



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Bebauungsplan Nr. 18
„Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg
Begründung

Datum: 18.06.2020

Planungsstand: Beschlussfassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Art des Plans / Verfahrens: Regelverfahren

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Hegelallee 6 – 10

14461 Potsdam

Verzeichnisse

Verzeichnisse.....	3
Tabellenverzeichnis.....	7
Abbildungsverzeichnis.....	8
A Planungsgegenstand.....	9
A.1 Anlass und Erforderlichkeit.....	9
A.2 Beschreibung des Plangebiets.....	10
A.2.1 Räumliche Lage.....	10
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	10
A.2.3 Gebiets-/ Bestandssituation	11
A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	11
A.2.5 Erschließung.....	13
A.3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	14
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung	14
A.4 Landschaftsplanung	17
A.5 Überörtliche Fachplanungen	18
A.6 Flächennutzungsplan.....	18
A.7 Stadtentwicklungskonzepte.....	18
A.7.1 Wohnungspolitisches Konzept.....	18
A.7.2 STEK Gewerbe.....	18
A.7.3 STEK Verkehr.....	19
A.7.4 Einzelhandelskonzept /Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel	20
A.7.5 Potsdamer Baulandmodell.....	23
A.8 Benachbarte Bebauungspläne	24
A.9 Sonstige Satzungen	25
A.9.1 Fernwärmesatzung	25
A.9.2 Stellplätze	25
A.9.3 Werbesatzung.....	25
A.10 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	25
A.10.1 Denkmalschutz	25
A.10.2 Wasserschutzgebiete.....	26
A.10.3 Ggf. weitere nachrichtliche Übernahmen	26
B Planinhalte und Planfestsetzungen.....	27
B.1 Ziele und Zwecke der Planung	27

B.2	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	27
B.2.1	Planungsalternativen	27
B.2.2	Verkehrskonzept und Erschließung.....	28
B.2.3	Konzept Ver- und Entsorgung.....	31
B.2.4	Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept	33
B.2.5	Landschaftsplanerisches Konzept.....	34
B.2.6	Schallschutzkonzept	34
B.3	Begründung der Festsetzungen.....	35
B.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	36
B.3.2	Maß der baulichen Nutzung	37
B.3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	39
B.3.4	Bauweise	40
B.3.5	Gemeinbedarfsflächen	40
B.3.6	Fläche für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen	41
B.3.7	Verkehrsflächen.....	41
B.3.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	42
B.3.9	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	43
B.3.10	Flächen mit festgesetzter Höhenlage	46
B.3.11	Örtliche Bauvorschriften.....	47
B.3.12	Nachrichtliche Übernahmen.....	48
B.3.13	Hinweise (ohne Normcharakter).....	48
B.4	Klimaschutz	49
B.4.1	Maßnahmen zum Klimaschutz	49
B.4.2	Energieeffizienz	50
B.5	Flächenbilanz.....	51
B.5.1	Flächenbilanz.....	51
C	<u>Umweltbericht</u>	<u>52</u>
C.1	Einleitung	52
C.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	52
C.3	Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden	52
C.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	53
C.4.1	Bundesnaturschutzgesetz.....	53

C.4.2	Betroffenheit von Schutzgebieten	54
C.4.3	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG).....	54
C.4.4	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).....	54
C.4.5	Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)	55
C.4.6	Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm).....	55
C.4.7	Rahmensetzung für UVP-pflichtige Vorhaben	56
C.4.8	Landschaftsplan.....	56
C.5	Untersuchungsrahmen	56
C.6	Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	57
C.6.1	Schutzgut Boden.....	57
C.6.2	Schutzgut Wasser.....	58
C.6.3	Schutzgut Klima/Luft	58
C.6.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt	58
C.6.5	Schutzgut Landschaftsbild	59
C.6.6	Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	59
C.6.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	60
C.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	60
C.7.1	Schutzgut Boden.....	60
C.7.2	Schutzgut Wasser.....	62
C.7.3	Schutzgut Klima/Luft	62
C.7.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt	62
C.7.5	Schutzgut Landschaftsbild	62
C.7.6	Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	62
C.7.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	63
C.7.8	Wechselwirkungen.....	63
C.7.9	Erheblichkeit der Auswirkungen	63
C.8	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	64
C.9	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	64
C.9.1	Eingriffsbeurteilung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 18 (1993).....	64
C.9.2	Eingriffsbeurteilung im Rahmen der 4. Änderung.....	65
C.9.3	Ausgleichspflichtigkeit von Eingriffen im Rahmen der 4. Änderung	66
C.9.4	Ausgleich von Eingriffen im Rahmen der 4. Änderung	67
C.10	Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten.....	67

C.11	Fachrechtlicher Ausgleich nach Baumschutzverordnung (BaumschVO).....	69
C.12	Fachrechtlicher Ausgleich geschützter Biotope	69
C.13	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	69
C.13.1	Festsetzung im Bebauungsplan	69
C.13.2	Bauzeitenplanung	70
C.13.3	Vermeidung von Vogelschlag.....	70
C.13.4	Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz.....	70
C.14	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	71
C.14.1	Standortalternativen	71
C.14.2	Konzeptalternativen	71
C.15	Zusätzliche Angaben.....	71
C.15.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	71
C.15.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	72
C.16	Allgemein verständliche Zusammenfassung	72
C.17	Rechtsgrundlagen	73
D	<u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	<u>75</u>
D.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	75
D.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	75
D.3	Soziale Auswirkungen.....	76
D.3.1	Anwendung des Potsdamer Baulandmodells	76
D.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	76
D.5	Finanzielle Auswirkungen.....	77
D.5.1	Verfahrenskosten.....	77
D.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	77
D.5.3	Grunderwerb.....	77
D.5.4	Planungsschaden	77
D.5.5	Bodenordnung	78
E	<u>Verfahren</u>	<u>79</u>
E.1	Übersicht über den Verfahrensablauf	79
E.1.1	Aufstellungsbeschluss.....	79
E.1.2	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.....	79
E.1.3	Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.....	79
E.1.4	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	79
E.1.5	Frühzeitige Behördenbeteiligung.....	79
E.1.6	Teilung/ Änderung des Geltungsbereichs.....	79

E.1.7	Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstiger die Träger öffentlicher Belange	79
E.1.8	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	80
E.1.9	Erneute Betroffenenbeteiligung.....	80
E	Überblick über die Beteiligungsverfahren	81
F.1.1	Frühzeitige Beteiligung.....	81
F.1.2	Förmliche Beteiligung	82
F.2	Abwägung – Konfliktbewältigung	85
F.3	Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	85
F.4	Abwägung städtebaulicher Belange	85
F.5	Abwägung der Umweltbelange.....	85
F.6	Abwägung der sozialen Belange.....	86
F.7	Abwägung der Immissionsschutzbelange.....	87
F.8	Abwägung der Belange der technischen und verkehrlichen Infrastruktur	87
G	Städtebaulicher Vertrag.....	88
H	Rechtsgrundlagen.....	89
I	Übersicht sonstiger vorhandener Gutachten und Untersuchungen	90
J	Anlagen.....	91

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 - Flächenbilanz der Nutzungsarten und Versiegelung in den Baugebieten.....	51
Tabelle 2 - geplante Nutzungen und Flächengröße im Teilbereich „Priesterweg“	53
Tabelle 3 - Nutzungsmaße Teilbereich „Priesterweg“	61
Tabelle 4 - Versiegelungszunahme Teilbereich „Priesterweg“	61
Tabelle 5 - Zusammenfassung erhebliche Umweltauswirkungen	63
Tabelle 6 - Zulässige Versiegelung gemäß Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ im Bezug zum Teilbereich „Priesterweg“	66
Tabelle 7 - Gegenüberstellung zulässige Versiegelung, Teilbereich „Priesterweg“	66
Tabelle 8 - Maßnahmen für den Teilbereich „Priesterweg“	70

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich Aufstellungs- beschluss.....	10
Abbildung 2: geänderter Geltungsbereich.....	10
Abbildung 3: zu Grunde gelegtes städtebauliches Konzept (Nr. 4a), FBP 2012.....	28
Abbildung 4 - Schutzgutbezogene Untersuchungsräume Teilbereich „Priesterweg“	57

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Das städtebauliche Konzept für die Siedlung „Kirchsteigfeld“ wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs Anfang der neunziger Jahre entwickelt. Um für dieses Konzept Planungsrecht zu schaffen, wurde der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ aufgestellt, der am 16.07.1993 in Kraft getreten ist. Der Großteil der Planung wurde realisiert, in Teilbereichen wurde das Konzept geändert und der Nachfrage angepasst, dazu wurde der Bebauungsplan bisher dreimal geändert.

Das Zentrum ist fertiggestellt und alle reinen wie allgemeinen Wohngebiete sind bebaut. Die Mischgebiete sind bis auf eine Fläche im Süden des Geltungsbereiches und die Fläche, die Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses der 4. Änderung ist, auch realisiert. Der überwiegende Teil der Gewerbegebiete ist allerdings noch ungenutzt. Von den 1993 festgesetzten fünf Standorten für Kindertagesstätten wurden bisher drei Standorte für einen späteren Bedarf vorgehalten.

Mit Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 07.12.2011 (DS 11/SVV/0741) wurde der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.18 „Kirchsteigfeld“ gefasst. Gegenstand des Beschlusses waren die Teilbereiche A „Priesterweg“, B „Zentrum Süd“ und C „Gewerbegebiet“.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollten die Entwicklungsmöglichkeiten der einzig verbliebenen, bisher nicht bebauten Flächen des Kirchsteigfeldes verbessert werden, da sich die Mischgebiets-, Gemeinbedarfs- und Gewerbenutzungen in den vergangenen Jahren nicht im ursprünglich angedachten Umfang umsetzen ließen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung haben sich im Laufe des Verfahrens die Planungsbedingungen dahingehend verändert, dass sich die Entwicklungsinteressen des Eigentümers der Flächen im Teilbereich B geändert haben, für die noch kein konkretes Konzept besteht, und für den Teilbereich C „Vorbereitende Untersuchungen“ gemäß § 165 Abs. 4 BauGB eingeleitet wurden, die noch andauern. Dies steht nunmehr dem konkreten zeitnahen Investitionsinteresse für den Teilbereich A entgegen.

Auf Grund dieser geänderten Planungsbedingungen wird der Bebauungsplan geteilt. Die Teilbereiche B und C sind nicht mehr Bestandteil der 4. Änderung.

Anlass der Planänderung für den Bereich am „Priesterweg“ ist, dass sich eine Bebauung des im Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ festgesetzten Mischgebiets am nordwestlichen Rand des Kirchsteigfeldes bisher nicht realisieren ließ und die Fläche seit 1993 brach liegt. Auch die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Doppelstandort) an der Ricarda-Huch-Straße wurde bisher nicht benötigt. Um die städtebauliche Entwicklung entsprechend heutiger Bedarfe vorzubereiten und zu leiten, eine mögliche Bebauung zu beschleunigen, der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Potsdam nachzukommen und dabei eine städtebauliche Ordnung und Qualität zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ geändert werden.

Ziel der Landeshauptstadt Potsdam ist es, das Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern und den geplanten Standort der Kindertagesstätte auf eine bedarfsgerechte Größe (Einfachstandort) zu verkleinern.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, Teilbereich Priesterweg ist erforderlich, um die Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Potsdam für diesen Bereich, die von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ abweichen, planungsrechtlich zu sichern.

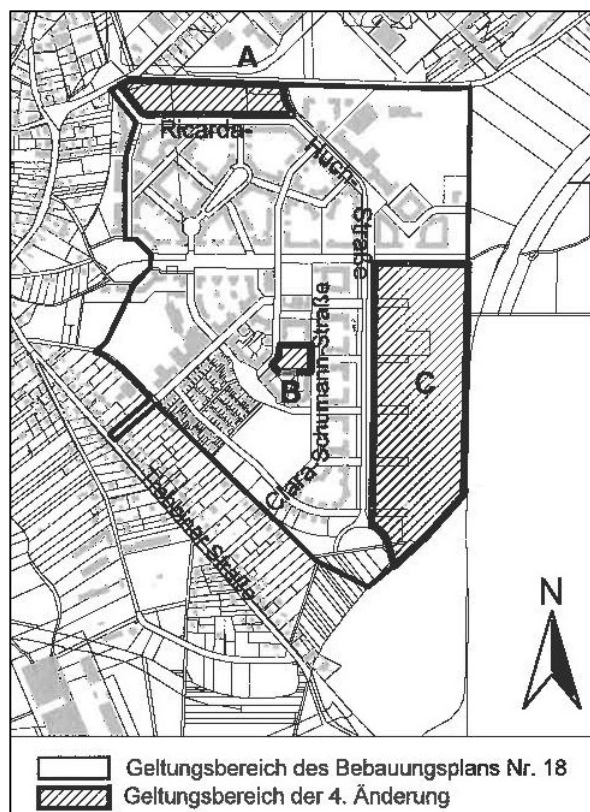


Abbildung 1: Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss

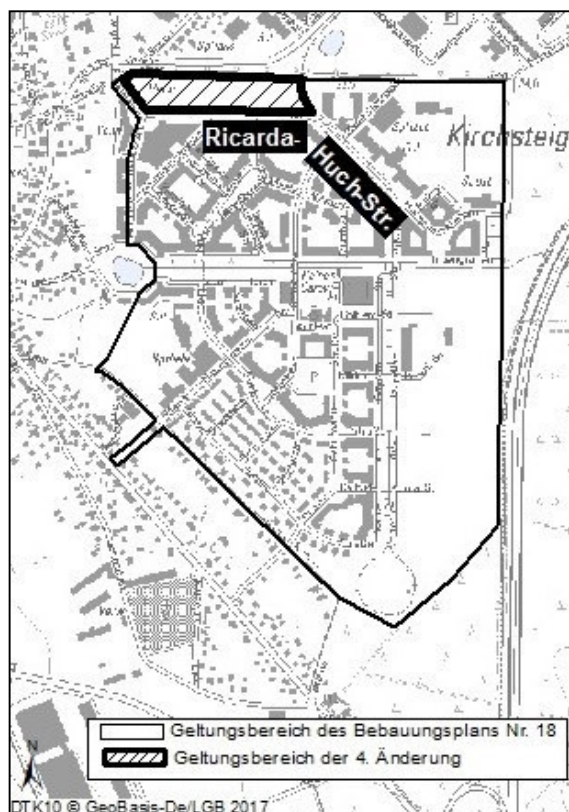


Abbildung 2: geänderter Geltungsbereich

A.2 Beschreibung des Plangebiets

A.2.1 Räumliche Lage

Die Siedlung Kirchsteigfeld liegt am südöstlichen Stadtrand Potsdams. Nördlich schließt die Großsiedlung Drewitz an, im Westen und Südwesten liegt das Dorf Drewitz. Im Osten verläuft die Autobahn A 115.

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Siedlungskante des Kirchsteigfelds, zwischen dem Priesterweg im Norden und der Ricarda-Huch-Straße im Süden. Nördlich des Priesterwegs schließt die Großsiedlung Drewitz mit der Konrad-Wolf-Allee an. Im Osten, Süden und Westen liegt die fertig gestellte Bebauung des Wohngebiets Kirchsteigfeld, die in diesem Bereich durch Geschosswohnungsbau in Blockstrukturen geprägt ist. Der Priesterweg ist im Gegensatz zu der Darstellung in der Begründung von 1993 kein Naturdenkmal mehr. Allerdings ist die Eichenallee des Priesterwegs nach § 17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) als Allee geschützt.

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ liegt in der Gemarkung Drewitz, Flur 8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg umfasst eine Gesamtgröße von 1,95 ha.

A.2.2.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Plangebiets umfasst das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ und seinen Änderungen festgesetzte Mischgebiet am nördlichen Rand der Siedlung Kirchsteigfeld sowie die östlich daran angrenzende Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kindertagesstätte).

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wird begrenzt

im Norden: durch den Priesterweg/ die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“

im Osten: durch die Straßenbahnanlagen

im Süden: durch die Ricarda-Huch-Straße

im Westen: durch die Ricarda-Huch-Straße

Er umfasst folgende Flurstücke

- 366-1, 366-2, 648, 649, 724-2, 725 und 766 der Flur 8, Gemarkung Drewitz.

