höhenpunkten im Gebiet des UNESCO-Welterbes beeinträchtigen werden, wird durch die Festsetzung von Firsthöhen FH 53,0 m ü. NHN begegnet.

Damit wird der Priorität des Brauhausberges, der einen wesentlichen Zielpunkt in der Vielzahl von Sichtbeziehungen von und zu den Welterbestätten darstellt, Raum gegeben, ohne dass auf eine innerstädtische Entwicklung verzichtet wird.

2.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden insbesondere die folgende Hinweise und Anregungen zur Planung vorgebracht, die wie folgt in den Abwägungsprozess eingestellt worden sind:

2.1.2.1 Regional- und Landesplanung

Der Planung wird zugestimmt. Der Bebauungsplanentwurf steht mit den Zielen der Raumordnung im Einklang. Die relevanten Grundsätze wurden ausreichend berücksichtigt. Die innenstadtnahe Entwicklung der Flächen zu einem Kongress-, Dienstleistungs- und Wohnungsstandort steht auch mit den regionalplanerischen Überlegungen im Einklang.

2.1.2.2 Gewerbeentwicklung und Einzelhandel

Bedenken gegenüber der Festsetzung eines Kerngebiets im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam und raumordnerischen Belangen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Block J soll gemäß § 7 BauNVO ein Kerngebiet festgesetzt werden. Diese Festsetzung erfolgt, um hier zentrale Einrichtungen insbesondere der Wirtschaft, der Verwaltung, von Dienstleistungen, von Kultur und Forschung sowie Hotel und Kongress ansiedeln zu können. Aufgrund seiner exponierten Lage als Eingang zum neuen Quartier der Speicherstadt bzw. als Verbindungsfunktion zum Potsdamer Hauptbahnhof ist der Block J in besonderer Weise zur Ansiedlung dieser hochwertigen Nutzungen geeignet. Die gute Erschließung und räumliche Nähe zu den Verwaltungsstandorten der Landesregierung, zu den Einrichtungen für Wissenschaft und Forschung auf dem Telegrafenberggelände sowie zum Potsdamer Haupt-

bahnhof machen diesen Standort zur Ausweisung eines Kerngebietes mit den vorgenannten Nutzungen attraktiv.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam grenzt das Plangebiet an den „zentralitätsbildenden Sonderstandort Bahnhofspassagen“. Das im Plangebiet ausgewiesene Kerngebiet soll diesen Standort ergänzen. Eine Einschränkung der Verkaufsflächen soll hierbei vorrangig über die Beschränkung der Zulässigkeit in der +1-Ebene und der +2-Ebene erfolgen. Des Weiteren wird in der Begründung im Kapitel B 3.1 „Art der baulichen Nutzung“ Teilkapitel „Kerngebiet“ darauf verwiesen, dass: „... Bei einer Ansiedlung von Einzelhandel [...] die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam bezüglich der Begrenzung der Warensortimente für Einzelhandelsbetriebe zu beachten und umzusetzen...“ sind. Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 27.03.2014 als auch der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 03.04.2014 liegt kein Zielkonflikt zu den raumordnerischen und regionalplanerischen Zielen vor.

Anregung zur anteiligen Sicherung des Gewerbeanteils von 50 % innerhalb der Mischgebiete

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die städtebauliche Zielvorstellung beinhaltet ein gleichwertiges sowie gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Wie bereits in der Stellungnahme und der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, wird hierbei von einem gemeinsamen Nutzungsraum mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten ausgegangen. Auf Festsetzungen zur räumlichen Beschränkung der gewerblichen Nutzung wurde aus Sicht einer größtmöglichen Flexibilität verzichtet. Demgegenüber wurde die Wohnnutzung vor dem Hintergrund der zu erwartenden Immissionen in bestimmten Bereichen ausgeschlossen. Im Umkehrschluss ist dabei nicht die Konzentration der gewerblichen Nutzungen lediglich in diesen Bereichen vorgesehen. Die Gleichwertigkeit bzw. Gleichgewichtigkeit beider Nutzungsarten lässt sich nicht allein nach Prozentsätzen der in Anspruch genommenen Nutzflächen beurteilen. Hierbei ist immer eine Bewertung aller für eine quantitative Beurteilung in Frage kommenden tatsächlichen Umstände erforderlich. (vgl. BVerwG, Urteil vom 04.05.1988 – 4 C 34.86) Eine Festsetzung bzw. Sicherung von Flächenanteilen nach Prozentsätzen ist daher im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans nicht möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 36-1 beinhaltet keine Festsetzung, die eine gewerbliche Nutzung auf bestimmte Bereiche beschränkt, vielmehr wird in bestimmten Bereichen eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Jedoch erfolgt eine Aufteilung der Wohn- und Gewerbenutzung unter dem Aspekt der zu erwartenden Immissionen in bestimmten Teilbereichen. Daher wird die Wohnnutzung an der Leipziger Straße und der Heinrich-Mann-Allee in einer Tiefe bis 15 m ausgeschlossen (textliche Festsetzung TF 3). Weiterhin wird die Wohnnutzung an der Planstraße C 3, Planstraße C 3.2 und Planstraße 4.4 in einer Tiefe bis 10 m ausgeschlossen (textliche Festsetzung TF 4). Beachtlich ist dabei, dass keine reinen Nordlagen für Wohnungen entstehen.

Anregungen bezüglich des Ausschreibeverfahrens für die gewerblichen Flächen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Verfahrensweisen zur Ausschreibung und Vermarktung der einzelnen Flächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise werden jedoch an die derzeitige Eigentümerin weitergeleitet.

Anregung zur Anpassung der TF 5 und TF 6 an das aktualisierte Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend des neuen Einzelhandelskonzeptes der LHP angepasst.

Hinweis auf aktualisiertes Einzelhandelskonzept mit Bitte um Aktualisierung der Begründung

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Aussagen bezüglich des Einzelhandelskonzeptes werden aktualisiert

2.1.2.3 Dachgestaltung, Höhenentwicklung

Luftrechtliche Belange: Keine Überschreitung der Bauhöhen, Verwendung Blendfreier Solarmodule

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise bzgl. der Ausgestaltung der Solarmodule werden an die derzeitige Grundstückseigentümerin weitergeleitet. Eine planungsrechtliche Relevanz haben sie nicht.

2.1.2.4 Erschließung und Verkehr

Hinweis, dass gewidmete Bahnflächen nicht durch andere Nutzungen überplant werden dürfen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Freistellung der Bahnflächen erfolgte noch nicht vollumfänglich, da nicht alle Voraussetzungen für die Freistellung vorliegen. Eine Zuwegung zum Stellrechner Potsdam, zur Trafostation und zum GSM-R-Mast ist bis zur Schaffung der endgültigen Zuwegung über die Planstraße B.3/B.4 betriebsnotwendig. Dieser Belang wird in einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Grundstückseigentümerin und der DB Netz AG berücksichtigt. Er ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Hinweis auf die Erforderlichkeit der Beteiligung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg wurde am Verfahren beteiligt.

Hinweis auf die Erforderlichkeit einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung wird gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz entsprechend beantragt.

Hinweis auf das Erfordernis einer uneingeschränkten Zuwegung zum Stellrechner und einer Trafostation auch während der Bauarbeiten

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser Belang ist durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der derzeitigen Grundstückseigentümerin und der DB Netz AG berücksichtigt. Er ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Bitte um redaktionelle Änderung der Aussage, dass die Planstraße B4 nicht im Trennprinzip ausgebildet wird

Dem Hinweis wird entsprochen.

In der Begründung wird unter Punkt B 2.2 „Verkehrskonzept und Erschließung“ die Planstraße B4 aus der Auflistung der Straßen im Trennprinzip gestrichen.

Hinweis auf die Erforderlichkeit einer verkehrsplanerischen Lösung für den Übergangszeitraum bis zur Umsetzung des geplanten Ausbaus der Leipziger Straße

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regelungen für die temporäre Nutzungen von Verkehrsflächen während der Zeit des Ausbaus sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern obliegen der zuständigen Fachverwaltung.

Hinweis auf die Erforderlichkeit des Rückbaus der Leipziger Straße zur Inanspruchnahme der Baufelder MI 1 und MI 5, sowie auf die Auswirkungen des Verzichts der Mittelinsel

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 36-1 berücksichtigt sowohl den derzeitigen als auch den zukünftigen Verlauf der Straßenverkehrsflächen im Bereich der Leipziger Straße. Die Hinweise bezüglich der Einteilung der zukünftigen Straßenverkehrsflächen und deren Auswirkungen auf den

Bebauungsplan Nr. 36-2 werden zur Kenntnis genommen. Jedoch liegen die – zukünftigen – Straßenverkehrsflächen der Leipziger Straße größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36-1. Weiterhin bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 16, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist. Die in der Stellungnahme vorgeschlagenen Maßnahmen sollten im Rahmen der Ausbauplanung der Leipziger Straße berücksichtigt und abgewogen werden.

Forderung nach Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich des MI 5 zur Sicherung einer Bushaltestelle für den geplanten Fall der Umdrehung der Einbahnrichtung

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Baufelder MK, MI 1 und MI 5 wird die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche überplant. Bereits im Jahr 2012 wurde für die Leipziger Straße im Bereich der nördlichen Speicherstadt eine Entwurfsplanung für den Straßenbau erarbeitet. Die im Bebauungsplan geplanten Straßenbegrenzungslinien berücksichtigen diese Verkehrsplanung. Aufgrund der Stellungnahme sowie aus immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wurden die Baugrenzen entlang der Leipziger Straße ausreichend weit zurückgesetzt. Sollte im Rahmen der zukünftigen Straßenplanung weitere Erfordernisse bezüglich der Umsetzung einer Bushaltestelle entstehen, könnte die uneingeschränkte Nutzbarkeit der Fläche für die Öffentlichkeit durch Baulasteneintrag öffentlich-rechtlich gesichert werden. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Straßenbegrenzungslinien dem derzeitigen Planungsstand der Straßenplanung entsprechen.

2.1.2.5 Immissionsschutz

Anregung zum Ausschluss der Wohnnutzung im Kerngebiet

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Gemäß DIN 18005-1 Beiblatt 1 gelten für das MK die Beurteilungspegel von tags/nachts 65/55 dB(A). Für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gelten auch hier mehrere textliche Festsetzungen in Kombination. Gemäß TF 3 ist sowohl an der Leipziger Straße als auch an der Heinrich-Mann Allee das Wohnen in einer Tiefe von 15 m ausgeschlossen. Weiterhin sind gemäß TF 19 die Fenster von schutzbedürftigen Räumen zu den von der Bahntrasse abgewandten Seiten auszurichten.

Anregung zur Festsetzung weiterer immissionsvermeidender Maßnahmen zusätzlich zum Ausschluss der Wohnnutzung gemäß TF 3 im MI 1 und MI 5

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Da aufgrund der TF 3 noch keine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 erreicht werden kann, sind hier gemäß TF 18 (i.V.m. Tabelle 2 der schalltechnischen Untersuchung) passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Sollten sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (schallabschirmende Bebauung in der Umgebung) geringere Außenlärmpegel ergeben, kann gemäß TF 20 ausnahmsweise das festgesetzte Schalldämm-Maß um 5 dB(A) unterschritten. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Kombination dieser Festsetzungen eine Zuordnung der resultierenden Schalldämm-Maße gewährleistet ist.

Zuordnung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung

Die Einwendung wird in Teilen berücksichtigt.

Im Bebauungsplanentwurf wurde auf eine Baukörperausweisung verzichtet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nur durch die äußeren Baugrenzen gefasst. Ebenso werden keine Festsetzungen zur Bauweise für die Mischgebiete MI 1 bis MI 5 getroffen, um eine hohe Flexibilität zu erreichen. Dadurch werden verschiedene städtebauliche Konfigurationen mit vielfältiger Architektur in den einzelnen Baugebieten ermöglicht. Der Gestaltungsspielraum für die Gebäudeorganisation ist durch i.d.R. bis an die Baufeldgrenzen reichende Baugrenzen entsprechend groß. Eine fassadenbezogene Zuordnung der Lärmpegelbereiche sowie eine Regelung zur Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse sind aufgrund der gewünschten hohen

Flexibilität nicht zielführend. Daher wurde die schalltechnische Untersuchung unter der Voraussetzung einer ungehinderten Schallausbreitung erstellt. Zur Bewältigung der Lärmproblematik wurde mittels textlicher Festsetzungen auf unterschiedliche Weise reagiert. Einerseits wurde im Bereich der Gesundheitsgefährdung das Wohnen als sensible Nutzung komplett ausgeschlossen (TF 3). In den Bereichen, in denen keine abschirmende Bebauung zu erwarten ist, wurden in der Kombination von TF 19 und TF 18 die Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse sowie passive Schallschutzmaßnahmen geregelt. Die Formulierung der TF 19 bezüglich der Ausrichtung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im MI 3, MI 4 und MK zu der der Bahntrasse abgewandten Seite, wird als ausreichend bestimmt angesehen. Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass hiermit eine Konfliktbewältigung der Schallproblematik erfolgt und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Der Verweis auf die Tabelle 2 der schalltechnischen Untersuchung wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell in die textliche Festsetzung Nr. 18 aufgenommen. Die Tabelle 2 wird in den Anhang der Begründung aufgenommen.