A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke einschließlich der Fläche für Gemeinbedarf befinden sich in Privateigentum.

A.2.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Plangebiet liegt seit 1993 brach. Am östlichen Rand liegt ein Teil des Bahnsteigs der Straßenbahnhaltestelle innerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet stellt sich derzeit größtenteils als eine, vermutlich aus einem Zierrasen hervorgegangene, bewachsene Brachfläche (Rasen/ Wiese) dar. Zur Zwischennutzung wurde die Fläche begrünt (Rasen/ Wiese). Im zentralen Bereich wurde für Jugendliche aus den Wohngebieten im Kirchsteigfeld ein einfacher Bolzplatz angelegt sowie Basketballkörbe und Tischtennisplatten aufgestellt. Diese Spielflächen sind teilweise noch erkennbar, deren Nutzung wurde aber bereits aufgegeben.

Kampfmittel

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ und seine Änderungen

Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ ist am 16.07.1993 in Kraft getreten. Seitdem wurde er mehrmals geändert.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18 „Reihenhausbebauung Kirchsteigfeld“

Im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18 „Reihenhausbebauung Kirchsteigfeld“ wurde auf den veränderten Wohnungsbedarf reagiert. Im südwestlichen Übergang zum Dorf Drewitz wurden Reihenhäuser geplant, die nach § 33 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt und errichtet wurden.

Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, die eine Umwandlung von Gewerbe in Wohnen und von Mischnutzung in Wohnen im östlichen Bereich des Bebauungsplans vorsieht, ist bereits realisiert

Bebauungsplan Nr. 18, 2. Änderung Teilbereich „Lise-Meitner-/ Clara-Schumann-Straße“

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ist seit dem 28.12.2007 in Kraft. Mit der Änderung wurde eine Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern im südwestlichen Bereich des Kirchsteigfelds ermöglicht. Auch diese Änderung wurde schon baulich umgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ist seit dem 01.04.2010 in Kraft und beinhaltet Änderungen der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, die Mischgebiete und Gewerbegebiete. Das Ziel war die Umsetzung des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Potsdam (s. DS Nr. 08/SVV/0415 vom 10.09.2008).

Bisherige Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 18 und seinen Änderungen ist für den Änderungsbereich folgendes festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet
- Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte

Maß der baulichen Nutzung

- Mischgebiet: GRZ 0,4, GFZ 1,0
- Fläche für Gemeinbedarf: GRZ 0,2, GFZ 0,4

Höhe baulicher Anlagen

- Mischgebiet: 4 Vollgeschosse als Höchstmaß, punktuell 5
- Fläche für Gemeinbedarf: 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise

- Mischgebiet: offene Bauweise
- Fläche für Gemeinbedarf: offene Bauweise

Überbaubare Fläche

- Mischgebiet: südliche Hälfte des Baugebiets, Baufeldtiefe: 30 m, Vorgartenzone an der Ricarda-Huch-Straße: 5 m
- Fläche für Gemeinbedarf: wie Mischgebiet

Relevante Grünfestsetzung

In der nördlichen Hälfte des Mischgebiets ist keine Bebauung zulässig. Das Ziel ist eine unbebaute Fläche parallel zum nördlich angrenzenden Priesterweg, um diese geschützte Allee im Stadt- und Landschaftsbild herauszustellen. Im Bebauungsplan Nr. 18 ist diese Fläche von einer „T-Linie“ eingefasst, allerdings nur innerhalb des Mischgebiets und nicht in der Fläche für Gemeinbedarf. Die Fläche wurde damit auf der Grundlage der Rechtslage von 1993 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die textliche Festsetzung für diese Fläche lautet: *„Der Schutzstreifen Priesterweg ist durch niedrige standortgerechte Gehölze zu bepflanzen.“*

Hinweis zum Vollgeschossbegriff

Für die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 18 bildete die 1993 gültige Brandenburgische Bauordnung mit folgender Definition des Vollgeschossbegriffs die Grundlage: „Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“ Auf dieser Grundlage konnte zu den im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschossen noch ein Dachgeschoss ergänzt werden, sofern weniger als 2/3 der Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m hatten. Diese Fläche wurde auch nicht in die Geschossfläche eingerechnet.

A.2.5 Erschließung

A.2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Haupteerschließungsstraße des Kirchsteigfelds, die Ricarda-Huch-Straße, erschlossen.

Öffentlicher Nahverkehr

Das Kirchsteigfeld ist an das Straßenbahnnetz Potsdams sowie an das Busnetz angeschlossen. Die nächsten Haltestellen befinden sich an der Konrad-Wolf-Allee, nordwestlich des Plangebietes „Konrad-Wolf-Allee/Sternstraße“ (Bus) sowie im östlichen Plangebiet selbst die Haltestelle „Priesterweg“ (Straßenbahn)

An der Konrad-Wolf-Allee verkehren 4 Buslinien im 20 –Minutentakt.

Darüber hinaus wird die Siedlung von zwei Tramlinien angefahren, d.h. es fahren täglich im Tagesverkehr alle 10 Minuten Bahnen zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt Potsdams. Im Berufsverkehr werden diese Linien durch zwei weitere ergänzt, so dass ein 5-Minuten-Takt entsteht.

Zusätzlich verkehrt auf dem Gleiskörper der Straßenbahn werktags eine Regionalbuslinie zwischen Hauptbahnhof und Wündorf im 1- bis 2-Stunden-Takt.

A.2.5.2 Technische Erschließung

Leitungen

Der Änderungsbereich ist voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Fernwärme, Energie, Schmutz- und Niederschlagswasser) liegen in der Ricarda-Huch-Straße.

Weitere Leitungsbestände der Energie und Wasser Potsdam GmbH u.a. eine Fernwärmetrasse, liegen im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche in Nachbarschaft zur festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte.

Fernwärme

Das Plangebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet der Landeshauptstadt Potsdam. Damit ist für Heizung und Warmwasserbereitung Fernwärme einzusetzen. Die gesetzliche Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang für die überwiegende Wärmebedarfsdeckung mit regenerativen Energien nach § 8 Abs. 2 Satz 4 des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) bleibt erhalten.

Niederschlagswasser

In den bebauten Bereichen des Kirchsteigfelds wird das Niederschlagswasser auf den

privaten Grundstücken rückgehalten und versickert. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen wird über die Regenwasserkanalisation aufgenommen, gereinigt und den Oberflächengewässern (Hirtengraben und Grachensystem) zugeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet eine Hydrologische Abschätzung (vgl. Kapitel B.2.3) erarbeitet mit dem Ergebnis, dass eine Entwässerung des Plangebietes auf den privaten Grundstücken in Kombination mit einer Einleitung in die Regenwasserkanalisation schadlos möglich ist.

Löschwasser

Aufgrund von § 3 (1) BbgBKG wurde die angemessene Löschwasserversorgung für den Innenbereich Potsdams mit 96 m³/h bestimmt. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m um die jeweiligen Gebäude nachzuweisen, sofern darin keine unüberwindbaren Hindernisse, z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe liegen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass Vorhaben als nicht erschlossen i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB anzusehen sind. Im Ergebnis einer ersten überschläglichen Überprüfung durch die EWP (Energie und Wasser Potsdam GmbH) kann der Löschwasserbedarf von 96 m³/h aus dem öffentlich Netz gedeckt werden. Bei einem evtl. Mehrbedarf muss die Vorhaltung, beispielsweise durch unterirdische Zisternen, über den Vorhabenträger/Investor in Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgen.

A.2.5.3 Soziale Infrastruktur

Mit Blick auf die bestehenden Nutzungen ist das Kirchsteigfeld mit allen erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen (wie z.B. Kindertagesstätten, Schulen, Jugendclub) versorgt.

A.3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

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

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

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR). Während des Aufstellungsverfahrens war noch der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) relevant. Mit dem LEP HR bzw. dem LEP B-B wird / wurde das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraums ergänzt.

Seit dem 01.07.2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) (GVBl. II, 2019, Nr. 35) in Kraft, der den LEP B-B abgelöst hat. Zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 teilte die Gemeinsame Landesplanungsbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zugleich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung vom 13.02.2012 (GVBl. I Nr. 14) mit. Mit Schreiben vom 15.07.2013 teilte die Gemeinsame Landesplanungsbehörde mit, dass die dargelegte Planungsabsicht in den zum Vorentwurfsstand umfassenden drei Änderungsbereichen an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

A.3.1.1 Regionalplan Havelland-Fläming

Der am 18. Juni 2015 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigte „Regionalplan Havelland-Fläming 2020“ (bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 43

des Landes Brandenburg am 30.10.2015) wurde durch das Urteil des OVG vom 05.07.2018 für unwirksam erklärt. Die Revision wurde nicht zugelassen. (Presse-Erklärung des OVG vom 05.07.2018)

Damit fehlen höherrangige Planvorgaben aus der Regionalplanung, die als Ergänzungen der Ziele und Grundsätze des LEP B-B bisher

- als alleiniges Planungsinstrument die Windenergienutzung gesteuert hat;
- den Freiraumschutz und die Siedlungsentwicklung einschließlich Daseinsvorsorge konkretisiert hat.
- und Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe gesichert hat.

Die Regulierung der Siedlungsentwicklung ergibt sich nun ausschließlich aus den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes LEP HR.

A.3.1.2 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des 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 § 3 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Zentralen Orte als Siedlungsschwerpunkte, regionale Wirtschafts- und Arbeitsplatzschwerpunkte und Verkehrsknotenpunkte die öffentliche Infrastrukturversorgung und Daseinsvorsorge durch eine effiziente Bündelung von Einrichtungen und Dienstleistungen sicherstellen.
- Gemäß § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet sein und bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll 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 § 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.

A.3.1.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Für den überwiegenden Zeitraum des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan waren die Festsetzungen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) relevant. Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) traf 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. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen. Diese Verordnung ist mit Wirkung vom 15. Mai 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. Die Landesregierung Brandenburg hat am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Die Verordnung über den LEP B-B ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 02.06.2015 bekannt gemacht worden (GVBl. II, S. 1-2). Diese Verordnung ist mit Wirkung vom 15.05.2009 in Kraft getreten.

- Ziel 2.7 LEP B-B: Im LEP B-B wird der Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen des Zentrale-Orte-Systems die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen.
- Grundsatz 2.8 LEP B-B: Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkt für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen bzw. über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen.
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete; Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Schwerpunkte; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung.

Innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung haben Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung und die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B ist ohne quantitative Beschränkung möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung liegt innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Diese raumordnerische Zuordnung ist vor allem für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in der Stadt von Bedeutung. Es ist ein raumordnerisches Ziel, die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und im Gestaltungsraum Siedlung zu konzentrieren bei gleichzeitiger Beschränkung im übrigen Raum. Dem Grundsatz, dass Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb bestehender Siedlungsgebiete erfolgen soll, wird mit der Planung entsprochen. Außerdem wird im Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung ein Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zugunsten der Vergrößerung eines allgemeinen Wohngebietes verkleinert und damit die Wohnnutzung gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 18 gestärkt. Dies entspricht den raumordnerischen Grundsätzen.

Die dargelegte Planungsabsicht in den Änderungsbereichen ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

A.3.1.4 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Mit Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) liegen aktualisierte Ziele der Raumordnung vor, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

- Ziel 3.5 LEP HR: Gemäß Z 3.5 Abs. 1 LEP HR wird der Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen des Zentrale-Orte-Systems die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen.

- Grundsatz 5.1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden (G 5.1 Abs. 1 LEP HR). Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (G 5.1 Abs. 2 LEP HR).
- Ziel 5.6 LEP HR: Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung.

Die raumordnerischen Anforderungen zur Siedlungsentwicklung für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 formuliert der 2. Entwurf des LEP HR entsprechend. Die dargelegte Planungsabsicht im Änderungsbereich ist an diese sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angepasst.

A.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam mit Stand vom 19.09.2012 ist parallel zum Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt worden. Der Landschaftsplan beinhaltet die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben.

Der Landschaftsplan definiert verschiedene Teilräume, für die Prägnanzen und Entwicklungsziele formuliert werden. Das Kirchsteigfeld liegt im Teilraum Nr. 8 Drewitz/ Kirchsteigfeld. Das Leitbild für diesen Teilraum lautet:

„Vom alten Dorfgebiet am Rand der Nutheniederung ausgehende, landschaftsräumlich angepasste und gestaffelte Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe mit jeweils eigener Prägung“

Neben dem Leitbild werden folgende Ziele benannt:

- Entwicklung und Sicherung charakterisierender Grünelemente im Siedlungsbereich und Erhalt und Pflege von Grünzäsuren zwischen den einzelnen Siedlungsgebieten
- Einhaltung der abgestimmten Baugrenzen im Bereich Kirchsteigfeld
- Sicherung des innerörtlichen Biotopverbunds (z.B. über Grünzug Hirtengraben) und Anbindung an die Nutheniederung sowie Erhalt/ Entwicklung großräumiger Grünverbindungen (z.B. Priesterweg)
- Weitere Verbesserung und Aufwertung der Wohnqualität durch Freiraumgestaltung, Reduktion der Versiegelung und Verbesserung des Wasserrückhaltes, insbesondere im Wohngebiet Drewitz/ Konrad-Wolf-Allee
- Sicherung hoher Wasserqualitäten des Wasserwerkes Rehbrücke durch Anpassung bzw. Optimierung der Nutzungen im Einzugsbereich der Brunnen (insbesondere im Bereich Kirchsteigfeld, GE-Flächen Am Silbergraben und ehemaliges Forum-Gelände)
- Erhöhung der Anbindung von Wohngebieten an umgebende Erholungsflächen und Landschaftsräume
- Abwehr von Zersiedelungstendenzen am Siedlungsrand zur Nutheniederung

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung stehen mit den Aussagen des Landschaftsplans im Einklang.

A.5 Überörtliche Fachplanungen

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wurden folgende Fachplanungen berücksichtigt:

- Städtebauliches Strukturkonzept, Architekturbüro Krier/ Kohl, 1992/1993
- Konzept „Grünes Freizeitband Parforceheide“
- Kita-Bedarfsplanung, Landeshauptstadt Potsdam 2018/2019 Städtebaulicher Entwurf für den Teilbereich A, Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, 2012

A.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 - 1,6) dar.

In der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 sollen in diesem Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt werden. Das allgemeine Wohngebiet ist aufgrund der im FNP eingeräumten Entwicklungsspielräume aus der im FNP dargestellten gemischten Baufläche entwickelbar. Für den FNP der Landeshauptstadt Potsdam gilt der Grundsatz, dass für Teile von Bauflächen mit einer Größe unterhalb der Darstellungsschwelle des FNP (2 ha) in einem Bebauungsplan eine andere als im FNP dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden kann. Mit einer Plangebietsgröße von 1,95 ha liegt dieses unterhalb der Darstellungsschwelle. Da die vorgesehene Nutzung nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung vereinbar ist sowie der Charakter und die Funktion des dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleibt, ist es unter den genannten Voraussetzungen möglich aus der gemischten Baufläche M1 ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Auch die geplante Dichte mit einer GFZ von 1,2 entspricht der Vorgabe des FNP für gemischte Bauflächen M1 (GFZ 0,8 - 1,6).

Im FNP Potsdam werden die Standorte für Kindertagesstätten nicht dargestellt (soziale und kulturelle Einrichtungen sind in den entsprechenden Erläuterungsplänen der Begründung zum FNP dargestellt). Diese Nutzung ist aber im Rahmen der konkreteren Bebauungsplanung als Wohnfolgeeinrichtung innerhalb der gemischten Baufläche zulässig und damit aus der Darstellung im FNP entwickelbar.

A.7 Stadtentwicklungskonzepte

A.7.1 Wohnungspolitisches Konzept

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird dem wohnungspolitischen Konzept insofern Rechnung getragen, als dass das Wohnungsangebot innerhalb der Stadt durch Neubau erhöht wird.

A.7.2 STEK Gewerbe

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe ist eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam als Voraussetzung einer erfolgreichen und

nachhaltigen kommunalen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK Gewerbe ist damit ein Baustein für die Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort.

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

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

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich einer Potenzialfläche gemäß Gewerbeflächensicherungskonzept.

A.7.3 STEK Verkehr

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

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

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

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

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

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

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies

entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbilds der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Das Kirchsteigfeld und die beiden Änderungsbereiche sind gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen (5-10 min-Takt der Straßenbahn). Darüber hinaus werden durch folgende Festsetzungen verkehrsreduzierende Raumstrukturen geschaffen:

- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichern die angestrebte bauliche Dichte, die in Verbindung mit der Nutzungsmischung und ergänzenden Funktionen die Voraussetzungen für eine „Stadt der kurzen Wege“ schafft.
- Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 soll die bauliche Entwicklung der bislang brachliegenden Flächen beschleunigen und zur Entwicklung nutzungsgemischter Strukturen beitragen.
- Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf sichert den Standort einer Kindertagesstätte. Im Bebauungsplan Nr. 18 sind zudem bereits weitere Standorte für die auch fußläufig gut erreichbaren Standorte der Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen und Kirche gesichert.
- Wohnungs-/ siedlungsnaher Erholungsflächen wie z.B. der „Hirtengraben“ sind bereits hergestellt. Durch die 4. Änderung wird auch ein Teil der Grünverbindung „Grünes Freizeitband Parforceheide“ durch die Festsetzung der an den Priesterweg anschließenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich mit gesichert.
- Fußgänger und Radfahrer werden im Wesentlichen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen geführt, punktuell werden im Bebauungsplan Nr. 18 fahrrad- und fußgängerfreundliche Wegeverbindungen gesichert. Gleiches erfolgt durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.

A.7.4 Einzelhandelskonzept /Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel

Die Landeshauptstadt Potsdam steuert seit vielen Jahren die Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage von städtebaulichen Konzepten. Das aktuelle Einzelhandelskonzept wurde im Mai 2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es ermöglicht der Landeshauptstadt, den Einzelhandel den Zielen der Stadtentwicklung entsprechend räumlich zu steuern und stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB dar.

Aktuell wird das Einzelhandelskonzept unter der neuen Bezeichnung Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel neu aufgestellt und soll bis Ende 2020 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden. Es wird dann ebenfalls ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB darstellen.

Einzelhandelskonzept 2014

Für das Einzelhandelskonzept wurden die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels sowie die städtebaulichen und sonstigen Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung analysiert.

Auf Basis der Analyse wurde ein Zielkatalog abgeleitet, an dem sich die künftige Einzelhandelsentwicklung ausrichten soll:

- Erhalt/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Erhalt/Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion
- Erhalt/Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den Zentren
- Erhalt/Stärkung der Identität der Zentren

- Erhalt/Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege („Stadt der kurzen Wege“)
- Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur, insbesondere im Nahrungs-/Genussmittelbereich
- Erhalt/Stärkung der Nahversorgungsstruktur in den Zentren
- Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit
- Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Diese Ziele stellen die Grundlage dar für das darauf aufbauende Konzept mit den Steuerungsinstrumenten: Potsdamer Sortimentsliste, Zentrensystem / Zentrenhierarchie und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung. Außerdem werden die Perspektiven bestehender und geplanter Einzelhandelsstandorte dargestellt. Damit soll gewährleistet werden, dass die standortgerechte Lenkung des Einzelhandels umgesetzt und damit die Zentrenentwicklung langfristig gesichert werden kann.

Die für Potsdam spezifische Sortimentsliste differenziert in zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung und sonstige zentrenrelevante Sortimente (zusammen zentrenrelevante Sortimente) sowie in nicht-zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevant sind dabei die Sortimente, die in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche bestimmen.

Das Zentrensystem besteht aus insgesamt 16 zentrale Versorgungsbereichen: der Innenstadt, den Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt sowie 13 Nahversorgungszentren. Zentrale Versorgungsbereiche / Zentren, sind Standorte in integrierter Lage, die eine Konzentration von Versorgungsfunktionen aufweisen oder aufweisen sollen. Zudem gibt es die Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center. Die Zentren und Sonderstandorte wurden räumlich abgegrenzt, städtebaulich-funktional analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Die entwickelten Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung geben Aufschluss darüber, wie zukünftige Einzelhandelsansiedlungen kongruent zu den Zielen räumlich gesteuert werden können:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ sollen vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt oder erweitert werden und außerhalb dieser (sonstige integrierte Lagen und nicht-integrierte Lagen) nicht oder nur eingeschränkt möglich sein. Der den zentrenrelevanten Einzelhandel betreffende Grundsatz kann weiter aufgefächert werden in:

- zentraler Versorgungsbereich Innenstadt:
Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig;
- Stadtteilzentren:
unterhalb der Großflächigkeit zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel auch großflächig bei standortgerechter Dimensionierung
- Nahversorgungszentren:
nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig, sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Läden (analog § 4 BauNVO); Ausnahme: Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei standortgerechter Dimensionierung, nicht großflächiger sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung
- sonstige integrierte Lagen:

Nachbarschaftsladen zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei Bestehen einer Versorgungslücke und bei standortgerechter Dimensionierung

- Ausnahme für nicht-integrierte Lagen:
zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 qm)

In der Begründung der konkreten Festsetzungen wird die konkrete städtebauliche Situation beschrieben und die individuelle Festsetzung erklärt.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ soll vorrangig an durch Einzelhandel etablierten nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden. Sie können entsprechend der folgenden Grundsätze jedoch auch an anderen Standorten angesiedelt werden:

- in Gewerbegebieten und an gewerblich geprägten Standorten ohne Einzelhandel, auch künftig kein Einzelhandel, d.h. auch kein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel
- nachgeordnet an nicht etablierten (integrierten und nicht-integrierten) Standorten (auch großflächig) mit unmittelbarer Verkehrsanbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz und direkter Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen
- Ausnahme: auch in der Innenstadt, aber nur unterhalb der Großflächigkeit
- nur nachrangig in den anderen zentralen Versorgungsbereichen (aber nur nicht großflächig)
- Vermeidung „Leerstandsdomino“ auf Grund reinen Verdrängungswettbewerbs – Beachtung der Prognoseergebnisse
- Beachtung maximal zulässiger Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente

Insgesamt resultieren aus den Bestandteilen des Konzepts die folgenden zehn Leitlinien:

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.
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.
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.
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
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.

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.
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.
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.
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.
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.

STEK Einzelhandel und die Bedeutung der bisherigen Erkenntnisse für den Bebauungsplan-Entwurf

Die Aufstellung des STEK Einzelhandel baut auf die Erkenntnisse der bisherigen Einzelhandelskonzepte auf. Es geht bei der Aufstellung u.a. darum, die oben genannten Steuerungsinstrumente (Potsdamer Sortimentsliste, Zentrensystem / Zentrenhierarchie und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung) zu überprüfen, zu diskutieren und entweder zu bestätigen oder zu aktualisieren.

Bei der laufenden STEK-Erarbeitung hat sich u.a. bereits herausgestellt, dass sich die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und die u.a. daraus abgeleitete Festsetzungssystematik ändern werden. Der Begriff des Nachbarschaftsladens wird vermutlich erhalten bleiben. Er würde jedoch anders ausgeformt werden. Die mit ihm verknüpfte Verkaufsflächengröße würde sich reduzieren.

Für die konkrete Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedeutet dies jedoch nicht, dass die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs erforderlich ist (siehe dazu genauer Kapitel B.3.1).

A.7.5 Potsdamer Baulandmodell

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) regelt für

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

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

Ein Anteil des zusätzlich vorgesehenen Wohnungsbaus ist zudem als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum entsprechend der Landeswohnungsbauförderung herzustellen. Auf diesem Weg soll die Situation von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden. Dabei ist zu beachten, dass die finanziellen Vorteile der Brandenburger Wohnraumförderung nicht ausreichen, um die wirtschaftliche Einbußen, insbesondere durch die gegenüber der freien Marktmiete reduzierten gebundenen Einstiegsmietten, vollständig zu kompensieren. Mit Beschluss vom 03.04.2019 (Drucksache 18/SVV/0620) wurde die Zielquote für sozialen Wohnungsbau auf 30 % der neu festgesetzten Wohnfläche angehoben.

Das Baugesetzbuch gibt in § 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, dass für jeden städtebaulichen Vertrag eine Angemessenheitsprüfung durchzuführen ist: Dies bedeutet insbesondere, dass die privaten Vertragspartner durch die vertraglichen Verpflichtungen wirtschaftlich nicht überfordert werden dürfen. Im Potsdamer Baulandmodell wird die planungsbedingte Bodenwertsteigerung, d.h. die Differenz aus den Bodenwerten vor Einleitung und nach Abschluss des Verfahrens, als Maßstab für die Angemessenheit herangezogen. Solange die Summe aller vertraglich vereinbarten Inhalte und Verpflichtungen die planungsbedingte Bodenwertsteigerung nicht überschreitet, ist der Vertrag im baurechtlichen Sinn als „angemessen“ zu bewerten. Inhalte und Kosten, die über die Grenze der Angemessenheit hinausgehen, müssen entsprechend reduziert („gekappt“) werden, um die Rechtswirksamkeit des Vertrags nicht zu gefährden.

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

A.8 Benachbarte Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des 1993 festgesetzten Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“. An den Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung grenzen – mit einer Ausnahme – keine anderen rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Die Ausnahme bildet der im Norden angrenzende Bebauungsplan Nr. 22 „Stern-Center“, in dem insbesondere großflächiger Einzelhandel festgesetzt wird. Der Bebauungsplan grenzt nur mit einem geringen Teilbereich im Kreuzungsbereich Zum Kirchsteigfeld-Sternstraße / Konrad-Wolf-Allee an den Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung an. Ein weiterer an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung im Nordosten grenzender Bebauungsplan befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 139 „Slatan-Dudow-Straße“. Dieser Bebauungsplan verfolgt das Planungsziel den Stadtteil Drewitz städtebaulich weiter zu entwickeln. Mit Beseitigung einer leerstehenden Kaufhalle sollen hier die Voraussetzungen für die Schaffung eines durchgrünten Wohnstandortes geschaffen werden.

A.9 Sonstige Satzungen

A.9.1 Fernwärmesatzung

Am 27.01.1999 ist in der Landeshauptstadt Potsdam die Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) in Kraft getreten, die insbesondere auch Fernwärmevorranggebiete regelt.

Das Kirchsteigfeld und damit der Änderungsbereich liegt in einem Fernwärmevorranggebiet. Damit ist gemäß § 4 Abs. 1 Fernwärmesatzung für Heizung und Warmwasserbereitung Fernwärme einzusetzen. Die gesetzliche Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang für die überwiegende Wärmebedarfsdeckung mit regenerativen Energien nach § 8 Abs. 2 Satz 4 des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) bleibt erhalten (§ 4 Abs. 5 Fernwärmesatzung).

A.9.2 Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.03.2012 in Kraft getreten. Diese Satzung ist für die Ermittlung der Zahl und Herstellung der erforderlichen notwendigen Stellplätze bei der Errichtung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen Zu- oder Abgangsverkehr mittels Fahrzeugen (Kraftfahrzeuge, Fahrräder) zu erwarten ist, sowie für die Bestimmung der Geldbeträge für die Ablösung der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzuwenden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung. Gemäß Anlage 2 sind bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten 0,5 Kfz-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze je Wohnung herzustellen. Gemäß § 3 Abs. 4 der Stellplatzsatzung können die Kfz-Stellplätze um 25 % reduziert werden, da das Vorhaben in nicht mehr als 300 m Luftlinie zu einer ÖPNV-Haltestelle liegt.

Die erforderlichen Stellplatznachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

A.9.3 Werbesatzung

Die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Am Stern - Drewitz“ wurde am 05.07.2006 durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt. Diese umfasst auch das Plangebiet.

Gemäß Werbesatzung sind fünf unterschiedliche Gebietstypen definiert, je nach Gebietstyp werden unterschiedliche Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten als Voraussetzung für deren Erlaubnis bzw. Genehmigung gestellt.

Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist gemäß Anlage zur Werbesatzung dem Gebietstyp „Gebiet mit Schutzanspruch benachbarter Gebiete“ zugeordnet.

Die allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten gemäß § 4 Werbesatzung und die gebietsbezogenen Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten gemäß § 5 Werbesatzung sind bei der Errichtung von Werbeanlagen zu berücksichtigen.

A.10 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

A.10.1 Denkmalschutz

A.10.1.1 Baudenkmale (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG))

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung gibt es keine Gebäude die unter Denkmalschutz stehen.

A.10.1.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht bekannte Bodendenkmale auftreten können. Südlich an das Plangebiet (Gemarkung Drewitz, Flur 8, Flurstücke 652, 654, 656, 1073, 1074, 1075 und 1080) grenzt das gesetzlich geschützte Bodendenkmal 2201 (Siedlung deutsches Mittelalter, Siedlung Ur- und Frühgeschichte) an.

A.10.2 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

A.10.3 Ggf. weitere nachrichtliche Übernahmen

Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen wurden und zum Verständnis des Bebauungsplans notwendig sind, liegen nicht vor.

B Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung bildet den nördlichen Eingangsbereich des Kirchsteigfelds. Ziel der Landeshauptstadt Potsdam ist es, das Mischgebiet in ein nachfragegerechtes allgemeines Wohngebiet zu ändern und den Standort der Kindertagesstätte auf eine bedarfsgerechte Größe (Einfachstandort) zu verkleinern.

Eine Bebauung des im Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzten Mischgebiets ließ sich bisher nicht realisieren. Die Fläche liegt seit 1993 brach. Auch die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Doppelstandort) wurde bisher nicht benötigt.

B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

B.2.1 Planungsalternativen

Bereits im Jahr 2012 wurde für das hier festgesetzte Mischgebiet und die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ein neues Nutzungs- und städtebauliches Konzept entwickelt, das nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Jahr 2013 im Rahmen der Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst und weiterentwickelt wurde.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ setzt den überwiegenden Teil des Plangebiets als Mischgebiet fest. Der östliche Teil wurde durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte als Doppelstandort für eine Kindertagesstätte gesichert. Durch Festsetzung eines Mischgebiets sollte das Gebiet gleichermaßen dem Wohnen und dem Gewerbe dienen. Das städtebauliche Konzept von 1992/ 93 sieht nördlich der Ricarda-Huch-Straße eine Einzelhausbebauung in Form von „Bürovillen“ vor, die einerseits eine klare Raumkante bildet und andererseits eine Transparenz zum Priesterweg ermöglicht. Der Bebauungsplan Nr. 18 sichert diese Struktur durch Festsetzung einer offenen Bauweise und vier festgesetzten Baufeldern. Durch zwei abgeschrägte Baufelder wird auch die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Sichtachse in Verlängerung der Johanna-Just-Straße umgesetzt. Auf die besondere Situation durch die Lage am Gebietseingang reagiert die Planung durch eine mögliche fünfgeschossige Bebauung, die in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Torsituation entstehen lässt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ ist zwischen Priesterweg und den überbaubaren Grundstücksflächen ein von Bebauung freizuhaltender Schutzstreifen vorgesehen, der jedoch nicht die Gemeinbedarfsfläche bzw. Kindertagesstätte umfasst. Dieser Schutzstreifen wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert. Die Bepflanzung sollte auf dem gesamten Schutzstreifen durch niedrige standortgerechte Gehölze erfolgen. Das Konzept wurde aufgrund mangelnder Nachfrage seit 1993 nicht umgesetzt, so dass die Landeshauptstadt Potsdam beschlossen hat, die Planung entsprechend des aktuellen Bedarfs anzupassen.

Im Jahr 2012 wurden deshalb im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam verschiedene städtebauliche Varianten für eine Wohnbebauung in diesem Teilbereich des Kirchsteigfeld am Priesterweg entwickelt.