Ergänzung von schallgedämmten Dauerlüftungsöffnungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Einwirkungsbereich der Bahntrasse

Die Einwendung wird in Teilen berücksichtigt.

Da aufgrund der angestrebten städtebaulichen Flexibilität des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Grundrissausrichtungen zur lärmabgewandten Seite umgesetzt werden können, wird die TF 19 redaktionell dahingehend ergänzt, dass „schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Einwirkungsbereich von nachts 50 dB(A) und mehr mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten sind.“

Aufnahme des Verweises auf die DIN 4109 in der TF 19

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Die textliche Festsetzung wird gemäß Stellungnahme, wie folgt redaktionell angepasst: „In Ausnahmefällen können Fassaden mit einem um 5 dB(A) geringeren Bauschalldämmmaß ausgestattet werden, wenn für diese im begründeten Einzelfall aufgrund ihrer Lage im Raum und/oder vorgelagerter Gebäude ein geringerer Verkehrslärmpegel und damit ein geringeres erforderliches Bauschalldämmmaß nach DIN 4109 nachgewiesen worden sind.“

Erforderlichkeit einer vertiefenden Untersuchung der Tiefgaragenzufahrt im Kerngebiet vor dem Hintergrund der hier zulässigen Nutzungen

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Gemäß TF 1 ist eine Vielzahl von Nutzungen im MK zulässig. Da es sich im vorliegenden Bebauungsplanverfahren um einen Angebotsplan ohne konkreten Vorhabenträger bzw. ohne konkretes Vorhaben handelt, ist eine Prognose der in Zukunft tatsächlich im Plangebiet vorkommenden Nutzungen nicht abschätzbar. Daher ist auch eine Prognose des nach Tageszeiten differenzierten Quell- und Zielverkehrs nicht möglich. Auch kann in diesem Planungsstadium die Tiefgarageneinfahrt noch nicht verortet werden. Aus diesem Grund wurden innerhalb der schalltechnischen Untersuchung die erforderlichen Maßnahmen / Festsetzungen unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung berechnet. In diesem Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass die Lärmbelastung durch eine Tiefgaragenzufahrt mit der Umsetzung der gemäß TF 11 nur als Einzelhaus zulässigen Baumaßnahme im MK weit hinter der Verkehrslärmbelastung der Heinrich-Mann-Allee zurückbleibt. Eine erneute Untersuchung wird aus o.g. Gründen für nicht zielführend erachtet.

Keine Anerkennung des Abzugs des "Schienenbonus" mit 5 dB(A)

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung am 18.11.2011 wurde der „Schienenbonus“ mit 5 dB(A) von den Emissionsdaten abgezogen. Sowohl zur Zeit der Erarbeitung des Gutachtens, als auch derzeit entspricht der Abzug von 5 dB(A) für „Schienenlärm“ der aktuellen Rechtslage.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung überschreiten die Beurteilungspegel schon mit „Schienenbonus“ die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 60 db(A) in der Nacht, weshalb umfangreiche Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan getroffen wurden. Die festgesetzten Schalldämm-Maße erfolgten auf der Basis der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, welche unter der Voraussetzung einer ungehinderten Schallausbreitung ermittelt wurden. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens können sich aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (schallabschirmende Bebauung in der Umgebung) geringere Außenlärmpegel ergeben, weshalb im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, gemäß TF 20 ausnahmsweise das festgesetzte Schalldämm-Maß unterschritten werden kann. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass selbst bei der Anwendung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 57 BbgBO die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Bei Unterschreitung der festgesetzten Schalldämm-Maße müssen im Baugenehmigungsverfahren gemäß § 3 Abs. 4 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 1 BbgBauVorIV die Nachweise der bauordnungsrechtlich geforderten Vorschriften bezüglich Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz geführt werden, weshalb eine erneute Untersuchung für nicht notwendig erachtet wird.

Empfehlung zur Festsetzung von resonanzvermeidenden Deckenkonstruktionen

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Aufgrund der Einhaltung der Anhaltswerte für die Beurteilungsschwingstärke wird kein Erfordernis für die Festsetzung von Deckenresonanzen für notwendig erachtet.

Hinweis auf die Verantwortung des Eigentümers hinsichtlich des Lärm und Erschütterungsschutzes in der Nähe von Bahnanlagen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es liegen eine Schalltechnische Untersuchung und ein Erschütterungsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 36-1 vor (Ingenieurbüro Köckritz, Schenk, Zick, 16.01.2012). In diesen sind Vorschläge für Festsetzungen zum Immissions- und Erschütterungsschutz formuliert. Die Ergebnisse der Untersuchung sowie die sich daraus ableitenden Festsetzungen zum Immissions- und Erschütterungsschutz der jeweiligen baulichen Nutzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Kap. B.3.8 der Begründung).

Anregungen zu baulichen und verkehrsverlagernden Maßnahmen im Bereich der Leipziger Straße zur Verbesserung der Luftqualität.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens kommt es zu Grenzwertüberschreitungen für PM10 Feinstaub (Jahresmittelwerte und Tagesmittelwerte) an 3 Immissionsaufpunkten südlich des Plangebiets. Kritisch ist hierbei vor allem der Bereich der denkmalgeschützten ehemaligen Brauerei der „Königlichen Hofbrauerei“ und des denkmalgeschützten Schinkelspeichers bewerten, da hier die Anzahl der PM10-Überschreitungstage mit einem Tagesmittelwert > 50 µg/m³ im Vergleich zum Prognose-Nullfall von 54 bzw. 53 auf 82 bzw. 73 Tage steigt. Dieser Bereich ist durch eine besonders enge Straßensituation gekennzeichnet, weshalb die Einhaltung der Grenzwerte bereits aktuell Schwierigkeiten bereitet. Gemäß StEK Verkehr (Karte Zahl der Tage mit Grenzwertüberschreitung für Feinstaub (PM10) im Straßennetz 2010) wird die Anzahl der PM10-Überschreitungstage dieses Bereiches mit 30 bis unter 35 Tagen angegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass der Grenzwert von 35 Tagen bereits im Prognose-Nullfall überschritten wird.

Ursächlich für die Überschreitung scheint in diesem Zusammenhang weniger die bauliche Struktur des Bebauungsplanentwurfes sondern der prognostizierte Verkehrszuwachs aus dem Plangebiet von 26 % zu sein. Darüber hinaus ist zu beachten, dass es an 15 der 31 Immissionsaufpunkte trotz des größeren Verkehrsaufkommens zu keiner Verschlechterung der PM10-Belastung kommt. In einigen Bereichen kann aufgrund der baulichen Struktur sogar eine geringfügige Verbesserung erreicht werden. Betrachtet man die Entwicklung der Schadstoffbelastung aller Aufpunkte in Form von Mittelwerten erhöht sich der Jahresmittel-

wert für Stickstoffdioxid (NO₂) von 18,5 µg/m³ auf 20,1 µg/m³. Für die Feinstaubbelastung ergeben sich im Mittelwert über alle Immissionsaufpunkte ähnliche Werte. Der Jahresmittelwert der PM10 Belastung erhöht sich von 23,7 µg/m³ auf 24,9 µg/m³ und die Anzahl der Tage mit Grenzwertüberschreitung steigt im Mittel von 17 – 21 Tage. Vor diesem Hintergrund wird die Einschätzung der Gutachter geteilt, dass grundsätzlich nur eine geringfügige Verschlechterung der lufttechnischen Situation zu erwarten ist. Die Planung kann nicht zu einer Verbesserung der Luftschadstoffbelastung beitragen, da sowohl die im Gutachten als auch in der Stellungnahme vorgeschlagenen Maßnahmen (Verlagerung des LKW-Verkehrs, Straßenraumgestaltung, Verlagerung des Mittelstreifens, Verbreiterung des Straßenquerschnitts, Stellung von Gebäuden in der Nähe des denkmalgeschützten Schinkelspeichers, verkehrsverlagernde Maßnahmen zu Lasten der Straße Am Brauhausberg) sich auf Bereiche beziehen, die nicht Teil des Plangebiets sind. Aufgrund des geplanten Ausbaus der Leipziger Straße wird derzeit ein weiteres Gutachten zur Luftschadstoffbelastung erstellt, welches nicht nur die Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens, sondern auch weiterer im Bereich geplanter Vorhaben berücksichtigt.

Aufgrund der Einbeziehung aller Auswirkungen auf diesen Teilbereich können im Rahmen der Ausbauplanung der Leipziger Straße die in diesem Verfahren vorgeschlagenen Maßnahmen wesentlicher wirksamer berücksichtigt und abgewogen werden.

Hinweis auf die Verwendung blendfreier Werbeanlagen zur Sicherung eines störungsfreien Betriebsablaufs der angrenzenden Bahnflächen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der zulässigen Werbung gelten die Regelungen der Werbesetzung Teltower und Templiner Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam. Auf die Werbesetzung und deren Inhalte wird in Kap. A.3.7 der Begründung verwiesen.

2.1.2.6 Grünordnung und Landschaftsbild

Anregung zu einer stärkeren Durchgrünung durch straßenbegleitende Gehölzpflanzungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sämtliche Festsetzungen eines Bebauungsplans bedürfen einer städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und müssen aus städtebaulichen Gründen erfolgen und begründet werden. Daher kann keine Festsetzung von Straßenbäumen aus gestalterischen Gründen erfolgen. Des Weiteren ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 16 die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans und obliegt der zuständigen Fachverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen jedoch einer möglichen Begrünung nicht entgegen. Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen sind dadurch nicht ausgeschlossen. Darüber hinaus sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen. Es wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes vom Brauhausberg über die Leipziger Straße durch das ehemalige Schlachthofgelände bis zum Havelufer und der sogenannten Speicherstadt gewährleistet ist.

Anregung zu einer Simulation der geplanten Gebäudekörper um eine Beeinträchtigung der Sichtachsen zu vermeiden

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Zur Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die erfolgte in Zusammenarbeit mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden (Termine am 29.01.2013 und am 27.06.2013) anhand einer Simulation der Bebauung der Speicherstadt im 3-D-Stadtmodell von den Standorten Flatowturm, Pfingstberg und Nikolaikirche für den Ausschnitt der Speicherstadt eine Sichtenanalysen.

Im Ergebnis der Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgte die Festsetzung einer Höhenstaffelung der Gebäude. Ausgehend von einer Oberkante Gelände von

32 m ü. NHN wurde eine maximale Firsthöhe FH von 53 m ü. NHN festgelegt. Dadurch werden Beeinträchtigungen der Sichtenfächer, u.a. der Langen Sicht vermieden.

Zudem erfolgen zur denkmalverträglichen Gestaltung der Baukörper für die Mischgebiete MI 1 bis MI 5 umfangreiche Gestaltungsfestsetzungen zur Stellung der Baukörper in den Mischgebieten MI 3 und MI 4, zu geeigneten Dachformen, zu Material und Farbe von Dach- eindeckungen, zur Fassadengestaltung, zur Höhe und zur Gestaltung von Einfriedungen sowie zur Gestaltung von Nebenanlagen.

Die Sichtbeziehungen auf das Wasser werden gemäß dem Masterplan „Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept“, im Bebauungsplan umgesetzt.

Mit den vorgenannten abgestimmten Maßnahmen werden Beeinträchtigungen bestehenden Sichtbeziehungen nicht erwartet.

Bitte um Anpassung der Aussagen bezüglich der Ausbildung der Uferkante

Dem Hinweis wird entsprochen.

Die Objektplanung für Grünflächen einschließlich der Spundwand obliegt dem zuständigen Fachbereich und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht wird in Kap. C 2.3.3 bezüglich der Ausbildung der Uferkante präzisiert.

Hinweis auf Ausbildung der Grünfläche im südwestlichen Plangebiet in einer Breite von mindestens 12,5 m

Dem Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die öffentliche Grünfläche zwischen dem Havelufer und der Leipziger Straße setzt sich außerhalb des Plangebiets nach Süden fort, so dass die Grünfläche in Realität breiter ist als im Bebauungsplan Nr. 36-1 dargestellt (Breite an der Leipziger Straße ca. 9 m).

Der lichte Abstand der benachbarten geplanten Baukörper des Baufeldes MI 1 und des südlich angrenzenden, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Blocks D beträgt an der Leipziger Straße mind. 12 m.

2.1.2.7 Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Fehlende Klarheit über qualifizierte und quantifizierte Aussagen bezüglich der Eingriffsminimierung und dem Eingriffsausgleich bezüglich Neuversiegelung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dargelegt und quantifiziert werden der Umfang der zulässigen Neuversiegelung sowie die Minimierung durch verbindlich geregelte Vorgaben für eine Teilversiegelung. Für die Erschließungsflächen in den Baugebieten sowie für die Straßenverkehrsflächen erfolgen im Bebauungsplan keine verbindlichen Vorgaben zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau. Für diese Flächen wird die bestehende Möglichkeit einer weiteren Reduzierung der Neuversiegelung (bis auf 0m²) durch eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Teilflächen auf verbal-argumentativem Wege aufgezeigt.

Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen beträgt rund 5.200 m². In diesem Umfang werden Flächen im Hinblick auf das Lebensraumpotential für Brutvögel von der LHP gestaltet (S. 78).

Von den rund 5.200 m² öffentlichen Grünflächen werden jedoch nur etwa 60% begrünt sein (rund 3.100 m²) und damit auf den Verlust von Vegetationsflächen anrechenbar (S. 75). Dies wird im Umweltbericht auch so dargelegt.

Fehlende Klarheit über den Ort und den Umfang von insbesondere flächigen Gehölzpflanzungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt – unter Berücksichtigung der mit Umsetzung der Planung verbundenen Wiedernutzbarmachung von erheblich vorbelasteten Flächen im Zuge einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme – bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Wasserflächen) bzw. die Gesamtmaßnahme. Eine baufeldbezogene

Zuordnung der Eingriffe ist hier nicht zielführend. Die – unter Berücksichtigung der Vorbelastungen – zu erwartenden Eingriffe (insbesondere die Neuversiegelung) werden daher anteilig (auf der Grundlage der Flächenbilanz zum Bebauungsplan) den Baugebieten, den Straßenverkehrsflächen und den Grünflächen zugeordnet. Dies wird im Umweltbericht auch so dargestellt. Die Ausrichtung der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen im Hinblick auf das Lebensraumpotential für Brutvögel obliegt der Landeshauptstadt Potsdam.

2.1.2.8 Wasserwirtschaft

Hinweise über neu ermittelte Hochwasser-Risikogebiete

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann für den Abschnitt der Havel (Pegel Potsdam Lange Brücke) ein HW 100 Wert von 30,77 m ü NHN angenommen werden kann (Datenquelle WSA Brandenburg, Datenreihe 1967 – 2005). Die niedrigste Geländehöhe im Plangebiet an der Havel am nördlichen Abschluss der Planstraße C4 liegt bei ca. 30,55 m ü NHN, entlang des Ufers an der geplanten Uferpromenade liegt die Höhe über 31,30 m ü NHN. Eine Gefährdung der Bebauung ist somit ausgeschlossen.

Bitte um redaktionelle Änderung der Aussagen zu Wasserschutzgebieten

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die das Plangebiet betreffenden Neuausweisungen der Wasserschutzgebiete werden innerhalb des Kapitels A 3.7 „Sonstige Planvorgaben“ unter Punkt „Trinkwasserschutzzone“ und innerhalb des Kapitels C. 2.3.2 Unterkapitel „Grundwasser“ aktualisiert.

Hinweis darauf, dass zur Be- und Entwässerung nur das eigene Grundstück bzw. dafür erforderliche Anlagen zu verwenden sind

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß BbgWG sind die Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen sie anfallen, zu versickern bzw. zu entwässern. Eine Inanspruchnahme von Flächen und Anlagen der angrenzenden Nachbarn ist nicht vorgesehen.

Hinweis auf unstimmmige Aussagen bezüglich der Regenwasserreinigungsanlagen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen bezüglich der Reinigung des im Geltungsbereich anfallenden Regenwassers werden dahingehend korrigiert, dass die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ vorgesehenen Reinigungsanlagen nur für die Entsorgung und Behandlung des Regenwassers der Mittleren Speicherstadt sowie der Leipziger Straße vorgesehen sind.

Hinweis auf fehlende Aussagen bezüglich der Regenwasserbewirtschaftung der angrenzenden Verkehrsflächen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Verkehrs- bzw. Ausbauplanung werden die Straßenverkehrsflächen einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen neu geordnet. Im Rahmen der Verkehrs- und Ausbauplanung ist zu klären, wie mit dem stark belasteten Regenwasser der oberhalb gelegenen Straßenflächen des Leipziger Dreiecks und der Heinrich-Mann-Allee zu verfahren ist. Dies ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Forderung nach konkreten Aussagen zur Regenbewirtschaftung im Bebauungsplan

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ ist ein Angebotsbebauungsplan. Das Plangebiet ist bislang nicht medientechnisch erschlossen. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgte auch die Planung der leitungsgebundenen Erschließung. Entgegen der Aussage der Stellungnahme wird eine Konfliktverlagerung in das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren für möglich und notwendig erachtet. Gemäß § 4 Abs. 4 Nr. 3

BbgBO kann eine Genehmigung für bauliche Anlagen nur dann erteilt werden, wenn die einwandfreie Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser dauerhaft gesichert ist. Eine ortsnahе Versickerung lässt sich hieraus nicht ableiten. Gleiches gilt für § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Hinweis auf Vorrang zum Verbleib des Niederschlagswassers vor Ort. Forderung nach Verringerung des Versiegelungsgrades

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG ist das Niederschlagswasser, soweit sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern. Als sonstige Belange, welche einer ortsnahen Versickerung entgegenstehen, sind hier die Belange des Verkehrs und des Orts- und Landschaftsbildes zu nennen. Die Umnutzung, städtebauliche Aufwertung und gemeinsame Entwicklung der ehemaligen Speicherstadt zu einem neuen attraktiven Stadtquartier sind wichtige Entwicklungsziele der Landeshauptstadt Potsdam. Für die Speicherstadt wurde im Zusammenhang mit dem Brauhausberg ein städtebauliches Entwicklungskonzept (Masterplan „Potsdam Speicherstadt, Städtebauliches Konzept“ Krier/Kohl, 2010) für ihre gemeinsame Entwicklung erarbeitet. Entsprechend dem traditionellen Erscheinungsbild der Speicherstadt sehen die Vorgaben des Masterplans Christoph Kohl für diesen Bereich eine hohe Nutzungsdichte vor. Das hier festgesetzte Maß der Nutzung steht überwiegend einer ortsnahen Versickerung des Niederschlagswassers entgegen. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung Potsdam soll entsprechend der Stellplatzkonzeption des Masterplans vorwiegend in Tiefgaragen gedeckt werden. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets wird mit der unterirdischen Unterbringung des ruhenden Individualverkehrs dem öffentlichen Belang des Ortsbildes entsprochen. Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG können Gemeinden in Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Weiterhin kann diese Verpflichtung auch als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Bislang hat die Landeshauptstadt Potsdam keine Satzung zur Niederschlagswasserversickerung erlassen. Ein allgemeines bauordnungsrechtliches Versickerungsgebot nach BbgBO oder aufgrund örtlicher Bauvorschriften besteht somit nicht.

Es wird davon ausgegangen, dass die geltenden rechtlichen Voraussetzungen eingehalten werden und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden können.

2.1.2.9 Soziale Wohnfolgeinfrastrukturen

Hinweise auf die fehlende Übereinstimmung der Flächenbilanz auf S. 53 der Begründung mit dem Rechenblatt zur Ermittlung der Bedarfe auf S. 128 in Kapitel D 3 Soziale Auswirkungen

Dem Hinweis wird entsprochen.

Das Rechenblatt wird gemäß Flächenbilanz auf Seite 58 der Begründung zum Bebauungsplan aktualisiert.

Hinweise auf die aktuell beschlossenen Versorgungsquoten

Dem Hinweis wird entsprochen. Die Begründung in Kap. D 3 „Soziale Auswirkungen“ sowie das Rechenblatt auf Seite 128 werden präzisiert und an die aktuell beschlossenen Quoten angepasst.

Hinweise auf die fehlende Darstellung der Kapazitäten im Grundschulbereich

Dem Hinweis wird entsprochen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird in Kap. D 3 „Soziale Auswirkungen“ präzisiert. Folgende Darstellung wird redaktionell ergänzt: Der Planungsraum 601 verfügt über keine kommunale Grundschule, daher kann der Bedarf nicht im Planungsraum gedeckt werden. Die Grundschulen in den benachbarten Planungsräumen 401 (Zentrum Ost) und 302 (Innenstadt, Am Weinberg) liegen in zumutbarer Entfernung. Dort stehen noch freie Grundschul-

plätze zur Verfügung. Daher kann der errechnete Bedarf von 28 Grundschulplätzen in den angrenzenden Planungsräumen 401 und 302 abgedeckt werden.

Hinweise auf fehlende Aussagen bezüglich der Sportversorgung

Dem Hinweis wird entsprochen.

Die Begründung wird um Aussagen zur Sportversorgung wie folgt ergänzt: Die Sicherung von Sportflächen erfolgt in vielen Fällen über den Schulentwicklungsplan. In der Regel können diese Flächen aber auch über den Schulsport hinaus genutzt werden. Als nächstgelegene Standorte sind hier das Humboldt-Gymnasium (Heinrich-Mann-Allee 103) und die Grundschule am Humboldtring (Humboldtring 15-17) zu nennen. Weitere Möglichkeiten der Sport- und Erholungsnutzung bieten der Kletterpark am Telegrafenberg sowie der nördlich gelegene Nuthe-Park.

Darüber hinaus ist direkt südlich des Plangebiets der Neubau des Sport- und Freizeitbads am Brauhausberg geplant. Es wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Versorgung mit Sport- und Erholungsflächen in zumutbarer Entfernung zur Verfügung stehen.

2.1.2.10 Technische Infrastruktur

Hinweise auf das Vorkommen diverser Leitungsanlagen im Plangebiet, welche derzeit genutzt werden

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Großteil der im Plangebiet vermuteten Kabel befindet sich nach eingehender Prüfung außerhalb des Geltungsbereichs. Für alle anderen Anlagen der technischen Infrastruktur müssen weitere Maßnahmen vorgesehen werden. Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden erhebliche Umbaumaßnahmen notwendig. Für die eventuellen Umverlegungen von Leitungsanlagen bzw. dessen Kostenübernahme bedarf es privatrechtlicher Regelungen zwischen Bau- und Unternehmensträgern. Diese Regelungen sind jedoch nicht Gegenstand des verbindlichen Bauleitplanverfahrens sondern betreffen nachgeordnete Zulassungsverfahren.

2.1.2.11 Bau- und Bodendenkmale

Hinweis auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmalen im Rahmen von Erdarbeiten

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen Inhalte, die im Zuge einer konkreten Projektplanung und -ausführung beachtet werden müssen. Sie sind Gegenstand eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. In Kap. B 3.11 „Nachrichtliche Übernahmen“ der Begründung wird auf diesen Umstand hingewiesen.

2.1.2.12 Brandschutz

Hinweise auf Anforderungen und Auflagen bezüglich des Brandschutzes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen, Hinweise und Bedingungen betreffen Inhalte, die durch die BbgBO geregelt werden, sie sind Gegenstand nachfolgender Fachplanungen sowie Zulassungsverfahren und nicht der verbindlichen Bauleitplanung.

2.1.2.13 Redaktionelle Hinweise

Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Unter „Hinweisen“ in der Begründung und als „Hinweis ohne Normcharakter“ auf der Planzeichnung des Bebauungsplans ist der Hinweis über die Erforderlichkeit einer Munitionsfreiheitsbescheinigung für Erdarbeiten bereits enthalten.

Bitte um redaktionelle Anpassung der Ausführungen bezüglich der Regionalplanung im Kapitel A 3.1

Dem Hinweis wird entsprochen.

Die Begründung wird in Kap. A 3.1 entsprechend ergänzt.

Bitte um redaktionelle Anpassung der Ausführungen bezüglich des Flächennutzungsplans im Kapitel A 3.4

Dem Hinweis wird entsprochen.

Die Begründung wird in Kap. A 3.4 entsprechend ergänzt.

Bitte um redaktionelle Ergänzung der Begründung um benachbarte Bebauungspläne

Dem Hinweis wird entsprochen.

In der Begründung wird in Kap. A 3.6 als benachbarter Bebauungsplan der Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ ergänzt.

2.1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden insbesondere die folgende Hinweise und Anregungen zur Planung vorgebracht, die wie folgt in den Abwägungsprozess eingestellt worden sind:

2.1.3.1 Leitbilder der Stadtentwicklung

Kritik an der Aufgabe des Leitbilds einer landschaftsbezogenen fächerförmigen Bebauungsstruktur

Städtebauliche Leitbilder, das Stadtgefüge selbst sowie die Voraussetzungen für deren Entwicklung unterliegen einer ständigen Veränderung (z.B. durch veränderte Bevölkerungsentwicklungen).

Anfang der 90er Jahre, als die ersten Konzepte für das Plangebiet entwickelt wurden, wurde für die Landeshauptstadt eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Im Gegensatz dazu wird beginnend mit der Jahrtausendwende von einer stetig steigenden Bevölkerungsentwicklung ausgegangen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Landeshauptstadt Potsdam wird ausgeführt, dass der Bereich Speicherstadt mit dem angrenzenden Brauhausberg aufgrund seiner zentralen Lage, der Nähe zum Wasser und zur Innenstadt sowie der hervorragenden verkehrlichen Anbindung zu den Standorten mit den größten Entwicklungspotenzialen in der Landeshauptstadt zählt. Der kommunale Handlungsbedarf besteht in der Profilierung, Entwicklung und Positionierung des Gesamtstandorts im Kontext mit anderen zentralen Standorten der Landeshauptstadt, insbesondere im Hinblick auf die Zuordnung zentraler Funktionen. In die Gesamtstrategie sind die öffentlichen Ziele (Uferzugänglichkeit, Wegebeziehungen und stadträumliche Verknüpfung von der Havel bis zum Brauhausberg bzw. in die Innenstadt) einzubinden.

Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) hat in ihrer Sitzung am 04.03.2009 den Oberbürgermeister beauftragt, „die Größe und Anordnung der Baumassen auf dem Gelände der Speicherstadt in einem Workshop neu zu klären“. Die Verwaltung hat diesen Beschluss umgesetzt und am 23.06.2009 ein Hearing für Vertreter der in der SVV vertretenen Fraktionen zur Entwicklung der Speicherstadt sowie des nördlichen Brauhausberges durchgeführt.

In ihren fachlichen Beiträgen haben geladene Experten aus den Bereichen Denkmalpflege, Immobilienwirtschaft und Wissenschaft grundsätzliche Positionen dargelegt und auf dieser Grundlage die vorgelegten Entwürfe dreier Architekturbüros für die Entwicklung des mittleren und nördlichen Teil der Speicherstadt und des Brauhausberges beurteilt. Im Ergebnis haben die Teilnehmer des Workshops übereinstimmend bekundet, dass das Konzept des Architekturbüros Christoph Kohl Architekten unter allen angesprochenen Gesichtspunkten die besten Voraussetzungen für die weitere Entwicklung dieses Planungsraums liefert. Dieses Konzept

liegt daher als Rahmenvorgabe Städtebau dem weiteren B-Planverfahren Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ zugrunde.

Dem traditionellen Erscheinungsbild der Speicherstadt entsprechend, sehen die Vorgaben des Masterplans Christoph Kohl eine hohe Nutzungsdichte vor.

2.1.3.2 Städtebauliche Dichte, Bürgerbeteiligung und Transparenz

Ablehnung eines urbanen dichten Stadtquartiers, Zweifel an den Mitwirkungsrechten im Rahmen der Beteiligungen, Anregungen zur Plandarstellung der öffentlichen Bekanntmachungen

Neben den im Baugesetzbuch vorgesehenen Beteiligungsschritten der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Entwicklung der Planungsziele durch mehrere architektonische Wettbewerbe vorbereitet, welche ebenfalls öffentlich präsentiert und diskutiert wurden. Aufgrund seiner zentralen Lage, der Nähe zum Wasser und zur Innenstadt sowie der hervorragenden verkehrlichen Anbindung zählt der Bereich der Speicherstadt mit dem angrenzenden Brauhausberg zu den Standorten mit den größten Entwicklungspotenzialen in der Landeshauptstadt, weshalb eine höhere Dichte in diesem Bereich nicht nur verträglich, sondern auch sinnvoll ist. Die nun angestrebte Baudichte basiert auf dem Masterplan des Architekten Christoph Kohl, welcher unter den oben genannten Gesichtspunkten die besten Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Planungsraums liefert. Mit der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses auf dem Brauhausberg wird gegenüber dem Masterplan und dem Vorentwurf zu den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eine Torsituation als symbolischer Eingang zur Speicherstadt am Leipziger Dreieck entfallen. Auch die Berücksichtigung von Sichtbeziehungen, der städtebaulichen Kanten des geplanten Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie die Zurücknahme der Abgrenzung des Blockes J am Leipziger Dreieck aus verkehrstechnischen Gründen machen diese Änderung erforderlich. Aufgrund dessen wurden die Baugrenzen im westlichen Teil des Blocks J dahingehend angepasst, dass die Raumkanten des Blocks mit denen des Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg korrespondieren. Die geforderte Darstellung der umliegenden Planungen wird nicht ergänzt, da die angrenzenden Flächen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind.

2.1.3.3 Planungsrecht

Anregung für die Entwicklung des Planbereichs ein Entwicklungsgebiet gemäß BauGB auszuweisen

Eine Entwicklungsmaßnahme muss – im Vergleich zu den übrigen plandurchsetzenden und bodenordnenden Instrumenten – das erforderliche und geeignete Verfahren zur Verwirklichung der konkreten städtebaulichen Aufgaben sein. Der zentrale Einsatzzweck einer Entwicklungsmaßnahme ist die zügige Verwirklichung (insbesondere der Bebauung und sonstiger Nutzungen) einer von der Gemeinde angestrebten städtebaulichen Entwicklung. Eine weitere Besonderheit ist die Zulässigkeit der *Enteignung* im städtebaulichen Entwicklungsbereich *auch ohne B-Plan* zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Aufgaben und Verwirklichung der angestrebten Ziele. Wie schon unter Punkt 1.1 dieser Abwägung und in der Stellungnahme selbst beschrieben, mangelt es hier nicht an der zügigen Durchführbarkeit der Planung, da sich die Flächen im Eigentum städtischer Gesellschaften befinden, sondern an den sich ändernden Rahmenbedingungen. Städtebauliche Workshops sowie der daraus resultierende Rahmenplan werden hierbei als die wirksameren bodenordnenden Instrumente angesehen.

2.1.3.4 Privatsphäre

Einwände gegen die Aussichtsplattform über der Havel, Befürchtung einer Störung der Privatsphäre

Die öffentliche Aussichtsplattform soll in direkter Nähe zur geplanten Gastronomie im ehemaligen Heizhaus errichtet werden, um diesen Standort aufzuwerten. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ist in der Regel ein zuverlässiger Indikator dafür, dass die damit geschützten Belange, auch die in der Stellungnahme angeführte Begrenzung der Einsichtnahmemöglichkeit, gewährleistet sind (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29. September 2010, Az. 10 S 21.10, Rn. 10). Eine Beeinträchtigung der Privatsphäre bei Einhaltung der Abstandsflächen kann sich nur aus einer Verletzung des Rücksichtnahmegebots ergeben. Danach muss ein konkret Betroffener unter Berücksichtigung der gesamten Situation und nach Abwägung der schutzwürdigen Belange der beteiligten Grundstücke unzumutbar beeinträchtigt sein. Eine Unzumutbarkeit ist nur dann anzunehmen, wenn die Beeinträchtigungen zu einer nicht hinnehmbaren Verschlechterung der Situation der betroffenen Grundstücksnachbarn führen. Gemäß ständiger Rechtsprechung ist dies nur in absoluten Ausnahmefällen anzunehmen. (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30. Oktober 2009, BauR 2010, 441). Eine solche Ausnahmesituation liegt jedoch nicht vor. Schon aufgrund der Größe des Stegs von 3 x 8 m ist nicht mit einem solchen Besucheraufkommen zu rechnen, welche die Verletzung des Rücksichtnahmegebots erwarten lässt.

2.1.3.5 Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Hinweis darauf, dass die Bäume auf der Rasenfläche im Rahmen einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden

Der hier angesprochene Gehölzbestand im Osten des Plangebiets wurde im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht (Kapitel C) dargelegt. Hierbei handelt es sich um eine ca. 3.700 m² große Fläche im Osten des Plangebiets, dessen Gehölzbestand laut Landschaftsplan (Stand 19.09.2012), Karte K 3.1 „Biotop“ als „örtlich bedeutsam“ bewertet wird. Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes. Der Gehölzbestand im Osten des Plangebietes sowie die Bäume im Bereich der Verkehrsgrünflächen gehen mit Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahmen vollständig verloren. Hierbei gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 11.02.2003. Die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, bedarf der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde, Ersatzpflanzungen richten sich nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung.

2.1.3.6 Klimaschutz, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Hinweis auf Energieeffizienz der Gebäude, Sicherung energetischer Kennwerte und die Verwendung von ökologischen Baumaterialien durch städtebaulichen Vertrag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da es sich im vorliegenden Bebauungsplanverfahren um einen Angebotsplan ohne konkreten Vorhabenträger bzw. ohne konkretes Vorhaben handelt, ist ein gesonderter diesbezüglicher städtebaulicher Vertrag derzeit nicht vorgesehen. Ungeachtet dieser Tatsache gibt es Möglichkeiten städtebauliche Belange per Kaufvertrag zu regeln. Inwieweit in diesem Zusammenhang Baumaterialien, Dämmungen bzw. Fassadenbegrünungen aufgenommen werden, ist nicht Gegenstand dieses verbindlichen Bauleitplanverfahrens.

F. Abwägung – Konfliktbewältigung

1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Der Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ ist als Angebotsplanung konzipiert, er dient überwiegend der Rückführung des Geländes in das bebaute Stadtgefüge und der Wiederaufnahme einer städtischen Funktion eben dieses Standortes. Demzufolge bestehen keine Planungsalternativen im Sinne eines anderen Standortes.

Seit Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurden Nutzungsmöglichkeiten geprüft. Das Spektrum der Nutzungsvorschläge erstreckte sich vom Standort eines gemeinsamen Landtages Berlin-Brandenburg mit Hotel/Kongress- und Messennutzungen über Mischnutzungen bis zu gewerblichen Nutzungen.

Im Jahr 2003 wurden in einer „Leitentscheidung zur Speicherstadt“ die Entwicklungsprinzipien der Speicherstadt von der Stadtverordnetenversammlung bestätigt. Es erfolgte die Aufteilung in 2 Bebauungspläne: Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ und Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“, anschließend wurde ein Masterplanverfahren in 2 Stufen durchgeführt, dessen Ergebnis der in den Jahren 2009 / 2010 in der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommene Masterplan ist, der der Planung zugrunde liegt.

2. Abwägung der betroffenen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Ergebnisse städtebaulicher Planungen
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege
- Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Denkmalpflege
- soziale Belange
- Belange der Wirtschaft, insbesondere die Schaffung von Arbeitsplätzen
- Belange des Verkehrs
- Belange des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit

2.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Auswirkungen auf die Bevölkerung sind überwiegend positiv zu bewerten. Innerhalb des Plangebiets soll ein untergenutztes, brach liegendes Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist ein urbanes Stadtquartier, welches aufgrund seiner ausgezeichneten Lagequalität an der Havel hochwertige Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und ergänzende Wohnnutzungen vorsieht. Im Zusammenhang mit den südlich anschließenden Bereichen der Speicherstadt und dem Gelände des Brauhausberges soll die nördliche Speicherstadt zu einem attraktiven und lebendigen neuen Stadtquartier entwickelt werden.

Grundsätzlich soll hier ein jedoch stark vorbelasteter Ort einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auf der Grundlage der Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung wurden die durch den öffentlichen Straßen- Schifffahrts- und Schienenverkehr sowie durch das Vorhaben verursachten Lärmemissionen ermittelt. Um nachteilige Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu vermeiden, wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgte durch Festsetzung baulicher und technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.

Die auf Grundlage der Ergebnisse eines Luftschadstoffgutachtens ermittelten Werte für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) lassen darauf schließen, dass grundsätzlich nur eine geringfügige Verschlechterung der lufttechnischen Situation zu erwarten ist.

2.2 Ergebnisse städtebaulicher Planungen

Der Bebauungsplan basiert auf dem in einem mehrstufigen Verfahren erarbeiteten Masterplan für den Bereich Speicherstadt-Brauhausberg des Architekturbüros Christoph Kohl. Die im Rahmen des Masterplans verfolgten Ziele der Erhaltung denkmalgeschützter bzw. ortsbildprägender Gebäude und die besondere Berücksichtigung historischer Sichtbeziehungen und Grünbezüge werden in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens am Brauhausberg sowie der Entwurf des Sport- und Freizeitbades bilden eine weitere Grundlage des Bebauungsplans. Für die Berücksichtigung von Sichtbeziehungen, der städtebaulichen Kanten des geplanten Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie die Zurücknahme der Abgrenzung des Blockes J am Leipziger Dreieck aus verkehrstechnischen Gründen erforderten Änderungen gegenüber dem Masterplan.

2.3 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege

Unter Gesamtwürdigung der mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme verbundenen positiven Wirkungen - insbesondere durch die bereits erfolgte Bodensanierung und der weiteren positiven Umwelteffekte – wird im vorliegenden Planverfahren auf einen Ausgleich der mit Umsetzung der Planung verbundenen zusätzlichen Neuversiegelung von 4.080 m² verzichtet. Dieses Ergebnis des Abwägungsprozesses beinhaltet auch die Würdigung der Innenentwicklung mit den daran gekoppelten positiven Umwelteffekten.

Durch die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen durch Wiedernutzbarmachung (Konversion) brachgefallener, ehemals gewerblich genutzter und erheblich vorbelasteter innerstädtischer Flächen werden umfangreichere Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die im Rahmen einer Außenentwicklung wahrscheinlich beeinträchtigt würden, grundsätzlich vermieden. Dieses Ergebnis des Abwägungsprozesses beinhaltet auch die Würdigung der Innenentwicklung mit den daran gekoppelten positiven Umwelteffekten.

Im Ergebnis der Abwägung wird festgestellt, dass mit der Entwicklung der Speicherstadt zahlreiche positive Gründe vorliegen, diesen innerstädtischen Stadtraum für die Allgemeinheit im Sinne der Innenentwicklung zu öffnen und wieder erlebbar zu machen.