Neben Varianten für eine Bebauung mit Stadtvillen und Townhouses wurden Bebauungsvorschläge mit Geschosswohnungsbau, insbesondere mit U-förmigen Wohngebäuden erarbeitet. Die Vorschläge für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern nehmen charakteristische Elemente des ursprünglichen städtebaulichen Konzepts (z.B. schräge Sichtachsen, baulich abgesetzte Gebäudekörper im Endpunkt von Sichtachsen, höhere Gebäude/ Türme zur Betonung des Gebietseingangs, vorspringende Gebäudeteile zur baulich-räumlichen Fassung von Stadtplätzen und zur Bildung von Torsituationen) auf,

so dass das Gebiet städtebaulich in das bestehende Siedlungsgefüge integriert wird. Die Gebäude sind in der Regel viergeschossig und werden in einigen Varianten durch eingeschossige Verbindungsbauten miteinander verknüpft. In allen Varianten wird die Lage am Gebietseingang durch ein höheres fünfgeschossiges Gebäude betont und die Ricarda-Huch-Straße räumlich durch Baukörper oder Baumalleen gefasst. Die ursprüngliche Planung mit einer Einzelhausbebauung wurde zugunsten längerer Baukörper aufgegeben.

Als Vorzugsvariante wurde die sogenannte Variante 4a (vgl. Abbildung 1) gewählt. Sie diene als Grundlage für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, insbesondere weil sie sich sehr am ursprünglichen städtebaulichen Konzept von 1993 orientiert. In dieser Variante wird durch die vorgeschlagenen viergeschossigen Baukörper eine städtebauliche Raumkante zur Ricarda-Huch-Straße gebildet und die diagonale Sichtachse in Verlängerung der Johanna-Just-Straße, wie sie das ursprüngliche Konzept von 1992/ 93 vorsah, aufgenommen. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird zugunsten der Wohnbebauung reduziert, da an dieser Stelle kein Bedarf mehr für einen Doppelstandort besteht. Zwei öffentliche Wege verbinden die Ricarda-Huch-Straße mit dem Priesterweg.



Abbildung 3: zu Grunde gelegtes städtebauliches Konzept (Nr. 4a), FBP 2012

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans Nr. 18 unterscheiden sich vom ursprünglichen Bebauungsplan vor allem hinsichtlich der Nutzungsart, des Maßes der baulichen Nutzung und der höheren baulichen Dichte mit längeren Baukörpern. Die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes schaffen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes und lassen gleichzeitig, durch die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend Spielraum für die vertiefende architektonische Entwurfsplanung.

B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Anbindung des Kirchsteigfelds

Das Kirchsteigfeld ist verkehrlich hauptsächlich über die Ricarda-Huch-Straße als Haupteerschließungsstraße erschlossen. Die Ricarda-Huch-Straße schließt an ihrem westlichen Ende an den Straßenzug Sternstraße/ Zum Kirchsteigfeld an. Über diese Straßen ist nach Norden die Nuthestraße und damit das Potsdamer Stadtzentrum sowie die Autobahn-Anschlussstelle Babelsberg (A 115) in Richtung Berlin, nach Süden über die Trebbiner Straße die Autobahn-Anschlussstelle Potsdam-Drewitz (A 115) zu erreichen.

Ruhender Verkehr

Entsprechend § 49 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen Verkehr zu erwarten ist, die in der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam (Stand 07.03.2012) festgesetzten erforderlichen Stellplätze für

Kfz und Fahrräder herzustellen. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist. Befindet sich das Grundstück im 300 m Radius einer Straßenbahnhaltestelle und verkehrt die Straßenbahn regelmäßig, kann die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze um 20 % reduziert werden.

Kann ein Bauherr der Verpflichtung zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten nachkommen, so kann er entsprechend § 49 Abs. 3 BbgBO seine Verpflichtung durch Zahlung eines Geldbetrags an die Gemeinde ganz oder teilweise ablösen (§ 4 Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam). Der Ablösebetrag richtet sich nach der Lage im Stadtgebiet. Das Kirchsteigfeld liegt im Gebiet C, der Ablösebetrag beträgt 5.000 €/ Stellplatz. Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen hat gegenüber der Ablösung Vorrang.

Die genaue Lage der Stellplatzanlagen und ihrer Zufahrten wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der verbindliche Stellplatznachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Für die Planungen an der Ricarda-Huch-Straße kann die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze um 20 % reduziert werden, weil die geplante Wohnbebauung sowie die geplante Kindertagesstätte im 300 m Radius der Straßenbahnhaltestelle „Priesterweg“ liegen und die Straßenbahn regelmäßig verkehrt.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze können in einer begrenzten Zahl als offene Stellplatzanlagen sowie in Garagengeschossen und Tiefgaragen untergebracht werden, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Öffentlicher Nahverkehr

Das Kirchsteigfeld ist an das Straßenbahnnetz Potsdams sowie an das Busnetz angeschlossen. Die nächsten Haltestellen befinden sich an der Konrad-Wolf-Allee, nordwestlich des Plangebietes „Konrad-Wolf-Allee/Sternstraße“ (Bus) sowie im östlichen Plangebiet selbst die Haltestelle „Priesterweg“ (Straßenbahn)

An der Konrad-Wolf-Allee verkehren 4 Buslinien im 20 –Minutentakt.

Darüber hinaus wird die Siedlung von zwei Tramlinien angefahren, d.h. es fahren täglich im Tagesverkehr alle 10 Minuten Bahnen zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt Potsdams. Im Berufsverkehr werden diese Linien durch zwei weitere ergänzt, so dass ein 5-Minuten-Takt entsteht.

Zusätzlich verkehrt auf dem Gleiskörper der Straßenbahn werktags eine Regionalbuslinie zwischen Hauptbahnhof und Wünsdorf im 1- bis 2-Stunden-Takt.

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist über die südlich angrenzende Ricarda-Huch-Straße erschlossen. Sie ist leistungsfähig genug, um den durch die geplante Wohnbebauung und die Kindertagesstätte zusätzlich erzeugten Verkehr aufzunehmen.

Das Plangebiet ist gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Erschließungsflächen in Kombination mit Fuß- und Radwegen

Die geplante Wohnbebauung soll an zwei Stellen durch Erschließungsstraßen in Kombination mit Fuß- und Radwegeverbindungen unterbrochen werden. Die Erschließungsstraßen dienen zum einen der Erschließung der zukünftigen Stellplatzanlagen der Wohngebäude. Zum anderen verbinden sie in Verlängerung als öffentliche Fuß- und Radwege die Ricarda-Huch-Straße mit dem Priesterweg sowie der nördlich verlaufenden Konrad-Wolf-Allee und tragen damit zur Verknüpfung der Siedlungen Kirchsteigfeld und Drewitz bei. Während die westliche Erschließungsfläche in Nord-Süd-Richtung verläuft, nimmt die Östliche den diagonalen Verlauf der Johanna-Just-Straße auf. Die westliche Erschließung kann offen verlaufen oder in die Wohnbebauung integriert werden, d.h. die

Erschließung kann im Erdgeschoss durch ein Gebäude geführt werden. Für die östliche Erschließungsfläche besteht keine Überbaumöglichkeit.

Diese Erschließungsflächen dienen bis auf Höhe der Maßnahmenfläche ausschließlich als Anliegerstraßen. Eine Befahrung der Flächen durch die Müllabfuhr ist nicht vorgesehen, so dass hier keine Wendemöglichkeit einzuplanen ist. Die Bereitstellung der Abfallbehältnisse kann an der Ricarda-Huch-Straße erfolgen, die vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß befahrbar ist.

Ursprünglich sah das städtebauliche Konzept für die Wegeverbindungen einen geraden Verlauf in Nord-Süd-Richtung bzw. in Verlängerung der Johanna-Just-Straße vor. Unter Berücksichtigung der Baumstellung der geschützten Allee und der im Zuge der Sanierung des „Priesterweges“ in den letzten Jahren nachgepflanzten Bäume sowie der bereits hergestellten Wegeanschlüsse wurde die Wegeführung entsprechend geändert. Die Fuß- und Radwege binden so direkt auf Höhe der Bushaltestelle „Konrad-Wolf-Allee/Sternstraße“ sowie des Fußgängerübergangs der Konrad-Wolf-Allee Richtung Großsiedlung Drewitz an.

B.2.2.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ liegt eine Verkehrstechnische Untersuchung der W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Infrastruktur mbH, mit Stand vom Januar 2015 vor. Im Rahmen der Untersuchung wurden anhand der in der 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungsarten die zu erwartenden Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Dies erfolgte für eine Erweiterung des Kirchsteigfelds mit Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte, wobei hier neben der Betrachtung des Teilbereichs am Priesterweg (Teilbereich A) auch noch die geplanten Wohneinheiten im zentral gelegenen Teilbereich des Kirchsteigfelds (vgl. Kapitel A.1 Ausführungen zu Teilbereich B) Betrachtung fanden. Auch der noch zum Vorentwurfsstand der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 zum Plangebiet zugehörige Teilbereich des Gewerbegebietes (vgl. Kapitel A.1 Ausführungen zu Teilbereich C) wurde in der Verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt. Da mit Entwurfsstand der 4. Änderung Teilbereich B wie C nicht weiter Bestandteil der Planung sind, sondern für diese zukünftig ein separates Planungsverfahren angedacht ist, werden im Folgenden lediglich die für den Teilbereich A am Priesterweg relevanten Untersuchungsergebnisse der Verkehrstechnischen Untersuchung dargestellt. Die verkehrstechnische Untersuchung gliedert sich in drei Teilbereiche:

1. Ermittlung der durch die Inhalte des Bebauungsplans entstehenden zusätzlichen Verkehre und Betrachtung der Leistungsfähigkeiten der an das Kirchsteigfeld angrenzenden Knotenpunkte,
2. Ermittlung des durchschnittlichen täglichen Verkehrs für Bestands- und Prognosebelastung unter Berücksichtigung einer verkehrlichen Variante 2, in der eine geänderte Schwerverkehrsführung vorgenommen wird,
3. Ermittlung des durchschnittlichen täglichen Verkehrs für Bestands- und Prognosebelastung unter Berücksichtigung einer verkehrlichen Variante 3, in der eine zusätzliche südliche Anbindung des Kirchsteigfelds mit Hilfe einer Planstraße und der Umbau eines Knotenpunkts zum Kreisverkehrsplatz enthalten ist. Zudem erfolgt eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung des Kreisverkehrsplatzes.

Für die vorliegende Planung sind die Teilbereiche 2 und 3 der Untersuchung nicht von Relevanz, da zum jetzigen Zeitpunkt von den hier betrachteten Maßnahmen der geänderten Schwerverkehrsführung bzw. der zusätzlichen südlichen Anbindung des Kirchsteigfelds nicht ausgegangen werden kann. Im Folgenden werden daher ausschließlich die Ergebnisse der Untersuchung für die mit der 4. Änderung des Bebauungsplans geplanten Wohneinheiten und die Kindertagesstätte und hier nur die Ergebnisse für die Planung am Priesterweg sowie die Ergebnisse des Teilbereichs 1 (Ermittlung der zusätzlichen Verkehre) der Untersuchung dargestellt.

Im Teilbereich 1 der Untersuchung werden eingangs die Verkehrsmengen des Bestands für drei Knotenpunkte betrachtet. Als Grundlage dienen Verkehrsbelastungszahlen aus den Jahren 2009, 2011 und 2012. Die drei für das Kirchsteigfeld relevanten Knotenpunkte (KP) sind

- Sternstraße/ Zum Kirchsteigfeld/ Konrad-Wolf-Allee (KP 800): Geradeausverkehr in Nord-Süd-Verbindung
- Trebbiner Straße/ Clara-Schumann-Straße (KP 813): Linkseinbieger in Trebbiner Straße
- Trebbiner Straße/ Neue L 79 (KP 814): Linkseinbieger aus der Trebbiner Straße, Rechtsabbieger in die Trebbiner Straße

Im Ergebnis weist der KP 813 eine hohe Leistungsfähigkeit mit höchster Verkehrsqualitätsstufe aus. Auch beim KP 814 zeigen sich Kapazitätsreserven hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Signalsteuerung mit den im Bestand vorhandenen Verkehrsbelastungen. Für den KP 800 wird eine deutliche Belastung verzeichnet, allerdings mit freien Kapazitäten von bis zu 14 %.

Im Folgenden wird die mit den in der 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungen generierte Verkehrsmenge ermittelt. Dies erfolgt für die Wohnverkehre im allgemeinen Wohngebiet sowie für die Verkehre der Kindertagesstätte im zum Vorentwurfsstand des Bebauungsplans bezeichneten Teilbereich A zwischen Priesterweg und Ricarda-Huch-Straße.

Für die durch die Wohnnutzung erzeugten Verkehre im Teilbereich A wird im Ergebnis der Berechnung zur Frühspitzenstunde (FSP) ein zusätzlicher Quellverkehr von 19 Kfz/h und ein zusätzlicher Zielverkehr von 8 Kfz/h ermittelt. Für die Nachmittagsspitzenstunde (NSP) sind im Ergebnis 10 Kfz/h zusätzlicher Quellverkehr und 18 Kfz/h zusätzlicher Zielverkehr verzeichnet.

Die durch die Kita generierten Verkehre liegen höher. Für die FSP wird ein zusätzlicher Quellverkehr von 22 Kfz/h und ein zusätzlicher Zielverkehr von 23 Kfz/h sowie für die NSP ein zusätzlicher Quellverkehr von 31 Kfz/h und ein zusätzlicher Zielverkehr von 32 Kfz/h ermittelt.

Insgesamt liegt der durch die festgesetzten Nutzungen im Teilbereich A erzeugte zusätzliche Quellverkehr bei 41 Kfz/h zur FSP und 41 Kfz/h zur NSP. Für den Zielverkehr werden zusätzlich insgesamt 31 Kfz/h zur FSP und 50 Kfz/h zur NSP erwartet.

Gemäß den Ergebnissen der Verkehrstechnischen Untersuchung ist entsprechend anzunehmen, dass die geplanten Wohneinheiten eine relativ geringe Anzahl neu generierter Kfz-Verkehre erzeugen. Für die Kita ist diese Belastung etwas höher anzunehmen aufgrund der zu erwartenden Hol- und Bringverkehre. In der Verteilung der generierten Verkehre auf die einzelnen Erschließungspunkte wird aufgrund deren Lage im Kirchsteigfeld gemäß Verkehrstechnischer Untersuchung davon ausgegangen, dass die Wohn- und Kitaverkehre sich nahezu ausschließlich auf die nördliche Erschließung des Kirchsteigfelds umlegen.

B.2.3 Konzept Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung des Kirchsteigfelds wurden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen geplant und im Zusammenhang mit dem Straßenbau realisiert.

Trink- und Abwasser

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Niederschlagswasser

Gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob eine schadhafte Entwässerung des Plangebiets

möglich ist. Aus diesem Grund erfolgte eine Hydrologische Abschätzung (Merkel Ingenieur Consult, Potsdam 01.02.2019) Grundlage für die Hydrologische Abschätzung war ein Bebauungskonzept, das den möglichen Versiegelungsgrad gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschöpft.

Die Hydrologische Abschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verbleib des Niederschlagswassers für die Dachflächen der geplanten Wohngebäude über eine Muldenversickerung erfolgen kann. Die Mulden können in den nördlichen Grünflächen vorgesehen werden, wobei die in der Hydrologischen Abschätzung erfolgte Verortung der Mulden nur verdeutlichen soll, dass die hierfür erforderlichen Flächen grundsätzlich untergebracht werden können und nicht deren endgültige Lage bestimmt. Zur Verortung der Mulden sollen im Bebauungsplan keine konkreten Festsetzungen erfolgen, nur das diese grundsätzlich im Bereich der Maßnahmenfläche zulässig sind. Eine sinnvolle Anordnung kann so im Rahmen der Freiraumplanung erfolgen. Die Hydrologische Abschätzung kommt weiter zu dem Ergebnis, dass eine Muldenversickerung für das Dachwasser der kompletten Dachflächen der Wohngebäude nur erfolgen kann, wenn das Dachwasser der südlichen Gebäudeseiten auf die nördliche Seite verlegt wird.