2.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Denkmalpflege

Das Ortsbild, welches zurzeit durch das brachliegende Gelände beeinträchtigt ist, wird durch die Planung neu gestaltet, der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und aufgewertet. Den Belangen der Erholung und Freizeitnutzung wird durch die Umsetzung eines öffentlichen Spielplatzes und der Umsetzung einer Uferpromenade entsprochen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen auch keinen Widerspruch zu den denkmalrechtlichen Belangen, welche durch die UNESCO- Welterbestätte ausgelöst werden, erkennen. Negative Auswirkungen der Planung können durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe vermieden werden. Ausgehend von einer Oberkante Gelände von 32 m ü. NHN wird eine maximale Firsthöhe FH von 53 m ü. NHN festgelegt. Dadurch werden Beeinträchtigungen der Sichtenfächer, u.a. der Langen Sicht vermieden. Zudem erfolgen zur denkmalverträglichen Gestaltung der Baukörper für die Mischgebiete MI 1 bis MI 5 umfangreiche Gestaltungsfestsetzungen zur Stellung der Baukörper in den Mischgebieten MI 3 und MI 4, zu geneigten Dachformen, zu Material und Farbe von Dacheindeckungen, zur Fassadengestaltung, zur Höhe und zur Gestaltung von Einfriedungen sowie zur Gestaltung von Nebenanlagen.

2.3 Abwägung der sozialen Belange

Der Planungsraum, indem das Plangebiet liegt, verfügt über keine kommunale Grundschule. Deshalb kann der Bedarf nicht im Planungsraum gedeckt werden. Die Grundschulen in den benachbarten Planungsräumen liegen in zumutbarer Entfernung und verfügen noch über ausreichende Kapazitäten um den errechnete Bedarf von 28 zu decken.

Die prognostizierte Entwicklung der Einwohnerstruktur als auch die Neubautätigkeit lässt für den Zeitraum der nächsten 10 Jahre keine frei werdenden Kapazitäten erkennen. Daher müssen berechnete Bedarf von 41 Plätzen, welche sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, zusätzlich hergestellt werden. Die Landeshauptstadt Potsdam wird mit den Vorhabenträgern/Eigentümern entsprechende Verträge auf Grundlage der "Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung" (DS 12/SVV/0703) abschließen.

Die anteiligen Investitionskosten für den Neubau oder die Erweiterung von Kindertagesstätten werden Gegenstand des Folgekostenvertrags mit den jeweiligen Grundstückseigentümern / Bauherren sein, da die benachbarten Einrichtungen keine weiteren Kitaplätze zur Verfügung stellen können. Die Eigentümerin wird diese Verpflichtung in die Grundstückskaufverträge übernehmen.

2.4 Belange der Wirtschaft, insbesondere die Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Belange der Wirtschaft, insbesondere die Schaffung von Arbeitsplätzen werden durch die Festsetzungen von Misch- und Kerngebieten gesichert. Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ gehören gemäß STEK Gewerbe zu den gewerblichen Potenzialflächen (P 20-Flächen). Dieser Standort wird mit einer Größe von 1 ha als vorrangig für Wissenschaft und Technologie - auch Medien - geeignet angesehen. Mit der planungsrechtlichen Sicherung dieses Standortes wird den Belangen der Wirtschaft ausreichend Rechnung getragen.

2.5 Belange des Verkehrs

Die Belange des Verkehrs werden durch die Sicherung der Erschließung berücksichtigt. Ferner wurden die bereits bestehenden Ergebnisse und Erkenntnisse der verkehrstechnischen Untersuchung des Leipziger Dreiecks im Bebauungsplan berücksichtigt und umgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bedachten sowohl den derzeitigen als auch den zukünftigen Verlauf der Straßenverkehrsflächen im Bereich der Leipziger Straße und stehen somit einer Umsetzung der verkehrlichen Planung nicht entgegen.

Der Stellplatzbedarf der Nutzer und Besucher des Plangebiets soll durch unterirdische Stellplätze gedeckt werden.

2.6 Belange des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit

Da es sich im vorliegenden Bebauungsplanverfahren um einen Angebotsplan ohne konkreten Vorhabenträger bzw. ohne konkretes Vorhaben handelt, ist ein städtebaulicher Vertrag derzeit nicht vorgesehen.

Ungeachtet dieser Tatsache gibt es Möglichkeiten städtebauliche Belange per Kaufvertrag zu regeln. Inwieweit in diesem Zusammenhang Baumaterialien, Dämmungen bzw. Fassadenbegrünungen aufgenommen werden, ist nicht Gegenstand dieses verbindlichen Bauleitplanverfahrens.

G. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39 S. 1)

H. Anlagen

1. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1 Zulässigkeit von Nutzungen im Kerngebiet

Kerngebiet für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Freizeitgestaltung

Allgemein zulässig sind

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Kongresszentren,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Boardinghouses
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Spielbank,
- Nachtlokale,
- Tiefgaragen, Parkhäuser und Großgaragen.

Parkbauten sind nur unterhalb der Ebene des Höhenniveaus der Heinrich-Mann-Allee (Null-Ebene)³⁰ in der -1-Ebene und der -2-Ebene zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nur in der +1-Ebene und in der +2-Ebene zulässig.

Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, in den obersten beiden Vollgeschossen zugelassen werden.

Nicht zulässig sind

- alle sonstigen Vergnügungsstätten (Gewerbebetriebe besonderer Art), die in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und Geselligkeitstriebes ein bestimmtes gewinnbringendes Freizeitangebot vorhalten,
- Spielhallen im Sinne von § 1 Abs. 2 SpielhGBbg,
- Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten,
- Tankstellen.

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

TF 2 Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten in den Mischgebieten

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

³⁰ Die Oberkante der Heinrich-Mann-Allee im Bereich der Durchwegung (Festsetzung des Gehrechts in Osts-West-Richtung) durch den Block J liegt bei ca. 38,7 m ü. NHN. Dieses Höhenniveau wird als Null-Ebene festgelegt. Für die -2-Ebene wird ein Höhenniveau der Geländeoberkante von ca. 32 m ü. NHN angenommen (in der Planstraße B.4).

TF 3 *Ausschluss von Wohnen an der Leipziger Straße und der Heinrich-Mann-Allee*
Im Kerngebiet MK ist an der Leipziger Straße und der Heinrich-Mann-Allee in einer Tiefe von 15,0 m, gemessen ab den jeweiligen Baugrenzen, die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung Wohnen unzulässig.
In den Mischgebieten MI 1 und MI 5 ist in einer Tiefe bis zu 15,0 m, gemessen ab der Baugrenze an der Leipziger Straße, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Wohnen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

TF 4 *Ausschluss von Wohnen in den Mischgebieten MI 2, MI 4 und MI 5*
In den Mischgebieten MI 2, MI 4 und MI 5 ist zwischen den Punkten R-S, T-U, V-W, X-Y und Z-A' in einer Tiefe von 10,0 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

TF 5 *Begrenzung von Einzelhandel in den Mischgebieten*
In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Sortimentsliste nicht zulässig. Diese Sortimente sind:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel),
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Textilien,
- Bekleidung,
- Schuhe und Lederwaren,
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel),
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren,
- Holz, Kork, Flecht- und Korbwaren,
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde,
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere,
- Heimtextilien,
- elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente,
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel,
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,
- Spielwaren,
- Augenoptiker,
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker),
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software,
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone,
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör,
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten sowie Nachbarschaftsläden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

TF 6 Zulässigkeit von untergeordneten, zentrenrelevanten Randsortimenten in den Mischgebieten

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreitet.

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

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

Maß der baulichen Nutzung

TF 7 Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche im Kerngebiet

Im Kerngebiet darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche GR durch die Grundfläche von Garagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um eine Grundfläche von bis zu 503 m² überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

TF 8 Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche in der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“

In der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“ ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung von Terrassen zulässig.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche GR durch die Grundfläche von Terrassen um eine Grundfläche von insgesamt bis zu 400 m² überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze, Straßenbegrenzungslinie, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Zufahrten

TF 9 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Im Kerngebiet und in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

TF 10 Zulässigkeit von Stellplätzen

In den Mischgebieten MI 1 und MI 5 sind oberirdische Stellplätze, oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

TF 11 Bauweise im Kerngebiet

Im Kerngebiet ist nur ein Einzelhaus zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

TF 12 Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E-F, G-H sowie I-J ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

TF 13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Planstraße 5

Die Planstraße 5 ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Kerngebiet

Im Kerngebiet ist die Fläche a mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb der Fläche N-O-P-Q-N ist ein Durchgang in einer Breite von mindestens 5,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 15 Zulässigkeit von Zufahrten im Mischgebiet MI 3

Im Mischgebiet MI 3 sind Grundstückszufahrten nur zwischen den Punkten K-L-M zulässig. Die Zufahrten dürfen eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

TF 16 Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Wasserflächen

TF 17 Zulässigkeit einer Aussichtsplattform

In der Wasserfläche ist auf der Fläche A-B-C-D-A die Anlage einer öffentlichen Aussichtsplattform zulässig. Weitere bauliche Anlagen wie Stege, Anleger oder Bootschuppen sind in der Wasserfläche, der Vorlandfläche als auch am Ufer unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Immissionsschutz

TF 18 Immissionsschutz

Entsprechend der Tabelle 2 der schalltechnischen Untersuchung vom 18.11.2011 müssen in den benannten Lärmpegelbereichen die Außenbauteile einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile an den Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden sowie an den Fassaden von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen folgendes bewertetes resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989 aufweisen:

Lärmpegelbereich	$R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden in dB(A)	$R'_{w,res}$ für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume in dB(A)
V	45	40
IV	40	35
III	35	30

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 19 Immissionsschutz

In den Gebäuden in den Mischgebieten MI 3, MI 4 und im Kerngebiet entlang der Bahntrasse sind in Wohnungen mit einem schutzbedürftigen Raum i.S.d. DIN 4109 die zum Lüften zu öffnenden Fenster auf die der Bahntrasse abgewandten Seiten auszurichten. In Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen i.S.d. DIN 4109 sind in mindestens zwei schutzbedürftigen Räume die zum Lüften zu öffnenden Fenster auf die der Bahntrasse abgewandten Seiten auszurichten. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Einwirkungsbereich von nachts 50 dB(A) und mehr sind mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 20 Immissionsschutz

In Ausnahmefällen können Fassaden mit einem um 5 dB(A) geringeren Bauschalldämmmaß ausgestattet werden, wenn für diese im begründeten Einzelfall aufgrund ihrer Lage im Raum und/oder vorgelagerter Gebäude ein geringerer Verkehrslärmpegel und damit ein geringeres erforderliches Bauschalldämmmaß nach DIN 4109 nachgewiesen worden sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünfestsetzungen

TF 21 Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den Baugebieten

In der Fläche mit dem besonderen Nutzungsrecht „Gastronomie“ ist die Befestigung von Wegen, Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 22 Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den öffentlichen und privaten Flächen

In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, in den öffentlichen Grünflächen und in der Planstraße 5 ist die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für den Radweg in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug / Uferpromenade“.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 23 Pflanzgebot für ebenerdige Stellplatzanlagen

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen durch Bäume zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen gilt nicht für Stellplätze auf unter- oder überbauten Flächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 24 Pflanzgebot in der privaten Verkehrsfläche

In der Planstraße 5 sind mindestens 5 Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gestaltungsfestsetzungen

TF 25 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Abs. 1 und 10 Nr. 1 BbgBO

1. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
 - 1.1 Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 10 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, gilt für das Kerngebiet und die Mischgebiete MI 1 bis MI 5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“.
 - 1.2 Diese örtliche Bauvorschrift regelt die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.
2. Dachform

In den Baugebieten sind die Gebäude nur mit einem geneigten Satteldach mit einem Neigungswinkel von 15° bis maximal 20° zulässig.
3. Gestalterische Festsetzungen für bauliche Anlagen
 - 3.1 In den Mischgebieten MI 2, MI 4 und MI 5 sind zwischen den Punkten R-S, T-U, V-W, X-Y und Z-A' die innerhalb des 1. Vollgeschosses (im Erdgeschoss) zu errichtenden Räume mit einer lichten Höhe von 3,5 m, von der Oberkante Fußboden bis zur Decke des Raumes gemessen, zu errichten.
 - 3.2 In den Baugebieten sind die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden ausschließlich auszuführen mit
 - Putz,
 - Ziegeln in den Farben Naturrot, Naturgelb und Gelb-Ocker,
 - Sichtbeton oder
 - Plattenverkleidungen mit Ausnahme von Holz- oder Metallverkleidungen oder

-
- Glas in Verbindung mit Holz- und Metallrahmenkonstruktionen.
- 3.3 In den Baugebieten sind geputzte und plattenverkleidete Fassadenoberflächen mit einem hellen Fassadenanstrich, abgetönt mit Ockertönen und Schwarz sowie ockerfolgenden Farben aus dem Farbspektrum NCS NATURAL COLOR SYSTEM Index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden, Edition 2, 2004, oder gleichwertig, auszuführen:
- S 2000–N bis S 3500–N
 - S 2502–Y bis S 5502–Y
 - S 2502–B bis S 5502–B
 - S 2502–G bis S 5502–G
 - S 3005–Y20R bis S 6005–Y20R
 - S 2010–Y20R bis S 2010–Y50R
 - S 3010–Y10R bis S 3010–Y50R
 - S 4010–Y10R, S 4010–Y30R, S 4010–Y50R S 5010–Y10R, S 5010–Y30R, S 5010–Y50R
- 3.4 In den Baugebieten sind für Dachflächen nur Eindeckungen in roter sowie dunkelgrauer-anthrazitfarbener Farbgebung mit
- Ziegeln und Dachsteinen,
 - ebenen Metallplatten und -bändern sowie
 - ebenen Platten aus Schiefer bzw. schieferähnlichen Materialien
- zulässig. Dauerhaft glänzende und glasierte Oberflächen der Dachdeckungs-materialien sind unzulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden. Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind ebenbündig in die Dachflächen zu integrieren.
4. Einfriedungen und Nebenanlagen
- 4.1 Einfriedungen sind nur in einer Höhe bis maximal 1,4 m zulässig. Zu den öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur in Kombination mit einer Hainbuchenhecke zulässig; die Einfriedung ist dabei nur auf der von der öffentlichen Grünfläche abgewandten Seite der Hainbuchenhecke zu errichten.
- 4.2 Nebenanlagen sind in Material und Farbgebung den Gebäuden der Hauptnutzung anzugleichen.