Aufgrund der derzeit nicht bekannten Gebäudekontur der geplanten Kindertagesstätte wird für die Entwässerung der kompletten Dachfläche hier ein Anschluss an das vorhandene Regenwassersystem in der Ricarda-Huch-Straße vorgeschlagen. Hierfür ist im nachgeordneten Verfahren eine Überrechnung des Regenwassersystems für das Kirchsteigfeld erforderlich.

Gemäß Baugrundgutachten (Maul + Partner Baugrund Ingenieurbüro GmbH, Potsdam 02.11.2018) ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück unter vorliegenden Gegebenheiten möglich, wenngleich aufgrund des hohen Bemessungswasserstandes (MHGW) lediglich Muldensysteme möglich sind.

Alle Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes können Vorort durch eine Befestigung mit vollversickerungsfähigem Betonsteinpflaster versickert werden.

Da das gesamte Gelände niedriger als die umgebenden Straßen (Priesterweg, Ricarda-Huch-Straße) liegt und auch die Grundwasser- und Bemessungswasserstände MHGW (mittlere jährlich höchste Grundwasserstand) ca. 1,20 -1,50 m unter Oberkante Gelände (OKG) liegen wird eine Geländeerhöhung um 0,50 - 0,70 m auf OKG 33,50 – 33,90 m über NHN (DHHN2016) vorgeschlagen.

Die grundsätzliche Machbarkeit einer schadlosen Entwässerung ist folglich gegeben. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist das Konzept zur Niederschlagswasserentwässerung weiterzuentwickeln, zu einer genehmigungsfähigen Entwurfsplanung zu konkretisieren und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Wärme

Das Kirchsteigfeld und damit auch das Plangebiet am Priesterweg liegt in einem der Potsdamer Fernwärmevorranggebiete. Laut § 4 Abs. 1 der Satzung über die öffentliche Fernwärmerversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.12.1998 besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang, der Eigentümer in diesem Gebiet zur ausschließlichen Nutzung der Fernwärme verpflichtet. Eine Ausnahme ist die Nutzung regenerativer Energien. In § 4 Abs. 5 der Fernwärmesatzung ist geregelt, dass die Nutzung regenerativer Energien eine Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang darstellt.

Strom

Das Plangebiet wird aus dem Energieversorgungsnetz der Landeshauptstadt Potsdam versorgt.

Gas

Eine Erschließung mit Gas ist nicht vorgesehen, da die Beheizung der Gebäude über Fernwärme erfolgen soll.

Abfallentsorgung

Im Rahmen der weiteren Planung sind die Standorte für Wertstoffcontainer und Abfallbehälter in möglichst störungsfreier Zuordnung zu den Gebäuden vorzusehen.

B.2.4 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde 2012 ein neues Nutzungs- und städtebauliches Konzept entwickelt, dass das städtebauliche Konzept von 1993 aufnimmt mit der Zielsetzung Wohnungsbau weiterzuentwickeln. Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzte Mischgebiet - einschließlich einer östlichen Erweiterung zulasten des Gemeinbedarfsstandorts - wird in ein allgemeines Wohngebiet geändert, die bisherige Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird verkleinert, da ein Doppelstandort für die Versorgung des Sozialraum V (Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld) nicht mehr notwendig ist.

Das allgemeine Wohngebiet selbst gliedert sich in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich. Der nördliche Bereich soll als Teil einer Grünzäsur zwischen dem Kirchsteigfeld und der Großsiedlung Drewitz weiterentwickelt werden. Darüber hinaus soll der nördlich anschließende, als Allee ausgebildete Priesterweg (außerhalb des Geltungsbereichs) durch die Freistellung als besonderes Landschaftselement betont werden. Der nördliche Bereich wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Im südlichen Bereich liegen die Baufelder für die geplante Wohnbebauung. Die Wohnbebauung hat städtebaulich mehrere Funktionen zu erfüllen:

- Schaffung der ursprünglich geplanten Torsituation mit Platzbildung am Eingang zum Kirchsteigfeld
- Schaffung einer nördlichen Raumkante entlang der Ricarda-Huch-Straße
- Schaffung eines nördlichen Siedlungsabschlusses des Kirchsteigfelds
- Nachfragegerechte Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes von 1993 ohne städtebaulichen Bruch
- Schaffung von Wohnqualität unter Berücksichtigung der Gebäudeausrichtung, der Belichtung und des zu erwartenden Verkehrslärms

Folgende Konzeptelemente sollen festgesetzt werden:

- Zur Realisierung der Torsituation, des Eingangsplatzes sowie der Raumkante entlang der Ricarda-Huch-Straße werden Baulinien festgesetzt.
- Die Gebäudehöhe soll 4 bis 5 Geschosse betragen entsprechend der gegenüberliegenden Wohnbebauung. Das Gebäude bzw. der Gebäudeteil zur Ausbildung des Eingangstores soll eine Höhe von 6 Geschossen haben. In die Angabe der Geschosse ist das oberste Dach- bzw. Staffelgeschoss eingerechnet.
- Die Gebäude sollen, entsprechend der vorhandenen Bebauung, Sattel- oder Walmdächer erhalten. Alternativ kann das oberste Geschoss auch als Staffelgeschoss mit Flachdach ausgebildet werden.
- Zur besseren Verknüpfung des Kirchsteigfelds mit der Großsiedlung Drewitz für Fußgänger und Radfahrer wird der Block durch zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radwege gequert die in öffentliche Straßenverkehrsflächen übergehen, die auch der Erschließung der Gebäude dienen.

Im Wohngebiet sollen - bis auf die der Versorgung des Gebiets dienenden Nachbarschaftsläden - keine Läden zulässig sein. Damit soll das Zentrum im Kirchsteigfeld gestärkt und die Handelseinrichtungen dort konzentriert werden.

Bei Bedarf kann auf dem Grundstück eine bis zu 3-geschossige Kindertagesstätte gebaut werden, an die sich nach Norden eine Freifläche zum Spielen anschließt.

B.2.5 Landschaftsplanerisches Konzept

Der Priesterweg (außerhalb des Plangebiets) steht als Allee unter Schutz. Er soll gemeinsam mit der innerhalb des Plangebiets liegenden 25 m tiefen Anpflanzfläche im Wohngebiet zum einen zu einem durchgängigen Grünzug und zum anderen zu einer Grünzäsur zwischen den Siedlungen Kirchsteigfeld und Drewitz entwickelt werden. Zur Qualifizierung soll die Fläche im nördlichen Bereich als Wiese angelegt und im südlichen Bereich durch niedrige Gehölze bepflanzt werden. Dadurch wird die Allee des Priesterwegs als besonderes Landschaftselement freigestellt und gleichzeitig eine Wiese und ein Gehölzstreifen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Innerhalb der Wiesenfläche sowie der mit niedrigen Gehölzen zu bepflanzenden Fläche besteht die Möglichkeit zur Unterbringung von Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser. Spielflächen können im Bereich der Strauchpflanzungen hergestellt werden. Darüber hinaus ist die Fläche von jeglicher Bebauung frei zu halten.

Gemäß § 8 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Damit ist gesichert, dass die Wohnbebauung gärtnerisch angelegte Außenanlagen erhält. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Gestaltung des 5 m tiefen Vorgartens, in dem auch Versickerungsmulden untergebracht werden können.

Die Platzsituation am Eingang zum Kirchsteigfeld wird durch die geplante Wohnbebauung im Westen des Plangebiets geschlossen und sollte eine angemessene Gestaltung erhalten. Dazu werden jedoch keine Festsetzungen getroffen.

Die Freiflächen des Kindergartens werden vom Träger der Einrichtung entsprechend des Alters der Kinder und der entsprechenden Anforderungen gestaltet.

B.2.6 Schallschutzkonzept

Zur Beurteilung der Verkehrsräuschesituation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 4. Änderung eine schalltechnische Untersuchung erstellt, für diese liegt eine 1. Überarbeitung vom 17.02.2015 (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin 18. Februar 2015) vor. Die schalltechnische Untersuchung ermittelt die bestehende Verkehrsräuschesituation im Plangebiet und prognostiziert für drei Varianten der Verkehrsführung die zu erwartende Verkehrsräuschesituation. Dabei werden die Geräuschemissionen, die durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirken, untersucht und die Schienenwege der Straßenbahnlinie 92 der Stadtwerke Potsdam (ViP) berücksichtigt.

Folgende Prognosevarianten wurden neben Berücksichtigung der Ausgangssituation in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet

- | | |
|----------------------|--|
| Prognose-Variante 1: | Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung der derzeitigen Verkehrsführung |
| Prognose-Variante 2: | Verkehrsbelastung nach Sperrung der Clara-Schumann-Straße für den Lkw-Verkehr |
| Prognose-Variante 3: | Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung des Baus der Südanbindung für das Gewerbegebiet |

Da im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 nicht mit Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass eine Sperrung der Clara-Schumann-Straße für den Lkw-Verkehr erfolgt (Variante 2) bzw. die Verkehrsbelastung aufgrund des Baus einer neuen Südanbindung für das Gewerbegebiet (Variante 3) im nördlichen Teil des Kirchsteigfelds

sinkt, ist für die aktuelle Planung ausschließlich die Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung der derzeitigen Verkehrsführung (Variante 1) von Relevanz.

Hingegen konnte die im Bereich der Konrad-Wolf-Allee nördlich des Plangebiets seit 2014 bereits im Rahmen der Umgestaltung der „Gartenstadt Drewitz“ geräuschrelevante Änderung der Verkehrszahlen in Kombination mit einer Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h Berücksichtigung in der schalltechnische Untersuchung finden. Zukünftig ist hier auch mit keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Für die schalltechnische Untersuchung erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfsstands zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 entsprechend eine Aktualisierung und Anpassung für die Teilbereiche A und B

Dabei erfolgte eine Anpassung an den aktuellen Planungszustand und in diesem Zusammenhang die erneute prognostische Ermittlung der zukünftig zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet, die Beurteilung nach den geltenden Regelwerken sowie die Ableitung von Lärmschutzmaßnahmen. Im Gegensatz zu 2015 wurde unter Beachtung des Wegfalls des sog. Schienenbonus in der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) für den Lärm derjenige Pegel eingestellt, der sich ohne Anwendung des Schienenbonus ergibt. Zudem fand in der Aktualisierung der Schalltechnischen Untersuchung Berücksichtigung, dass die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) mittlerweile als Technische Baubestimmung im Land Brandenburg bauaufsichtlich eingeführt wurde.

Im Ergebnis der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin 07. Januar 2019) ist für das Plangebiet (ehemals Teilbereich A „Priesterweg“) zu erkennen, dass bereits im Ist-Zustand (2014) bei den Straßenverkehrsgeräuschen im nördlichen Bereich der Ricarda-Huch-Straße an allen Immissionsorten für allgemeine Wohngebiete nicht zu vernachlässigende Überschreitungen der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu verzeichnen sind. Am Tag können diese Überschreitungen je nach Lage des Immissionsortes zwischen 2 dB(A) und 10 dB(A) erreichen. In der Nacht werden, auch durch die geringeren nächtlichen Orientierungswerte, ebenfalls Überschreitungen zwischen 4 dB(A) und 12 dB(A) erreicht. Die Gesamtgeräuschsituation wird durch den Straßenverkehr bestimmt. Die Straßenbahn hat tags und nachts hauptsächlich Einfluss auf den Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte mit Anhebung des Gesamtgeräuschpegels zwischen 1 dB(A) und 9 dB(A) am Tag. In der Nacht liegt die Anhebung zwischen 3 dB(A) und 12 dB(A), was aufgrund der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte ohne nächtliche Nutzung jedoch kein Problem darstellt.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsbelastung kann es je nach Lage innerhalb des Plangebiets zu einer Zunahme der Tages-Beurteilungspegel zwischen 1 dB(A) und 2 dB(A) im Vergleich zum Ist-Zustand (2014) kommen. In diesem Zusammenhang sind Überschreitungen der Orientierungswerte zwischen 3 dB(A) und 11 dB(A) am Tag und zwischen 4 dB(A) und 12 dB(A) in der Nacht festzustellen. Der Anstieg ist auf eine leichte Erhöhung des gesamten Straßenverkehrs, insbesondere aber des Schwerlastverkehrs zurückzuführen, welcher sich im Vergleich zum Ist-Zustand (2014) im gesamten Plangebiet mehr als verdoppelt. Diese Erhöhung ist auf die prognostische Berücksichtigung des am südöstlichen Rand des Kirchsteigfelds liegenden Gewerbegebiets zurückzuführen.

Entsprechend sind die bereits 2015 formulierten Schallschutzmaßnahmen weiterhin in aktualisierter Form Bestandteil der textlichen Festsetzungen (vgl. Kapitel B.3.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz).

Dies unter Betrachtung der worst-case Variante ohne Berücksichtigung der Varianten 2 und 3.

B.3 Begründung der Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die nachrichtlichen Übernahmen werden entsprechend der Systematik des § 9 BauGB abgehandelt.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg ersetzt die bisher für dessen Plangebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ und seiner Änderungen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ und seiner 1. bis 3. Änderung, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. (§ 1 Abs. 8 BauGB)

B.3.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzte Mischgebiet - einschließlich einer östlichen Erweiterung, der hier bisher festgesetzten Gemeinbedarfsfläche - in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird im Rahmen der 4. Änderung von ca. 4.770 qm auf 2.265 qm verkleinert.

Die Verkleinerung der Gemeinbedarfsfläche begründet sich zum einen mit dem nicht mehr vorhandenen Bedarf einer Doppelkita an diesem Standort. Zudem wird die am östlichen Rand des Plangebiets liegende öffentliche Verkehrsfläche verbreitert, die einen Teil des Straßenbahnbahnsteigs, die geplante Verbreiterungsfläche für den geplanten Ausbau der Fuß- und Radwegführung sowie freizuhaltende Flächen einer hier verlaufenden Leitungstrasse beinhaltet. Die daraus resultierende Flächengröße ist ausreichend für den Bau einer einfachen Kindertagesstätte und dient der langfristigen Bedarfsdeckung im Sozialraum V.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets entspricht der Zielsetzung zur Ergänzung des Wohnungsbaus im Kirchsteigfeld und leistet damit einen Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs in Potsdam.

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zulässig. Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Potsdam wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit dieser Läden eingeschränkt. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts folgend ist innerhalb des allgemeinen Wohngebiets der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ allgemein zulässig. Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“, auch „Convenience-Store“ genannt, handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, der sog. ehemalige „Tante-Emma-Laden“. Es handelt sich also um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 qm Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch i.d.R. nicht mehr als 400 qm Verkaufsfläche auf (BVerwG 08.11.2004 - 4 BN 39.04). Der Nachbarschaftsladen bietet zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung, also Waren des kurzfristigen Bedarfs, an. Ergänzende Dienstleistungen (z.B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein.

In der Potsdamer Sortimentsliste ist definiert, um welche Sortimente es sich bei zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung handelt. Diese sind:

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

Ziel dieser einschränkenden Festsetzung ist es die im unmittelbaren Einzugsbereich liegenden Versorgungsbereiche vor einer Schädigung durch Ansiedlungen außerhalb zu schützen. Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten über den

Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ hinaus, sollen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen, um diese zu stärken.

Der Bebauungsplan liegt im Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Kirchsteigfeld welcher südöstlich in ca. 420 m Entfernung liegt. Darüber hinaus befindet sich das Nahversorgungszentrum Drewitz ca. 620 m nordöstlich des Plangebietes. Weiterhin liegt es im Einzugsgebiet des Sonderstandortes Stern-Center, welcher nördlich ca. 600 m entfernt liegt. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt befindet sich ca. 6,3 km in nordwestlicher Richtung und ist für alle Planungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche relevant. Die weitere Versorgung des Kirchsteigfeldes sollte insbesondere durch das Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld selbst und die dort ansässigen Betriebe sichergestellt werden, entsprechend sollen größere Betriebe mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nicht möglich sein.