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Leipziger Straße.

Bundeswasserstraße

Die "Potsdamer Havel" ist eine gewidmete Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist.

Hinweise

1. Die für die Öffentlichkeit bestimmten oder öffentlich zugänglichen Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen – Barrierefreies Bauen gemäß § 45 BbgBO und DIN 18024.
2. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).
3. Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.
4. Die der Planung zugrunde liegenden DIN Vorschriften 18005 und 18024 können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich 462, Haus 1, Raum 836, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam während der Dienstzeiten eingesehen werden.
5. Die Aussichtsplattform innerhalb der Fläche A-B-C-D-A sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen einer Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan kann kein Anspruch auf Erteilung dieser Genehmigung abgeleitet werden.

2. Pflanzlisten

Bei Anwendung von textlichen Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Pflanzliste 1: Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Sorten	Weißdorn/Rotdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus resista	
“New horizon”	Resista-Ulme

Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Ufergrünzug / Uferpromenade“:

Salix-Spezien	Weide
Alnus-Spezien	Erle

Pflanzliste 2: Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Johannisbeere
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche

3. Masterplan

Masterplan „Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept“, Krier/Kohl Gesellschaft. v. Architekten GmbH mit GfP Gesellschaft für Planung im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam; Berlin, Oktober 2010

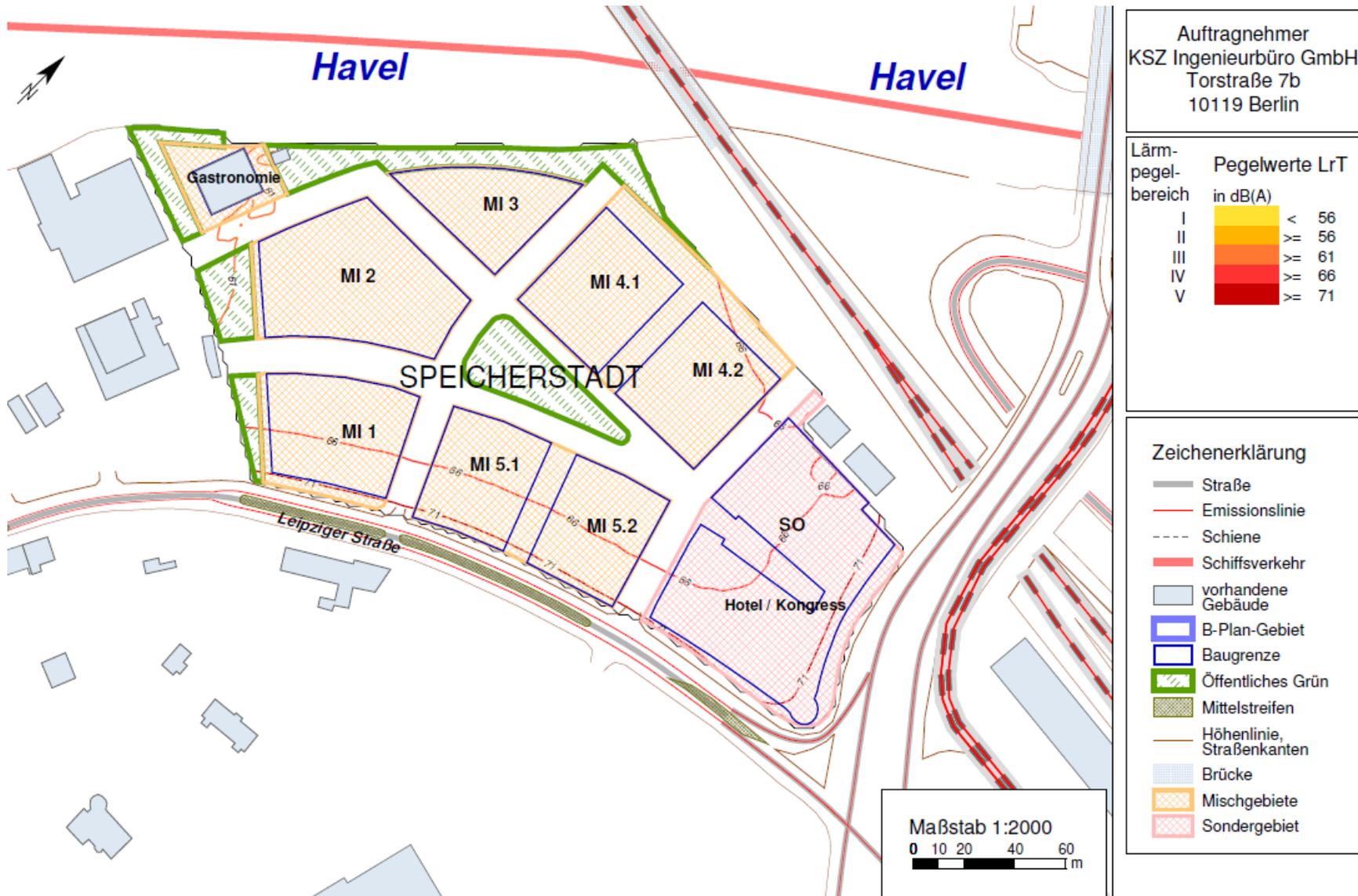


4. Bestandskarte zum Umweltbericht

Bestandskarte zum Umweltbericht, Stand 18.01.2012



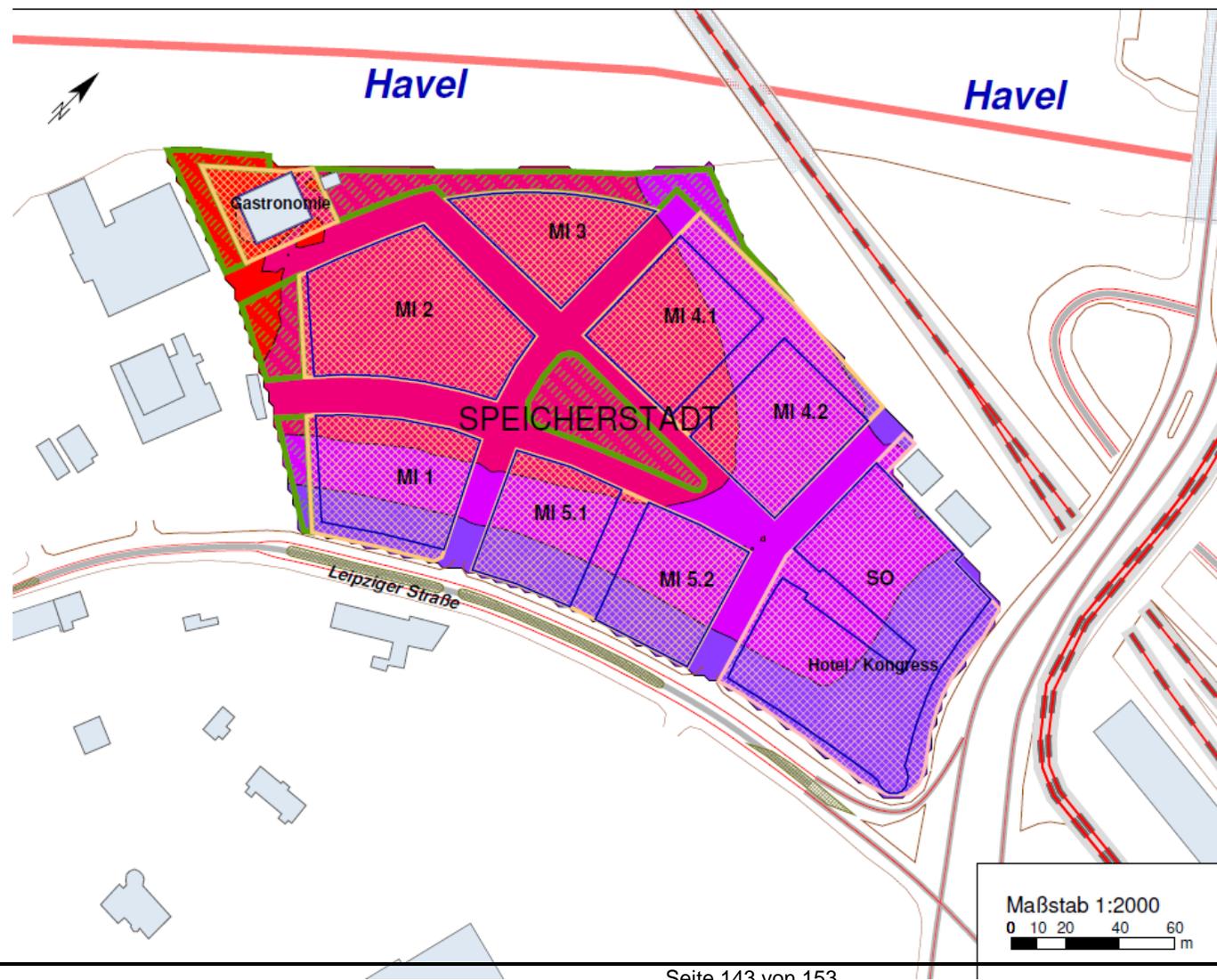
5. Immissionsschutz



Bebauungsplan Nr. 36 - 1 "Speicherstadt"
 Landeshauptstadt Potsdam
 Schallimmissionsplan Straßen-, Schiffs- und Schienenverkehr Tag

Auftraggeber
 PRO POTSDAM GmbH
 Pappelallee 4
 14469 Potsdam

Auftragnehmer
 KSZ Ingenieurbüro GmbH
 Torstraße 7b
 10119 Berlin

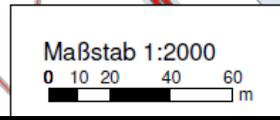


Pegelwerte LrT
 in dB(A)

<= 40
40 < <= 43
43 < <= 46
46 < <= 49
49 < <= 52
52 < <= 55
55 < <= 58
58 < <= 61
61 < <= 64
64 <