Dass die konzeptionell empfohlene Verkaufsflächengröße für einen Nachbarschaftsladen zukünftig voraussichtlich kleiner sind wird (siehe Kapitel A.7.4), stellt die Wirksamkeit der Festsetzung zur Zielerreichung nicht infrage. Die bisher vorgesehenen Größenordnungen der Einzelhandelsfestsetzungen sind fachinhaltlich weiterhin sachgerecht. Im Ansiedlungsfall würde aufgrund der Kleinteiligkeit der Ansiedlung der zentrale Versorgungsbereich nicht geschädigt werden. Es würde vielmehr zu einer untergeordneten Ergänzung der Nahversorgungsstruktur kommen. Die Einschränkung der zulässigen Läden wird für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

TF 1.1 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind nur zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gartenbaubetriebe sind unzulässig, da sie aufgrund ihrer meist flächenextensiven Nutzung nicht in das städtebauliche Konzept eingebunden werden können und der Zielsetzung des flächensparenden Bauens widersprechen. Durch den Ausschluss von Tankstellen werden Belastungen durch die Anlage und den Betrieb (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Betankung, Lärm, Schadstoffe, Boden- und Grundwassergefährdung) vermieden. Damit ist auch eine erhöhte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgeschlossen.

TF 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

B.3.2 Maß der baulichen Nutzung

In der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ wird das Maß der baulichen Nutzung sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift (TF 8.1) geregelt wird, dass das oberste Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden ist.

Die GRZ wird im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4, in der Fläche für Gemeinbedarf mit 0,2 festgesetzt. Im Rahmen dieser GRZ lassen sich die städtebaulichen Ziele realisieren, gleichzeitig sichern sie einen angemessen hohen Freiflächenanteil.

Die GFZ wird im allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 und in der Fläche für Gemeinbedarf mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen sind im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse zu sehen.

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine straßenbegleitende vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung (inklusive Dach- bzw. Staffelgeschoss) vorgesehen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Damit sich die geplante

Bebauung in den bestehenden städtebaulichen Kontext einfügt, ist eine maximal fünfgeschossige Wohnbebauung (inklusive Dach- bzw. Staffelgeschoss) vorgesehen. Da sich ein- bis dreigeschossige Gebäude mit Blick auf die Geschosshöhen der benachbarten Wohngebäude nicht einfügen würden, werden diese durch Festsetzung einer Mindestanzahl von vier Vollgeschossen ausgeschlossen. Im Westen zur Sternstraße hin soll ein sechsgeschossiger Gebäudeteil korrespondierend mit dem schon fertiggestellten Gebäudeteil auf der südlichen Straßenseite das Eingangstor zum Kirchsteigfeld bilden. Hier werden zwingend sechs Geschosse festgesetzt. Das westliche Baufenster wird ungefähr mittig durch in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Verkehrsfläche, die in öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg übergeht, unterbrochen. In diesem Bereich ist eine maximal zweigeschossige Bebauung (1. Vollgeschoss als Luftgeschoss) möglich, die eine öffentliche Durchwegung ermöglichen muss. In der Fläche für Gemeinbedarf ist der Bau einer maximal dreigeschossigen Kindertagesstätte zulässig.

Die Dichtefestsetzungen entsprechen dem Ziel, den vorhandenen Geschosswohnungsbau des Kirchsteigfelds zu ergänzen und sich in die städtebauliche Struktur einzufügen.

Für die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 18 bildete das Gesetz über die Bauordnung vom 20.07.1990 (BauO) mit folgender Definition des Vollgeschossbegriffs die Grundlage: „Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“ Auf dieser Grundlage konnte zu den im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschossen noch ein Dachgeschoss ergänzt werden, sofern weniger als 2/3 der Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m hatten. Diese Fläche wurde nicht in die Geschossfläche eingerechnet. Alle Bauanträge auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 18 werden entsprechend der damals gültigen Bauordnung beschieden.

Für die im Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung liegenden Flächen des allgemeinen Wohngebiets und der Gemeinbedarfsfläche ändert sich die Rechtsgrundlage auf die derzeit gültige Brandenburgische Bauordnung vom 19.05.2016¹. Danach gilt gemäß der Übergangsvorschrift des § 89 BbgBO solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, insoweit § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Hiernach sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, also auch das Dachgeschoss. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse. Gemäß § 40 Abs. 1 BbgBO ist von Aufenthaltsräumen auszugehen, wenn sie eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum müssen diese lichte Höhe über mindestens die Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m bleiben dabei außer Betracht. In die Geschossfläche wird die gesamte Fläche des Geschosses hineingerechnet, unabhängig von ggf. nicht nutzbaren Flächen unter Dachschrägen o.ä. Um in der 4. Änderung ein äquivalentes Maß der baulichen Nutzung wie im Bebauungsplan Nr. 18 zulässig zu machen, wird die zulässige GFZ im Vergleich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 18 erhöht. Damit soll die Fläche im Dachgeschoss kompensiert werden. Um sicherzustellen, dass das oberste Geschoss in seiner Wirkung im Vergleich zum darunterliegenden Vollgeschoss zurücktritt, ist durch örtliche Bauvorschrift geregelt, dass dieses als Dach- bzw. Staffelgeschoss auszubilden ist (vgl. Kapitel B.3.11 örtliche Bauvorschriften).

¹ Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl./18,Nr.25)

Das städtebauliche Konzept von 1993 beinhaltet die Unterbringung von Stellplätzen im Erdgeschoss der Wohngebäude. Das hat den Vorteil, dass keine gesonderten Stellplatzflächen erforderlich sind und der öffentliche Raum nicht übermäßig durch parkende Fahrzeuge belastet wird. Dieses Konzept ist in vielen Bereichen des Kirchsteigfelds so umgesetzt worden und soll auch innerhalb des Plangebiets der 4. Änderung des Bebauungsplans für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zur Anwendung kommen. Um dem Grundstückseigentümer trotzdem die Möglichkeit zu geben, die zulässige Geschossfläche zum Bau von Wohnungen zu nutzen, werden die Flächen von Stellplätzen in Vollgeschossen nicht in die zulässige Geschossfläche eingerechnet.

TF 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen innerhalb sonst anders genutzter Gebäude bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

B.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es ein Wohnquartier in mehrgeschossiger Bauweise zu entwickeln, das eine klare städtebauliche Raumkante zur Ricarda-Huch-Straße bildet, samt einer Kindertagesstätte (als eigenständigen Baukörper) planungsrechtlich zu sichern. Die Bebauung soll gemeinsam mit der vorhandenen Bebauung auf der südlichen Straßenseite den Straßenraum der Ricarda-Huch-Straße gleichmäßig fassen.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen als Baufenster festgesetzt, die durch Baugrenzen und entlang der Ricarda-Huch-Straße durch Baulinien definiert werden. Die Tiefe der Baufenster beträgt überwiegend 27 m. Die nördlichen Baugrenzen bilden die maximale Grenze für den Siedlungsabschluss des Kirchsteigfelds.

Entlang der Ricarda-Huch-Straße wird über Baulinien gesichert, dass der Straßenraum durch die geplante Bebauung im Norden und der vorhandenen Bebauung im Süden gleichmäßig gefasst wird. Im westlichen Bereich wird durch die festgesetzten Baugrenzen und -linien gewährleistet, dass im Zusammenspiel mit der gegenüberliegenden Bebauung die Platzsituation vervollständigt wird und die Eingangsgebäude zum Kirchsteigfeld nördlich wie südlich der Ricarda-Huch-Straße auf der Grundstücksgrenze angeordnet sind. Östlich davon ist eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen. Die Baulinien berücksichtigen (wie auf der südlichen Straßenseite) einen 5 m breiten Vorgartenbereich, in dem ggf. Mulden zur Niederschlagsversickerung angelegt werden können. Die straßenbegleitende Bebauung wird an zwei Stellen zur architektonischen Gestaltung und zur Schaffung von Durchwegungen unterbrochen. Die westliche Durchwegung (öffentliche Verkehrsfläche) kann offen oder durch das Gebäude (Luftgeschoss) geführt werden. Die östliche Durchwegung (öffentliche Verkehrsfläche) verläuft in Verlängerung der Johanna-Just-Straße. Hier werden die vorhandenen Gebäudefluchten nach Norden zur Begrenzung der Baufenster fortgeführt und die verlängerte Straßenachse freigestellt.

Um Gestaltungsspielraum für eine architektonische Fassadengliederung zu schaffen, wird die Wirkung der Baulinien eingeschränkt. Ist die Baulinie länger als 10 m, müssen nur 80 % des Gebäudes an die Baulinie herangebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Umfang ist ausnahmsweise zulässig.

TF 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Gebäude zu mindestens 80 % an die Baulinien heranzubauen, wenn die jeweilige Baulinie länger als 10 m ist. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 0,5 m und ein Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

Für die Gemeinbedarfsfläche wird durch Baulinien bestimmt, dass durch Anordnung des Gebäudes auch hier ein 5 m Vorgartenbereich zur Ricarda-Huch-Straße entsteht und zudem das Gebäude grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wird. Hiermit soll sichergestellt werden, dass das Gebäude gleichzeitig eine lärmabschirmende Funktion

übernimmt, welches die Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche von Süden und Osten für die Kitafreifläche reduziert. Um sicherzustellen, dass das Gebäude mit der zwischen den Punkten A und B zu errichtenden Lärmschutzwand abschließt ist zudem eine Baulinie mit 2 m Länge über den nordöstlichen Abschluss des Baufensters festgesetzt. Ein Gestaltungsspielraum, der die Wirkung der Baulinien einschränkt, ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche nicht vorgesehen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich im Einklang mit den Anforderungen der Brandrettung. Sofern die Aufstellflächen zur Sicherung des zweiten Rettungsweges aus Gebäuden nicht oder nicht vollständig im öffentlichen Straßenland angeordnet werden können, ist der 2. Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr rückseitig der Gebäude oder ein 2. baulicher Rettungsweg entsprechend „Brandenburger Bauordnung“ aktuelle Fassung sicherzustellen. Der Nachweis ist im Zuge der Genehmigungsplanung zu erbringen.

B.3.4 Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Ziel ist es sicherzustellen, dass innerhalb der Baufenster zusammenhängende Gebäudekomplexe (bspw. in Form von Hausgruppen) bzw. Einzelgebäude mit einer Mindestlänge von 90 m (Baufeld 1) bzw. 45 m (Baufeld 3 und 4) entstehen und somit eine offene Bebauung mit Längen, die die festgesetzten Mindestlängen unterschreiten bspw. in Form von typischen Stadtvillen ausgeschlossen werden.

TF 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude im Baufenster 1 hat mindestens 90 m und in den Baufenstern 3 und 4 mindestens 45 m (gemessen an der straßenseitigen Baulinie) zu betragen.

B.3.5 Gemeinbedarfsflächen

Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist es im Rahmen der Daseinsvorsorge Aufgabe der Kommune, eine angemessene Versorgung der Wohnbevölkerung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung zu gewährleisten. Von den 1993 festgesetzten fünf Standorten für Kindertagesstätten im Kirchsteigfeld wurden bisher drei Standorte für einen späteren Bedarf vorgehalten.

Entsprechend der aktuellen Kita-Bedarfsplanung ist ein Doppelstandort an dieser Stelle jedoch nicht mehr notwendig, aktuell besteht im Sozialraum V (Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld) vielmehr ein Überhang an Kitaplätzen. Dieser Überhang kommt jedoch dem benachbarten Sozialraum IV (Babelsberg Nord, Süd und Zentrum Ost) zu Gute, da hier ein erhöhter Bedarf besteht.

Der zukünftige Eigenbedarf im Sozialraum V wird sich bis 2026 um ca. 100 Kita-Plätze erhöhen. Vom Jahr 2026 bis zum Jahr 2035 werden im Sozialraum V etwa weitere 120 zusätzliche Kita-Plätze erforderlich sein.

Die aktuelle beschlossene Kita-Bedarfsplanung kann die mittelfristige Kita-Versorgung sicherstellen. Im Rahmen der Kita-Bedarfsplanung sind ab dem Jahr 2026 bis 2035 nach aktueller Vorausberechnung etwa 36 zusätzliche Kita-Plätze einzuplanen, die ggf. am Standort Ricarda-Huch-Straße realisiert werden müssen. Dies ist jedoch zum gegebenen Zeitpunkt, frühestens ab dem Jahr 2023, erneut zu prüfen.

Insofern sollte die Kita-Fläche in der Ricarda-Huch-Straße im Sozialraum 5 für einen weiterführenden Ausbau des Kindertagesbetreuungsangebotes weiterhin im Bebauungsplan gesichert werden. Ab dem Jahr 2023 ist der Bedarf an diesem Standort erneut zu überprüfen.

B.3.6 Fläche für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen

Die bauliche Entwicklung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets soll sich auf die festgesetzten überbaubaren Flächen beschränken. Die Flächen außerhalb der Baufenster sollen als grünes Wohnumfeld gestaltet werden. Nebenanlagen sollen daher bis auf Ausnahmen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Eine dieser Ausnahme stellt die im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Boden, Natur und Landschaft (Fläche „a“) dar. In dieser Fläche sind gemäß textlicher Festsetzung 5.1 (vgl. Kapitel B.3.9) Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. In dem Bereich der Maßnahmenfläche für den eine Anpflanzung mit niedrigen Gehölzen vorgesehen ist, sind zudem Spielflächen zulässig.

Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Spielflächen sollen entsprechend generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

TF 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Spielflächen.

Die Unterbringung von Stellplätzen soll weitestgehend entsprechend des städtebaulichen Konzepts von 1993 im Erdgeschoss der Wohngebäude erfolgen. Zur Umsetzung dieses Konzepts sind für die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete eingeschossige Erweiterungsmöglichkeiten für die Unterbringung der Garagengeschosse festgesetzt, die ermöglichen, dass die Garagengeschosse über die Außenwandflächen der darüber liegenden Wohngeschosse hinaustreten. In der Regel wird für die Unterbringung von Gemeinschaftsgaragen ein Hervortreten von 6 m ermöglicht. Dem ursprünglichen Konzept folgend erfolgt auch mit der 4. Änderung des Bebauungsplans eine entsprechende Regelung. Die Garagengeschosse wurden im städtebaulichen Konzept von 1993 dabei immer in die Blockinnenbereiche gelegt, so auch auf der gegenüberliegenden Seite zum Plangebiet an der Ricarad-Huch-Straße.

TF 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Kfz-Stellplätze, ausgenommen sechs zusammenhängende Kfz-Stellplätze gem. Festsetzung Nr. 4.3, und Garagen nur in Wohngebäuden integrierten Garagengeschossen zulässig. Die Garagengeschosse dürfen maximal 6 m vor die Außenwandflächen der darüberliegenden Vollgeschosse hervortreten. Ein Hervortreten der Garagengeschosse ist nur auf den der Ricarda-Huch-Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Eine entsprechende Regelung zu den Garagengeschossen wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ für die festgesetzten Mischgebiete nicht aufgenommen. Daher sollen auch mit der 4. Änderung des Bebauungsplans zusätzlich Stellplatzflächen außerhalb der Gebäude ermöglicht werden, diese jedoch auf eine vertragliche Anzahl begrenzt werden.

TF 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Baufenster mit der Bezeichnung 1, 3 und 4 ausschließlich sechs zusammenhängende offene Kfz-Stellplätze zulässig. Die Flächen für die sechs zusammenhängenden Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B.3.7 Verkehrsflächen

Das öffentliche Straßennetz im Kirchsteigfeld wurde im Rahmen der Realisierung des Wohnungsbaus von dem damaligen Vorhabenträger entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 18 vollständig erstellt. Auch das Plangebiet ist daher bereits verkehrlich erschlossen.

Östlich des Plangebiets verläuft eine Straßenbahntrasse, die innerhalb des Plangebiets eine Haltestelle hat. Der Haltestellenbereich wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die hier festgesetzte Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient zum einen

der Bestandssicherung (ausschließlich Bahnsteig der Straßenbahnhaltestelle) und bietet zusätzlich ausreichend Möglichkeiten die Fläche der Straßenbahnhaltestelle in westliche Richtung für Fußgänger und Radfahrer zu verbreitern. Dies erfolgt unter Berücksichtigung, dass diese Wegeverbindung auch von Radfahrern und Fußgängern der Ricarda-Huch-Straße in südliche Richtung folgend genutzt wird. Zudem verläuft westlich des Bahnsteigs der Straßenbahn eine Leitungstrasse die von Bebauung freizuhalten ist. Dieser Bereich wurde in die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit aufgenommen.

Das allgemeine Wohngebiet wird in zwei Bereichen durch geplante öffentliche Erschließungsflächen, die auch Fuß- und Radwegeverbindungen beinhalten unterbrochen. Diese öffentlichen Verkehrsflächen dienen zum einen der Erschließung der zukünftigen Stellplatzflächen der Gebäude und verbinden zum anderen die Ricarda-Huch-Straße mit dem Priesterweg sowie der nördlich verlaufenden Konrad-Wolf-Allee und tragen damit zur Verknüpfung der Siedlungen Kirchsteigfeld und Drewitz bei. Die Erschließungsflächen werden sowohl als 4 m breite öffentliche Verkehrsfläche und in ihrer Verlängerung Richtung Priesterweg als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Eine Befahrung durch die Müllabfuhr ist nicht vorgesehen. Eine Abholung der Abfallbehältnisse kann über die Ricarda-Huch-Straße erfolgen.

Während die westliche Erschließung in Nord-Süd-Richtung verläuft, nimmt der Östliche den diagonalen Verlauf der Johanna-Just-Straße auf. Die westliche Erschließung kann offen oder im Erdgeschoss durch die Wohnbebauung geführt werden. Für die Östliche ist keine Überbaumöglichkeit vorgesehen. Der westliche Fuß und Radweg führt zur Bushaltestelle Konrad-Wolf-Allee/Sternstraße der östliche Fuß- und Radweg schließt an die bestehende Querung der Konrad-Wolf-Allee in die Wohnsiedlung Drewitz an.

B.3.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entlang des Priesterwegs soll eine Grünstreife zwischen der Siedlung Kirchsteigfeld und der Großsiedlung Drewitz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 wurde die nördliche Hälfte des Mischgebiets auf der Grundlage des 1993 geltenden Baugesetzbuchs als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Festsetzung wird in leicht veränderter Form in die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 übernommen. Die Fläche erhält weitestgehend unter Beibehaltung der bisherigen Flächengröße, einen neuen Zuschnitt. Sie wird länger und schmaler als im Bebauungsplan Nr. 18, weil das allgemeine Wohngebiet in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 nach Osten erweitert wird. Ihre Tiefe beträgt jetzt durchgehend 25 m und verschmälert sich im Westen leicht. Eine geringfügige Verkleinerung der Flächengröße resultiert aus der Unterbrechung durch die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen die in öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung übergehen. Diese Unterbrechungen stellen tatsächlich jedoch keine Flächenverkleinerung dar, da es sich bei diesen festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen um zuvor als mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen handelte, die ebenfalls die Herstellung von Fuß- und Radwegeverbindungen zum Ziel hatten.

Zur Qualifizierung soll die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „a“ im nördlichen Bereich als Wiese angelegt und im südlichen Bereich durch niedrige Gehölze bepflanzt werden. Dadurch wird die Allee des Priesterwegs als besonderes Landschaftselement freigestellt und gleichzeitig eine Wiese und ein Gehölzstreifen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

In dieser Fläche kann auch das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser versickert werden. Ebenso können hier die nach Brandenburgischer Bauordnung erforderlichen Spielplätze angelegt werden. Die Herstellung von Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser ist generell innerhalb der Maßnahmenfläche möglich. Spielflächen sind nur im Bereich der Strauchpflanzungen zulässig, sofern sie diesen nicht entgegenstehen.

TF 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „a“ entlang des Priesterwegs in einer Tiefe von 12 m als Wiese anzulegen. Der übrige Bereich ist mit niedrigen Sträuchern zu bepflanzen (Höhe 60 - 80 cm, 1 Pflanze je angefangene 5 m² Pflanzfläche). Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „a“ sind Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Die Anlage von nach Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) erforderlicher Spielfläche ist im Bereich der Strauchpflanzungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) konkretisiert das Land die rechtlichen Vorgaben der EU-Richtlinie 2000/60/EG und des Wasserhaushaltsgesetzes. § 54 Abs. 4 BbgWG schreibt vor, dass das Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Die Art der Versickerung (Flächenversickerung, Sickerschacht oder Rigolensystem) bleibt der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten.

Dieses Versickerungsgebot unterstützend soll die Versiegelung innerhalb des Plangebiets minimiert werden. Mit dem Ziel der dezentralen Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken sind Wege, offene Stellplätze und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Eine Ausnahme bilden Stellplätze und deren Zufahrten in Garagengeschoßen und Tiefgaragenzufahrten.

TF 5.2 Die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Stellplätze und deren Zufahrten in Garagengeschoßen und Tiefgaragenzufahrten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Gestaltung der offenen Stellplatzflächen sind Baumpflanzungen vorgesehen.

TF 5.3 Innerhalb der Flächen für Kfz-Stellplätze gemäß Festsetzung 4.3 ist je 4 Kfz-Stellplätze durch die Pflanzung eines Laubbaums (Stammumfang 18/20) zu gliedern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Erhaltung der regionalen, gebietsheimischen Pflanzenausstattung in ihrer biologischen Vielfalt wird die Verwendung gebietsheimischer Gehölze festgesetzt.

TF 5.4 Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.3 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (ABl./13, [Nr. 44], S.2812) enthaltenen Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

B.3.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufenen oder ermöglichten erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen. Aber auch bereits bestehende Konflikte müssen bei der Planaufstellung berücksichtigt und im Rahmen der Regelungsmöglichkeit bewältigt werden.

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die in Form der 1. Überarbeitung mit Stand vom 17.02.2015 (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin 18. Februar 2015) vorliegt. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfsstands

der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 erfolgte eine Aktualisierung und Anpassung der Untersuchung an die aktuellen Planungsabsichten und Regelwerke, die als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Im Rahmen der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung zum Entwurf des Bebauungsplans (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin 07. Januar 2019) ermittelte Ergebnisse für das Plangebiet (zum Vorentwurfsstand Teilbereich A „Priesterweg“) weisen bereits im Ist-Zustand (2014) nicht unerhebliche Geräuschimmissionen auf. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsbelastungen bei derzeitiger Verkehrsführung (Prognose-Varianten 1 der schalltechnischen Untersuchung von 2015) ist zudem mit einer leichten Erhöhung der Geräuschimmissionen von bis zu 2 dB(A) an den straßenseitigen Fassaden im Vergleich zum Ist-Zustand (2014) zu rechnen. Tages-Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) an der geplanten Wohnbebauung sind in diesem Zusammenhang nicht als unbedenklich anzusehen.

Aufgrund der hohen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wird für den Kita-Standort in der schalltechnischen Untersuchung als aktive Schallschutzmaßnahme die Errichtung eines über Eck angeordneten Gebäudes als Riegel untersucht, um eine abschirmende Wirkung für den nördlich gelegenen Außenbereich zu schaffen und somit eine wirksame Reduzierung der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche von Süden und Osten zu erreichen. Zusätzlich wird die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m entlang der Grenze der Verkehrsfläche vom Gutachter empfohlen, die mit dem Gebäuderiegel abschließt. Die Empfehlungen werden durch textliche Festsetzung (vgl. TF 6.1) und zeichnerische Festlegungen (Stellung der Lärmschutzwand, Baulinien) in den Bebauungsplan übernommen.

Auswirkungen der Lärmschutzwand auf die östlich der Straßenbahnhaltestelle bestehenden Gebäude sind nicht zu erwarten, da sich der bei Einfahrt der Straßenbahn entstehende Lärm zwischen der Straßenbahn selbst und der Lärmschutzwand im vorliegenden Fall fängt. Entsprechend sind auch keine Festlegungen zu Anforderungen an die Schallabsorption, um reflexionsbedingte Pegelerhöhungen für die der Wand gegenüberliegende vorhandene schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden, erforderlich. Solche Festsetzungen sind i.d.R. nur für die der Schallquelle zugewandte Seite der Lärmschutzwand zu treffen.

TF 6.1 Zwischen den Punkten AB ist als Vorkehrung zum Lärmschutz im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte eine geschlossene Lärmschutzwand von mindestens 3 m Höhe gemessen über der Bahnsteigoberkante zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als passive Lärmschutzmaßnahme wird in der schalltechnischen Untersuchung weiter eine lärmschutztechnisch günstige Gestaltung der Wohnungsgrundrisse empfohlen, indem schutzbedürftige Räume generell in Richtung, auf die der Straße abgewandten Hausseiten gelegt werden. In der schalltechnischen Untersuchung wurden ergänzend Gebäude in der Berechnung berücksichtigt, um so die Auswirkungen der weiteren geplanten Bebauung auf die Geräuschsituation zu veranschaulichen. Im Ergebnis können unter Berücksichtigung einer Bebauung auf der lärmabgewandten Seite zur Konrad-Wolf-Allee hin bis zu 10 dB(A) niedrigere Pegelwerte erreicht werden. Entlang der Ricarda-Huch-Straße liegen die Pegelwerte teilweise bei bis zu 67 dB(A). Durch eine geschlossene Bebauung können auf der lärmabgewandten Seite dagegen teils Pegelwerte erreicht werden, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags nicht überschreiten. Aufgrund des nicht zu vernachlässigenden Unterschieds zwischen lärmzugewandter und lärmabgewandter Gebäudeseite soll daher die Grundrissregelung zur Anwendung kommen. Um jedoch einen unangemessen hohen Erschließungsaufwand zu vermeiden, werden Wohnungen, bei denen keine Außenwand bzw. mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, von dieser Regelung ausgenommen. Durch die Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile wird auch deren Schutzbedürftigkeit Rechnung getragen (vgl. TF 6.4).

TF 6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in zur Ricarda-Huch-Straße (zu den Linien A2 - A1 - A13 - A12 - A11 - A10 - A9 - A8 - A7 - A6 - A5 - B3 - B4 - C4 - C3 – C2 und D1 - D4 - D3) ausgerichteten Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zur Konrad-Wolf-Allee (zu den Linien A2 - A3 - A4 - B1 - B2 - C1 - C2 und D1 - D2) auszurichten. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen keine Außenwand bzw. mindestens zwei Außenwände nicht zur Konrad-Wolf-Allee (zu den Linien A2 - A3 - A4 - B1 - B2 - C1 - C2 und D1 - D2) ausgerichtet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auch für die dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche sollten tagsüber gewisse Pegelgrenzen nicht überschritten werden, um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten. Ein Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität ist beispielsweise die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke. Den Schwellenwert, bis zu dem eine ungestörte Kommunikation unter den genannten Voraussetzungen möglich ist, sieht die Rechtsprechung bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen. Da dieser Schwellenwert entlang der Ricarda-Huch-Straße im Ergebnis der Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung überschritten wird, sind die Außenwohnbereiche mit Ausrichtung zur lärmzugewandten Seite nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

TF 6.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind zur Ricarda-Huch-Straße (zu den Linien A2 - A1 - A13 - A12 - A11 - A10 - A9 - A8 - A7 - A6 - A5 - B3 - B4 - C4 - C3 – C2 und D1 - D4 - D3) ausgerichtete mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur Konrad-Wolf-Allee (zu den Linien A2 - A3 - A4 - B1 - B2 - C1 - C2 und D1 - D2) ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Generell ist innerhalb der Baufelder ein ausreichender Schallschutz in den Gebäuden durch Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu gewährleisten. Die DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau.

Die Schalldämmung der Außenbauteile erfolgt durch Zielwerte, die feste, raumartabhängige und verkehrswegartunabhängige Beurteilungspegel innen vorgeben. Durch die differenzierte Festlegung von unterschiedlich hohen Innenpegeln für unterschiedliche Raumarten wird der unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit Rechnung getragen. Die Aufenthaltsräume in der geplanten Kindertagesstätte sind als Unterrichtsräume und sonstige Räume zu bewerten. Die Höhe der für ein Vorhaben konkret erforderlichen Schalldämmung ergibt sich entsprechend der Festsetzung zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich gemäß Punkt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 nach der Gleichung $R'_{w,ges} = L_a$ (Außenlärmpegel) - $K_{Raumart}$. Dabei ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnlichem $K_{Raumart} = 30$ dB.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

TF 6.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im allgemeinen Wohngebiet auf den Flächen zwischen den Punkten A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A1, B1 - B2 - B3 - B4 - B1, C1 - C2 - C3 - C4 -

C1 und D1 - D2 - D3 - D4 - D1 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zwischen den Punkten E1 - E2 - E3 - E4 - E1 resultierende bewertete Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,*
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,*
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen*

nicht überschritten wird. Die erforderlichen Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile sind dabei nach der Norm DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) zu berechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm auf der Konrad-Wolf-Allee und der Ricarda-Huch-Straße sowie den Straßenbahnverkehr auf dem östlichen Teil der Ricarda-Huch-Straße erheblich belastet. Durch die Anordnung der Kindertagesstätte im am stärksten betroffenen Bereich des Plangebietes und der vor diesem Bereich angedachten Verkehrsfläche werden die Immissionen für die eigentliche Wohnbebauung vermindert. Die Anordnung der Kindertagesstätte und eine daneben vorgesehene Schallschutzwand ermöglichen es, für den Kindergarten einen Außenbereich zu schaffen, der eine normale Kommunikation beim Aufenthalt im Freien gewährleistet. Bedingt durch diese Anordnung ist allerdings eine Be- und Entlüftung der in Richtung Ricarda-Huch-Straße gelegenen Räume der Kindertagesstätte über (normale) Fenster nicht möglich. Aus diesem Grund soll durch eine textliche Festsetzung sichergestellt werden, dass eine Belüftung der Aufenthaltsräume nicht mit erheblichen Schalleintrag verbunden ist

Gemäß DIN 1946-6, die zur Einhaltung der Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) ohnehin heranzuziehen ist, muss ein ausreichender Luftaustausch möglich sein. Dies ist für die schall exponiert gelegene Kindertagesstätte mit verschiedenen Maßnahmen möglich, wie dem Einbau von Lüftungsanlagen, der Anordnung von Grundrissen mit Lüftungsmöglichkeiten zu einer anderen, nicht so lauten Seite, dem Einbau sog. „Hafency-Fenster“, die einen schallgedämmten Luftaustausch ermöglichen (ggf. i.V.m. dem Einbau von Lüftungsanlagen) oder dem Einbau einer Klimaanlage.

6.5 *In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Fenster von Aufenthaltsräumen, die zur Ricarda-Huch-Straße zwischen den Punkten E3-E4 ausgerichtet sind, so zu gestalten, dass die Anforderungen der DIN 18005, Teil 1 an die entsprechende Nutzung der Räumlichkeiten eingehalten sind. Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. Klimaanlage) oder eine Lüftung der Räumlichkeiten über zu einer der Ricarda-Huch-Straße abgewandten Seite sind ebenfalls zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

B.3.10 Flächen mit festgesetzter Höhenlage

Da das gesamte Gelände niedriger als die umgebenden Straßen (Priesterweg, Ricarda-Huch-Straße) liegt und auch die Grundwasser- und Bemessungswasserstände MHGW (mittlere jährlich höchste Grundwasserstand) ca. 1,20 - 1,50 m unter Oberkante Gelände (OKG) liegen wird im Ergebnis der Hydrologischen Untersuchung (vgl. Kapitel B.2.3) eine Geländeerhöhung um 0,50 - 0,70 m auf OKG 33,50 – 33,90 m über NHN (DHHN2016) vorgeschlagen.

Entsprechend dem Ziel einer möglichst dezentralen Niederschlagsversickerung auf den Grundstücken soll daher durch Geländeauffüllung eine Entwässerung des Niederschlagswassers sichergestellt werden, die größtenteils vor Ort erfolgen kann. Durch Festsetzung der maximal möglichen Höhenlage für die Flächen des allgemeinen Wohngebiets und die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte soll die erforderliche Auffüllung grundsätzlich innerhalb des Plangebiets zulässig sein.