Zeichenerklärung

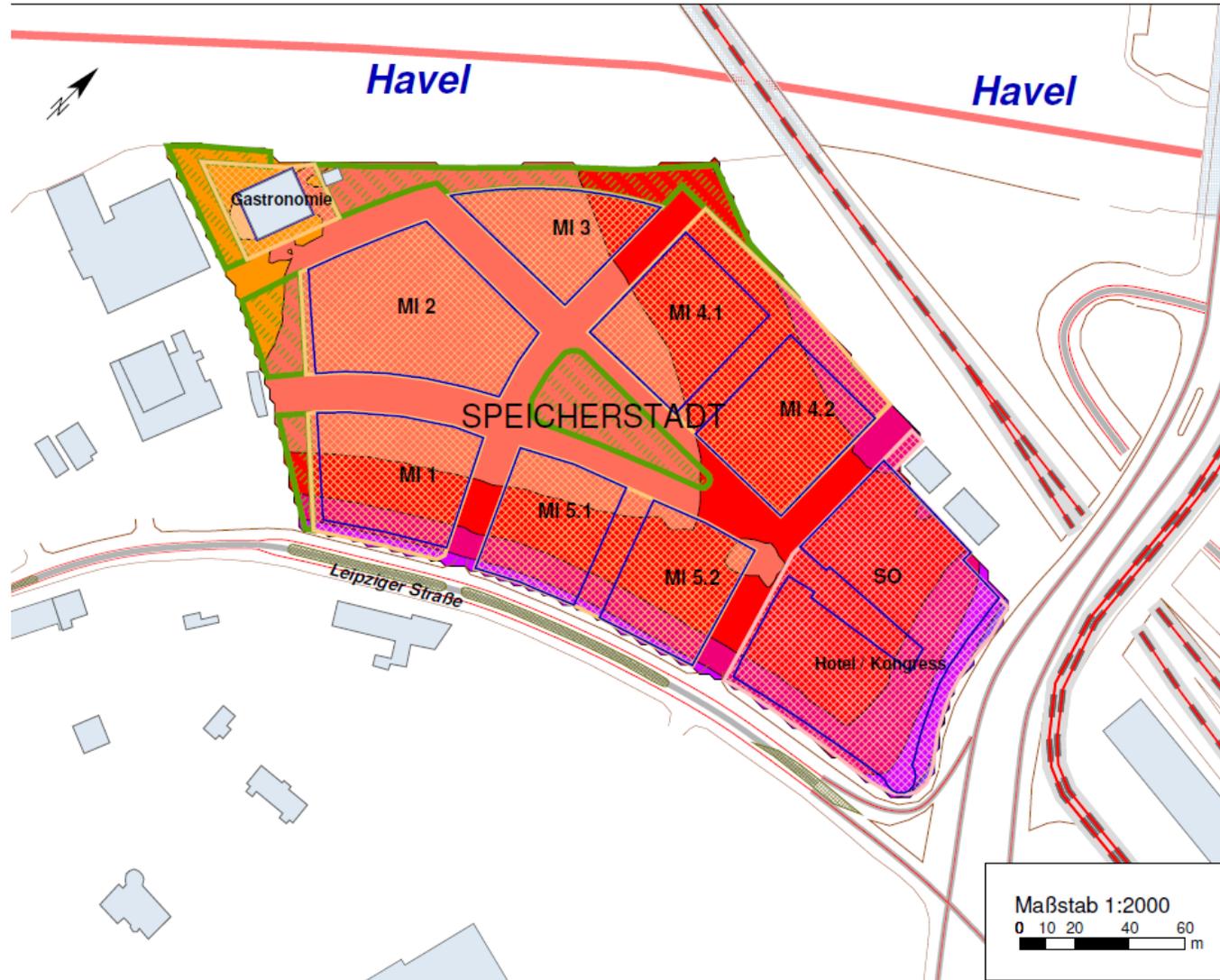
- Straße
- Emissionslinie
- - - Schiene
- Schiffsverkehr
- vorhandene Gebäude
- B-Plan-Gebiet
- Baugrenze
- Öffentliches Grün
- Mittelstreifen
- Höhenlinie, Straßenkanten
- Brücke
- Mischgebiete
- Sondergebiet



Bebauungsplan Nr. 36 - 1 "Speicherstadt"
Landeshauptstadt Potsdam
Schallimmissionsplan Straßen-, Schiffs- und Schienenverkehr Nacht

Auftraggeber
PRO POTSDAM GmbH
Pappelallee 4
14469 Potsdam

Auftragnehmer
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Torstraße 7b
10119 Berlin

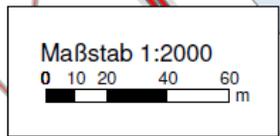


Pegelwerte LrN
in dB(A)

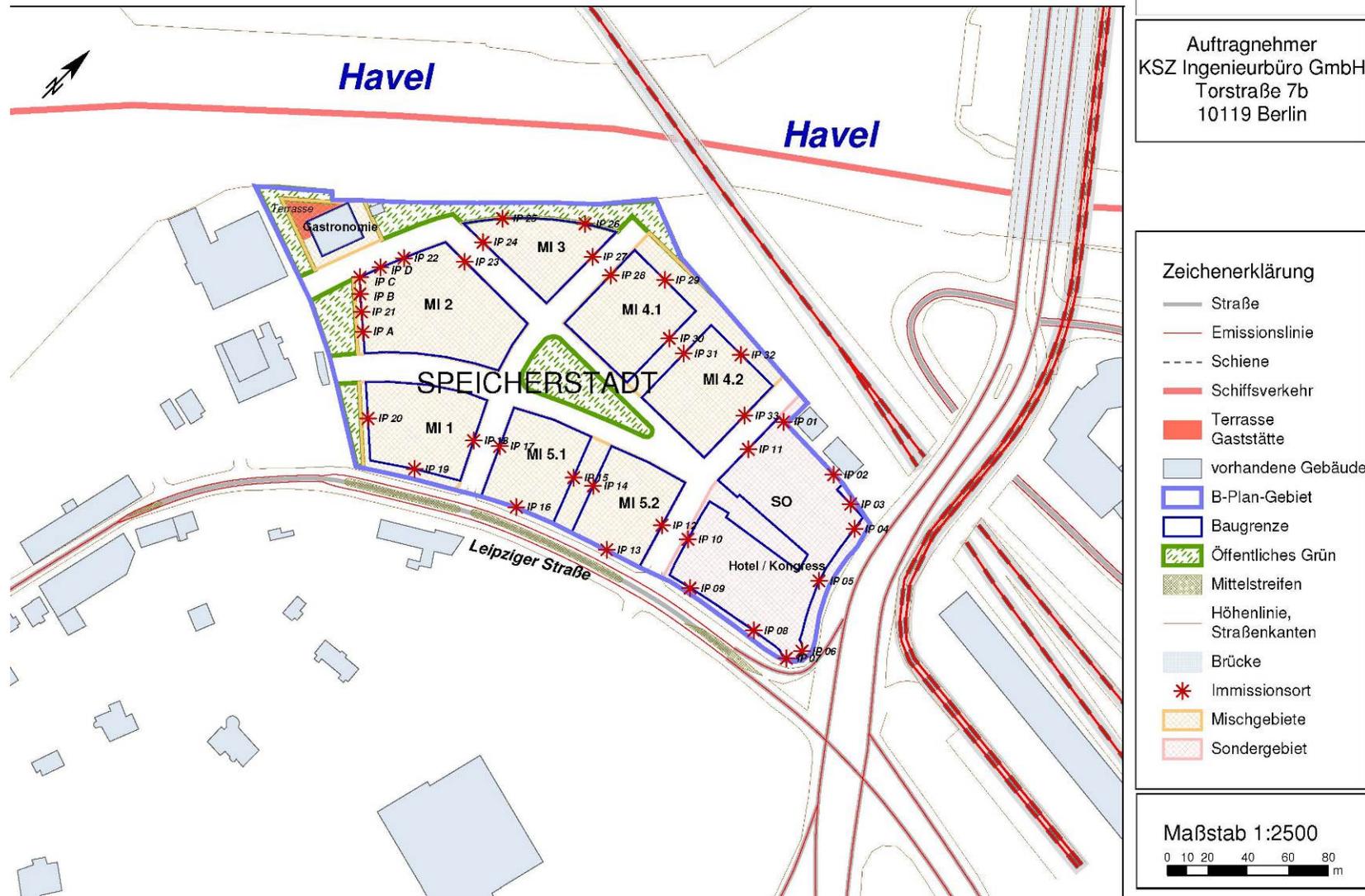
<= 40
40 < <= 43
43 < <= 46
46 < <= 49
49 < <= 52
52 < <= 55
55 < <= 58
58 < <= 61
61 < <= 64

Zeichenerklärung

- Straße
- Emissionslinie
- - - Schiene
- Schiffsverkehr
- vorhandene Gebäude
- B-Plan-Gebiet
- Baugrenze
- Öffentliches Grün
- Mittelstreifen
- Höhenlinie, Straßenkanten
- Brücke
- Mischgebiete
- Sondergebiet



Bebauungsplan Nr. 36 - 1 "Speicherstadt"
Landeshauptstadt Potsdam
Übersichtslageplan



Auftraggeber
PRO POTSDAM GmbH
Voltairestraße 4a
14469 Potsdam

Auftragnehmer
KSZ Ingenieurbüro GmbH
Torstraße 7b
10119 Berlin

- Zeichenerklärung**
- Straße
 - Emissionslinie
 - - - Schiene
 - Schiffsverkehr
 - Terrasse
 - Gaststätte
 - vorhandene Gebäude
 - B-Plan-Gebiet
 - Baugrenze
 - Öffentliches Grün
 - Mittelstreifen
 - Höhenlinie, Straßenkanten
 - Brücke
 - * Immissionsort
 - Mischgebiete
 - Sondergebiet

Maßstab 1:2500
0 10 20 40 60 80 m

Schalltechnische Untersuchung Tabelle 2	Immissionsprognose Schall B-Plan 36 - 1 "Speicherstadt" Landeshauptstadt Potsdam Lärmpegelbereiche	Ergebnisse Beurteilungspegel ges. Lärmpegelbereiche
---	---	---

IPkt.	SW	Nutz	OW		Pegel ges.		Diff. OW-Pegel ges.		maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm-Maß R'w,res*
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	S4-S6	S5-S7			
in dB(A)											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
IP 06	1	SO	60	50	69,7	62,3	9,7	12,3	73	V	45
	2	SO	60	50	71,1	63,7	11,1	13,7	75	V	45
	3	SO	60	50	71,4	64,0	11,4	14,0	75	V	45
	4	SO	60	50	71,3	63,9	11,3	13,9	75	V	45
	5	SO	60	50	71,0	63,6	11,0	13,6	74	V	45
	6	SO	60	50	70,7	63,3	10,7	13,3	74	V	45
IP 07	1	SO	60	50	69,5	62,2	9,5	12,2	73	V	45
	2	SO	60	50	70,8	63,4	10,8	13,4	74	V	45
	3	SO	60	50	71,0	63,6	11,0	13,6	74	V	45
	4	SO	60	50	70,9	63,5	10,9	13,5	74	V	45
	5	SO	60	50	70,6	63,2	10,6	13,2	74	V	45
	6	SO	60	50	70,3	62,9	10,3	12,9	74	V	45
IP 08	1	SO	60	50	66,6	59,3	6,6	9,3	70	IV	40
	2	SO	60	50	68,1	60,8	8,1	10,8	72	V	45
	3	SO	60	50	68,6	61,3	8,6	11,3	72	V	45
	4	SO	60	50	68,8	61,5	8,8	11,5	72	V	45
	5	SO	60	50	68,8	61,5	8,8	11,5	72	V	45
IP 09	1	SO	60	50	65,7	58,5	5,7	8,5	69	IV	40
	2	SO	60	50	67,6	60,3	7,6	10,3	71	V	45
	3	SO	60	50	67,7	60,5	7,7	10,5	71	V	45
	4	SO	60	50	67,6	60,4	7,6	10,4	71	V	45
	5	SO	60	50	67,4	60,2	7,4	10,2	71	V	45
IP 10	1	SO	60	50	61,9	55,0	1,9	5,0	65	III	35
	2	SO	60	50	63,0	56,1	3,0	6,1	66	IV	40
	3	SO	60	50	64,1	57,1	4,1	7,1	68	IV	40

KSZ Ingenieurbüro GmbH Torstraße 7 10119 Berlin	Seite 2
---	---------

Schalltechnische Untersuchung Tabelle 2	Immissionsprognose Schall B-Plan 36 - 1 "Speicherstadt" Landeshauptstadt Potsdam Lärmpegelbereiche	Ergebnisse Beurteilungspegel ges. Lärmpegelbereiche
---	---	---

IPkt.	SW	Nutz	OW		Pegel ges.		Diff. OW-Pegel ges.		maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm-Maß R'w,res*
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	S4-S6	S5-S7			
in dB(A)											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
IP 10	4	SO	60	50	64,6	57,6	4,6	7,6	68	IV	40
	5	SO	60	50	64,8	57,9	4,8	7,9	68	IV	40
IP 11	1	SO	60	50	60,8	54,9	0,8	4,9	64	III	35
	2	SO	60	50	61,7	55,9	1,7	5,9	65	III	35
	3	SO	60	50	62,8	56,9	2,8	6,9	66	IV	40
	4	SO	60	50	63,3	57,6	3,3	7,6	67	IV	40
	5	SO	60	50	63,9	58,3	3,9	8,3	67	IV	40
IP 12	1	MI	60	50	61,6	54,9	1,6	4,9	65	III	35
	2	MI	60	50	62,8	56,0	2,8	6,0	66	IV	40
	3	MI	60	50	63,9	56,9	3,9	6,9	67	IV	40
	4	MI	60	50	64,4	57,4	4,4	7,4	68	IV	40
	5	MI	60	50	64,6	57,7	4,6	7,7	68	IV	40
IP 13	1	MI	60	50	68,6	61,3	8,6	11,3	72	V	45
	2	MI	60	50	69,5	62,2	9,5	12,2	73	V	45
	3	MI	60	50	69,2	61,9	9,2	11,9	73	V	45
	4	MI	60	50	68,6	61,4	8,6	11,4	72	V	45
	5	MI	60	50	68,0	60,8	8,0	10,8	71	V	45
IP 14	1	MI	60	50	61,2	54,7	1,2	4,7	65	III	35
	2	MI	60	50	62,4	55,7	2,4	5,7	66	IV	40
	3	MI	60	50	63,4	56,6	3,4	6,6	67	IV	40
	4	MI	60	50	63,9	57,1	3,9	7,1	67	IV	40
	5	MI	60	50	64,1	57,3	4,1	7,3	68	IV	40
IP 15	1	MI	60	50	61,2	54,6	1,2	4,6	65	III	35
	2	MI	60	50	62,4	55,7	2,4	5,7	66	IV	40
	3	MI	60	50	63,4	56,6	3,4	6,6	67	IV	40

Schalltechnische Untersuchung Tabelle 2	Immissionsprognose Schall B-Plan 36 - 1 "Speicherstadt" Landeshauptstadt Potsdam Lärmpegelbereiche	Ergebnisse Beurteilungspegel ges. Lärmpegelbereiche
---	---	---

IPkt.	SW	Nutz	OW		Pegel ges.		Diff. OW-Pegel ges.		maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm-Maß R'w,res*
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	S4-S6	S5-S7			
in dB(A)											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
IP 15	4	MI	60	50	63,9	57,1	3,9	7,1	67	IV	40
	5	MI	60	50	64,1	57,3	4,1	7,3	68	IV	40
IP 16	1	MI	60	50	68,7	61,4	8,7	11,4	72	V	45
	2	MI	60	50	69,7	62,5	9,7	12,5	73	V	45
	3	MI	60	50	69,4	62,1	9,4	12,1	73	V	45
	4	MI	60	50	68,8	61,6	8,8	11,6	72	V	45
	5	MI	60	50	68,1	60,9	8,1	10,9	72	V	45
IP 17	1	MI	60	50	60,8	54,3	0,8	4,3	64	III	35
	2	MI	60	50	62,0	55,3	2,0	5,3	65	III	35
	3	MI	60	50	63,0	56,2	3,0	6,2	66	IV	40
	4	MI	60	50	63,5	56,7	3,5	6,7	67	IV	40
	5	MI	60	50	63,7	56,9	3,7	6,9	67	IV	40
IP 18	1	MI	60	50	60,8	54,2	0,8	4,2	64	III	35
	2	MI	60	50	62,0	55,3	2,0	5,3	65	III	35
	3	MI	60	50	63,1	56,2	3,1	6,2	67	IV	40
	4	MI	60	50	63,6	56,7	3,6	6,7	67	IV	40
	5	MI	60	50	63,8	57,0	3,8	7,0	67	IV	40
IP 19	1	MI	60	50	65,4	58,3	5,4	8,3	69	IV	40
	2	MI	60	50	67,4	60,2	7,4	10,2	71	V	45
	3	MI	60	50	67,5	60,4	7,5	10,4	71	V	45
	4	MI	60	50	67,4	60,2	7,4	10,2	71	V	45
	5	MI	60	50	67,1	59,9	7,1	9,9	71	V	45
IP 20	1	MI	60	50	60,6	53,9	0,6	3,9	64	III	35
	2	MI	60	50	61,9	55,1	1,9	5,1	65	III	35
	3	MI	60	50	63,0	56,1	3,0	6,1	66	IV	40

Schalltechnische Untersuchung Tabelle 2	Immissionsprognose Schall B-Plan 36 - 1 "Speicherstadt" Landeshauptstadt Potsdam Lärmpegelbereiche	Ergebnisse Beurteilungspegel ges. Lärmpegelbereiche
---	---	---

IPkt.	SW	Nutz	OW		Pegel ges.		Diff. OW-Pegel ges.		maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm-Maß R'w,res*
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	S4-S6	S5-S7			
in dB(A)											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
IP 20	4	MI	60	50	63,4	56,4	3,4	6,4	67	IV	40
	5	MI	60	50	63,6	56,6	3,6	6,6	67	IV	40
IP 21	1	MI	60	50	57,4	51,7	-	1,7	61	III	35
	2	MI	60	50	57,8	52,2	-	2,2	61	III	35
	3	MI	60	50	58,2	52,6	-	2,6	62	III	35
IP 22	1	MI	60	50	56,9	52,1	-	2,1	60	II	30
	2	MI	60	50	57,3	52,4	-	2,4	61	III	35
	3	MI	60	50	57,6	52,7	-	2,7	61	III	35
IP 23	1	MI	60	50	57,4	52,7	-	2,7	61	III	35
	2	MI	60	50	57,8	53,0	-	3,0	61	III	35
	3	MI	60	50	58,1	53,4	-	3,4	62	III	35
IP 24	1	MI	60	50	57,6	53,0	-	3,0	61	III	35
	2	MI	60	50	57,9	53,3	-	3,3	61	III	35
	3	MI	60	50	58,2	53,6	-	3,6	62	III	35
	4	MI	60	50	58,6	54,1	-	4,1	62	III	35
	5	MI	60	50	59,2	54,9	-	4,9	63	III	35
IP 25	1	MI	60	50	57,7	53,4	-	3,4	61	III	35
	2	MI	60	50	58,0	53,6	-	3,6	61	III	35
	3	MI	60	50	58,3	53,9	-	3,9	62	III	35
	4	MI	60	50	58,8	54,5	-	4,5	62	III	35
	5	MI	60	50	59,6	55,6	-	5,6	63	III	35
IP 26	1	MI	60	50	59,1	55,0	-	5,0	63	III	35
	2	MI	60	50	59,5	55,2	-	5,2	63	III	35
	3	MI	60	50	60,0	55,9	-	5,9	63	III	35
	4	MI	60	50	61,5	57,9	1,5	7,9	65	III	35

Schalltechnische Untersuchung Tabelle 2	Immissionsprognose Schall B-Plan 36 - 1 "Speicherstadt" Landeshauptstadt Potsdam Lärmpegelbereiche	Ergebnisse Beurteilungspegel ges. Lärmpegelbereiche
---	---	---

IPkt.	SW	Nutz	OW		Pegel ges.		Diff. OW-Pegel ges.		maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm-Maß R'w,res*
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	S4-S6	S5-S7			
in dB(A)											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
IP 26	5	MI	60	50	62,0	58,5	2,0	8,5	65	III	35
IP 27	1	MI	60	50	59,1	54,8	-	4,8	63	III	35
	2	MI	60	50	59,5	55,0	-	5,0	63	III	35
	3	MI	60	50	59,9	55,6	-	5,6	63	III	35
	4	MI	60	50	61,1	57,1	1,1	7,1	65	III	35
	5	MI	60	50	61,7	57,9	1,7	7,9	65	III	35
IP 28	1	MI	60	50	59,3	54,9	-	4,9	63	III	35
	2	MI	60	50	59,7	55,2	-	5,2	63	III	35
	3	MI	60	50	60,2	55,9	0,2	5,9	64	III	35
	4	MI	60	50	61,2	57,2	1,2	7,2	65	III	35
	5	MI	60	50	61,8	57,9	1,8	7,9	65	III	35
IP 29	1	MI	60	50	60,1	56,0	0,1	6,0	64	III	35
	2	MI	60	50	60,8	56,6	0,8	6,6	64	III	35
	3	MI	60	50	61,6	57,6	1,6	7,6	65	III	35
	4	MI	60	50	63,1	59,4	3,1	9,4	67	IV	40
	5	MI	60	50	63,7	60,1	3,7	10,1	67	IV	40
IP 30	1	MI	60	50	60,2	55,6	0,2	5,6	64	III	35
	2	MI	60	50	60,8	56,1	0,8	6,1	64	III	35
	3	MI	60	50	61,4	56,8	1,4	6,8	65	III	35
	4	MI	60	50	62,1	57,7	2,1	7,7	66	IV	40
	5	MI	60	50	62,6	58,3	2,6	8,3	66	IV	40
IP 31	1	MI	60	50	60,5	55,7	0,5	5,7	64	III	35
	2	MI	60	50	61,1	56,4	1,1	6,4	65	III	35
	3	MI	60	50	61,7	57,1	1,7	7,1	65	III	35
	4	MI	60	50	62,3	57,8	2,3	7,8	66	IV	40

Schalltechnische Untersuchung Tabelle 2	Immissionsprognose Schall B-Plan 36 - 1 "Speicherstadt" Landeshauptstadt Potsdam Lärmpegelbereiche	Ergebnisse Beurteilungspegel ges. Lärmpegelbereiche
---	---	---

IPkt.	SW	Nutz	OW		Pegel ges.		Diff. OW-Pegel ges.		maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Bewertetes Schalldämm-Maß R'w,res*
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	S4-S6	S5-S7			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
IP 31	5	MI	60	50	62,9	58,5	2,9	8,5	66	IV	40
IP 32	1	MI	60	50	61,9	57,5	1,9	7,5	65	III	35
	2	MI	60	50	63,0	58,7	3,0	8,7	66	IV	40
	3	MI	60	50	63,9	59,8	3,9	9,8	67	IV	40
	4	MI	60	50	64,9	60,9	4,9	10,9	68	IV	40
	5	MI	60	50	65,2	61,2	5,2	11,2	69	IV	40
IP 33	1	MI	60	50	61,3	56,1	1,3	6,1	65	III	35
	2	MI	60	50	62,2	57,0	2,2	7,0	66	IV	40
	3	MI	60	50	62,9	57,9	2,9	7,9	66	IV	40
	4	MI	60	50	63,7	58,7	3,7	8,7	67	IV	40
	5	MI	60	50	64,2	59,3	4,2	9,3	68	IV	40

Schalltechnische Untersuchung Tabelle 2	Immissionsprognose Schall B-Plan 36 - 1 "Speicherstadt" Landeshauptstadt Potsdam Lärmpegelbereiche	Ergebnisse Beurteilungspegel ges. Lärmpegelbereiche
---	---	---

Nummer	Spalte	Beschreibung
1	IPkt.	Immissionsortname
2	SW	Geschoss
3	Nutz	Gebietsnutzung SO = Hotel / Kongreß, MI = Mischgebiet
4-5	OW	Orientierungswert Tag / Nacht
6-7	Pegel ges.	Gesamtpegel Tag / Nacht
8-9	Diff. OW-Pegel ges.	Differenz Gesamtpegel zu Orientierungswert Tag / Nacht
10	maßgeblicher	maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109
11	Lärmpegel-	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Tab.8)
12	Bewertetes	Bewertetes Schalldämm-Maß nach DIN 4109 (Tab.10)

	KSZ Ingenieurbüro GmbH Torstraße 7 10119 Berlin	Seite 8
--	---	---------

6. Rechenblatt Soziale Infrastruktur

Berechnung Bebauungsplan Nr. 36-1 Speicherstadt / Leipziger Straße"

Stand: 03.04.2014

A Geschosswohnungsbau

(Rechnung mit 1,9 Einwohnern je Wohnung und 75 m² Wohnungsgröße, Plätze auf ganze Zahlen gerundet)

Bebauungsplan: **B-Plan 36-1 Geschosswohnungsbau**

BGF Teilgebiete und Wohnanteil (WR: 100%, WA: 90%, MI: 50%, MK: 30%)

MI 1	5.995	qm BGF	x Wohnanteil	50%	2.998	qm BGF
MI 2	10.205	qm BGF	x Wohnanteil	50%	5.103	qm BGF
MI 3	5.035	qm BGF	x Wohnanteil	50%	2.518	qm BGF
MI 4	13.885	qm BGF	x Wohnanteil	50%	6.943	qm BGF
MI 5	9.665	qm BGF	x Wohnanteil	50%	4.833	qm BGF
MK	13.740	qm BGF	x Wohnanteil	30%	4.122	qm BGF
					26.515	qm BGF Summe Gebiete

	26.515	qm Bruttogeschossfläche (BGF)			
	x	70%	(abzgl. 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen)		
=	18.560	qm Wohnfläche (Nutzfläche)			
	/	75	m ² Wohnungsgröße	durchschnittliche Wohnung, Ansatz: 75m ²	
=	247	Wohnungen			
	x	1,9	Einwohner je Wohnung	durchschnittliche Haushaltsgröße	
=	469,3	Einwohner			
	/	100	= 1 Altersjahrgang		
=	4,7	Einwohner in einem Altersjahrgang			
			daraus werden die Altersjahrgänge je Einrichtung errechnet:		
	14,1	Kinder im Krippenalter - Drei Altersjahrgänge (0 bis unter 3 Jahre)			
	x	65,00%	(Versorgungsquote Krippe*)		
	9	Plätze Krippe (gerundet)			
	14,1	Kinder im Kindergartenalter - Drei Altersjahrgänge (3 bis unter 6 Jahre)			
	x	96,35%	(Versorgungsquote Kindergarten*)		
	14	Plätze Kindergarten (gerundet)			
	28,16	Kinder im Hortalter - Sechs Altersjahrgänge (6 bis unter 12 Jahre)			
	x	65,25%	(Versorgungsquote Hort*)		
	18	Plätze Hort (gerundet)			
	41	Summe Plätze Kindertageseinrichtungen (Krippe, Kita, Hort - gerundet)			
	28	Plätze Grundschule (100% der Kinder - 6 Altersj. - 6 bis u.12 Jahre - gerundet)			

Kostenermittlung (Pauschal-Ansatz)

	14.000	Euro je Platz Kindertageseinrichtung	
	24.000	Euro je Platz Grundschule	
	574.000	Euro Kosten Kindertageseinrichtung	
	672.000	Euro Kosten Grundschule	
	1.246.000	Euro insgesamt	Reine Bedarfsermittlung ohne Berücksichtigung freier Plätze.!
	67	Euro / m ² Wohnfläche	
	47	Euro / m ² BGF	
	5.025	Euro je WE (75m ²)	

* Quoten aus Kindertagesstättenbedarfsplan 2013/2014 Beschluss vom 06.11.2013 13/SVV/0507