TF 7.1 Für die Flächen des allgemeinen Wohngebietes und die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Auffüllungen bis zu einer Höhenlage von 34,0 m über NHN (DHHN2016) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB)

B.3.11 Örtliche Bauvorschriften

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 wurden entsprechend des städtebaulichen Konzepts von 1993 in den Wohn- und Mischgebieten Gestaltungsregelungen zur Dachform getroffen. In Anlehnung an das vorhandene Siedlungsbild wurde festgesetzt, dass nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig sind. Die Dachformen im Kirchsteigfeld sind entsprechend gestaltet. Damit sich die neuen Wohngebäude in ihr Umfeld einfügen, wird diese Vorschrift wieder in die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 übernommen.

Erweitert wird die Gestaltungsvorschrift um die Möglichkeit des Baus von Staffelgeschossen. Das Staffelgeschoss darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses umfassen. Durch die geringere Grundfläche wird sichergestellt, dass das oberste Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und somit auch in seiner Wirkung gegenüber dem darunterliegenden Geschoss in den Hintergrund tritt.

TF 8.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist das oberste Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° begrenzt sind. Als Staffelgeschoss sind Dachneigungen bis 15° zulässig; das Staffelgeschoss darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Eine städtebauliche Qualität im Kirchsteigfeld stellt weiter die Offenheit und Durchgängigkeit der Baublöcke dar. Um das zu erreichen, wurde in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus auf die Einfriedung einzelner Grundstücke verzichtet. Auch für die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „a“ entlang des Priesterwegs im Teilbereich A sollen zur Schaffung eines Grünzugs Einfriedungen ausgeschlossen werden. Damit sich beide Teilbereiche in den vorhandenen Städtebau einfügen, wird entsprechend festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Einfriedungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Ausnahmeregelung begründet sich damit, dass Einfriedungen von Nebenanlagen wie Spielflächen, Mülltonnen und Fahrradstellplätzen mit dieser Gestaltungsvorschrift nicht ausgeschlossen werden sollen. Die Einfriedung dieser Anlagen steht einer Offenheit und Durchgängigkeit der Wohngebiete nicht entgegen und wird als sinnvoll erachtet, diese sind jedoch nur in Verbindung mit einer Begrünung zulässig.

TF 8.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur ausnahmsweise für Nebenanlagen wie Spielflächen, Mülltonnen, Fahrradabstellplätze und Terrassen zulässig. Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken zulässig. Sofern Zäune für die in Satz 1 genannten Nebenanlagen notwendig sind, so sind diese nur in Verbindung mit einer, den Erschließungsflächen zugewandten Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig. Für die Einfriedung von Mülltonnen und Fahrradstellplätzen sind auch Kletterpflanzen zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Um eine dem Eingang ins Kirchsteigfeld gerecht werdende Gestaltung der in Nachbarschaft zum Bahnsteig der Straßenbahn herzustellenden Lärmschutzwand sicherzustellen, ist die Lärmschutzwand nur in Verbindung mit einer den Erschließungsflächen/ öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Bepflanzung zulässig.

TF 8.3 Die geschlossene Lärmschutzwand zwischen den Punkten AB auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist

ausschließlich als transparente Lärmschutzwand oder in Verbindung mit einer der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bzw. Begrünung mit Kletterpflanzen zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

B.3.12 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.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 liegen keine entsprechenden Inhalte, aus übergeordneten Rechtsnormen bzw. gleichrangigen Satzungen, vor.

B.3.12.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale.

B.3.12.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal (Siedlung deutsches Mittelalter, Siedlung Ur- und Frühgeschichte in der Gemarkung Drewitz, Flur 8, Flurstücke 652, 654, 656, 1073, 1074, 1075 und 1080) besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht bekannte Bodendenkmale auftreten können.

Werden Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9, S. 215ff.).

B.3.13 Hinweise (ohne Normcharakter)

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

Fernwärmevorranggebiet

Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet gemäß Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.12.1998.

Werbesatzung

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich ‚Am Stern – Drewitz‘ vom 25.01.2006.

Barrierefreies Bauen

Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 50 BbgBO, DIN 18024).

Baubezogene Eingriffsminimierung und Durchführung ausgleichsrelevanter Pflanzmaßnahmen

Bei den Baumaßnahmen sind die Maßgaben der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu beachten. Bezüglich der Beseitigung von Gehölzen sind die Maßgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung vom 23.05.2017 zu beachten. Die Maßgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.

Bodenfunde

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale, wie z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

B.3.13.1 Artenschutzhinweis

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes verweist folgender Hinweis:

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben.

Der Hinweis dient der Kenntnissgabe, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z.B. für Vögel und Fledermäuse) zu zeitlichen Einschränkungen führen können. Zwar sind derzeit keine wesentlichen Restriktionen zu erwarten, aber dies kann sich mit der natürlichen Veränderung eines Geländes ändern. Dies kann z.B. eine Regelung der Bauzeiten oder die Herstellung von Ersatzquartieren zur Folge haben.

B.3.13.2 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) sowie die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

B.4 Klimaschutz

B.4.1 Maßnahmen zum Klimaschutz

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

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung des Klimawandels dient folgende Maßnahme im Geltungsbereich, die durch Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt wird:

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wird auch ein Teil der Grünverbindung „Grünes Freizeitband Parforceheide“ durch die Festsetzung der an den Priesterweg anschließenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert. Hier ist eine besonders günstige Kombination aus der Anlage einer Wiesenfläche und lockeren Strauchpflanzungen

festgesetzt. Neben der Bedeutung der Grünfläche als Gliederungselement im Siedlungsraum erfüllt die Grünfläche die Funktion der Freihaltung einer Frischluftbahn. Die Anlage einer Wiesen- und Strauchfläche stellt eine Unterbrechung der für den Siedlungsraum charakteristischen Wärmeinsel dar. Der Grünzug wirkt zudem als Abstandshalter zur stark befahrenen Konrad-Wolf-Allee, begünstigt den Luftaustausch und bewirkt eine Verdünnung der Luftschadstoffe.

B.4.2 Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“² vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), 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 Standorts (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitendem Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

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

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

- Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197);
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus des künftigen Gebäudeenergiegesetzes – GEG 2018 - zur Gestaltung der Gebäudehülle,
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;

² „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

- 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).

B.5 Flächenbilanz

B.5.1 Flächenbilanz

Tabelle 1 - Flächenbilanz der Nutzungsarten und Versiegelung in den Baugebieten

	Flächen- größe in qm	GRZ	Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) in qm	Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) in qm	GFZ	Zulässige Geschoss- fläche (§ 20 BauNVO) in qm
allgemeines Wohngebiet WA	15.911	0,4	6.364	9.547	1,2	19.093
- davon Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6.354					
Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte)	2.265	0,2	453	680	0,4	906
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.046					
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	273					
Summe Geltungsbereich gesamt	19.495		6.817	10.227		19.999

C Umweltbericht

Zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, Teilbereich Priesterweg wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und das Ergebnis in einem Umweltbericht zusammengefasst, der im Folgenden dargestellt ist.

C.1 Einleitung

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

Neben der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht auch Themen auf der Grundlage weiterer gesetzlicher Anforderungen erörtert (z.B. Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB).

C.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ umfasst das gesamte Kirchsteigfeld, das seit der Festsetzung des Bebauungsplans als neuer Stadtteil Potsdams gestaltet wurde. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchsteigfeld“ sieht die Änderung von einem Teilbereich des Bebauungsplans vor, der hier als Teilbereich „Priesterweg“ bezeichnet wird und hat eine Gesamtgröße von 1,95 ha.

Ziel der 4. Änderung ist es, die bislang noch nicht entwickelte Fläche „Priesterweg“ einer Entwicklung zuzuführen. Der Grund für die Änderung ist, dass das am Priesterweg durch den Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ festgesetzte Mischgebiet am nordwestlichen Rand des Kirchsteigfelds sich bislang nicht realisieren ließ. Die Fläche liegt seit 1993 brach. Das Mischgebiet soll nun als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche und der Standort der Kindertagesstätte sollen auf eine erforderliche Größe (Einfachstandort) verkleinert werden. Der rückwärtige Teil wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

C.3 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Das Wohngebiet (WA) im Teilbereich „Priesterweg“ nimmt eine Größe von 15.911 m² ein. Es wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zulässigen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine GRZ von 0,6 zulässig.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, die eine Größe von 2.265 m² aufweist, wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen maximalen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine GRZ von 0,3 zulässig. Im Teilbereich wird eine kleine Fläche als Straßenverkehrsfläche sowie zwei öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Insgesamt wird eine Fläche von 11.546 m² versiegelt werden.

Tabelle 2 - geplante Nutzungen und Flächengröße im Teilbereich „Priesterweg“

Geplante Nutzung	Flächengröße (m²)	Davon gemäß (m²)	bebaubar GR/GRZ	Max. zulässige Überschreitung der GR/GRZ (m²)	Gesamte, maximal überbaubare Fläche (m²)
allgemeines Wohngebiet	15.911	0,4		0,6	9.547
- davon Pflanzfläche (einschließlich Spielfläche)	6.354				
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	273				273
Gemeinbedarfsfläche	2.265	0,2		0,3	680
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.046				1.046
Geltungsbereich A	19.495				11.546

C.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

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

C.4.1 Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Standortes und seine Bedeutung für Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet, so dass diese Belange in die Abwägung eingestellt werden können.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die 4. Änderung des seit 1993 festgesetzten Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“. Demnach bestehen im Planungsbiet bereits planungsrechtlich zulässige Eingriffe. Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung werden die planungsrechtlich möglichen Eingriffe untersucht und die darüber hinaus gehenden ausgleichspflichtigen Eingriffe ermittelt (vgl. Kapitel C.9).

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Zugriffsverbote zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten. Danach ist es verboten Tiere der geschützten Arten zu fangen, zu töten oder Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen oder zu zerstören, bzw. Pflanzen der geschützten Arten zu beschädigen oder zu vernichten. Im Rahmen des Bebauungsplans wird geprüft, ob der Planung artenschutzrechtliche Hinderungsgründe entgegenstehen (vgl. Kapitel C.10).

C.4.2 Betroffenheit von Schutzgebieten

Der Teilbereich, der im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 geändert werden soll, liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 BNatSchG noch in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete. Das Teilgebiet liegt nicht in Naturschutzgebieten, Nationalparks, Biosphärenreservaten und Landschaftsschutzgebieten.

Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 nicht betroffen.

Die Eichenallee nördlich des Teilbereichs ist eine nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Allee. Die Eichenallee wird durch die Planung nicht beeinträchtigt (vgl. Kap C.9).

C.4.3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Das WHG gilt für oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser.

Die Vorgaben des übergeordneten Rahmengesetzes Wasserhaushaltsgesetz werden in Brandenburg durch das Brandenburgische Wassergesetz ausgefüllt.

In dem Teilbereich, der im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.18 geändert werden soll, sind keine Gewässer I oder II Ordnung vorhanden. Das Plangebiet liegt auch nicht in einem Bearbeitungsgebiet eines Gewässerentwicklungskonzeptes.

Gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird.

Gemäß § 54 BbgWG § 54 Nr. 4 und 5 dürfen Versiegelungen des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist und soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.

Der Teilbereich, der im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 geändert werden soll, betrifft den Grundwasserkörper „Potsdam – HAV_NU_3“.

C.4.4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck des Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der

Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Die Planung sieht die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans vor. In diesen Bereichen besteht demnach bereits Planungsrecht für Eingriffe in den Boden. Der Teilbereich „Priesterweg“ ist weitgehend unversiegelt, aber Teil eines bestehenden Quartiers. Insofern ist es zumindest teilweise im Sinne des Bodenschutzes die Entwicklung in diesen Bereichen zu konkretisieren, anstatt vollkommen ungestörte Standorte zu entwickeln.

C.4.5 Potsdamer Baumschutzverordnung (PBAumSchVO)

Ziel der Potsdamer Baumschutzverordnung ist es, geschützte Bäume zu erhalten, zu pflegen und zu bewahren. Die Schutzziele sind die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, die Abwehr schädlicher Einwirkungen, wie Luftverunreinigungen, Wind- und Wassererosion, Lärm, die Bedeutung der geschützten Bäume als Lebensstätte bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten und die Verbesserung des Stadtklimas (§ 1 PBAumSchVO).

Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 45 cm innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen sowie Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen. Ebenfalls geschützt sind Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm sowie Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn die Pflanzungen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme aufgrund dieser Rechtsvorschrift oder anderer Rechtsvorschriften erfolgte (§ 3 PBAumSchVO).

Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können sind verboten. Der Wurzelbereich umfasst die Bodenfläche unter der Baumkrone zuzüglich allseits mindestens 1,5 m. Zu den schädlichen Einwirkungen in diesem Bereich zählen u.a. die Befestigung des Wurzelbereiches mit einer wasserdurchlässigen Decke (z.B. Asphalt, Beton) sowie Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen oder Verdichtungen (§ 4 PBAumSchVO).

C.4.6 Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BlmSchV, DIN 18005, TA Lärm)

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BlmSchG) und des Landes-Immissionsschutzgesetzes (LImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 BlmSchG).

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24. Juni 2005 wurde die EG-Umgebungslärmrichtlinie in nationales Recht umgesetzt. Schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes.

Im Land Brandenburg wurden im Rahmen des Strategiepapiers zur Lärmaktionsplanung Prüfwerte definiert. Diese liegen bei 65 dB(A) ganztags und 55 dB(A) nachts.

Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung

Die Schalltechnische Untersuchung zeigt, dass bereits im Bestand die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreicht bzw. überschritten ist.

C.4.7 Rahmensetzung für UVP-pflichtige Vorhaben

Ziel der 4. Änderung ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ von 1993. Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für ein Vorhaben nach Anlage 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Es handelt sich nicht um einen Außenbereich, da ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert.

C.4.8 Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Potsdam liegt das Kirchsteigfeld im Teilraum Nr. 8 „Drewitz/Kirchsteigfeld“. Hierfür sind als Ziele u.a. formuliert:

- Entwicklung und Sicherung charakterisierender Grünelemente im Siedlungsbereich und Erhalt und Pflege von Grünzäsuren zwischen den einzelnen Siedlungsgebieten,
- Einhaltung der abgestimmten Baugrenzen im Kirchsteigfeld.

Für den Teilbereich werden folgende Ziele dargestellt:

- Umweltverträgliche Siedlungsentwicklung/ Qualifizierte Innenentwicklung/ Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel,
- Abwehr von Zersiedelungstendenzen/ Definition von Nutzungsgrenzen,
- Erhalt und Entwicklung von Biotopverbundstrukturen nördlich des Teilbereichs im Bereich der Allee.

Den Zielen des Landschaftsplans wird entsprochen. Die Baugrenzen werden eingehalten. Die festgesetzte Eichenallee am Priesterweg wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

C.5 Untersuchungsrahmen

Der Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung ist der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg (Planungsgebiet) und die durch die Planung voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt werden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung (Wirkfaktoren) sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten.

Die Untersuchungsräume für die Schutzgüter Boden, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wasser erstrecken sich auf den Teilbereich selbst, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine über das Planungsgebiet hinausgehenden Auswirkungen verursacht werden.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt umfasst neben dem Teilbereich die nördlich des Planungsgebietes verlaufende Allee. Über die Konrad-Wolff-Allee und Ricarda-Huch-Straße hinweg sind keine Wechselbeziehungen zu erwarten, da diese eine starke Barrierewirkung einnehmen.

Die Schutzgüter Klima / Luft sowie die Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung umfassen neben dem Planungsgebiet die direkt angrenzenden Wohnbereiche und die nördlich angrenzende Schule, da in diesen Bereichen klimatische Auswirkungen z.B. durch zusätzliche Verkehre zu untersuchen sind. Weitere Wirkungen im Kirchsteigfeld sind nicht zu erwarten, da die neuen Bewohner die Zu- und Abfahrt über die Konrad-Wolf-Allee nehmen werden.

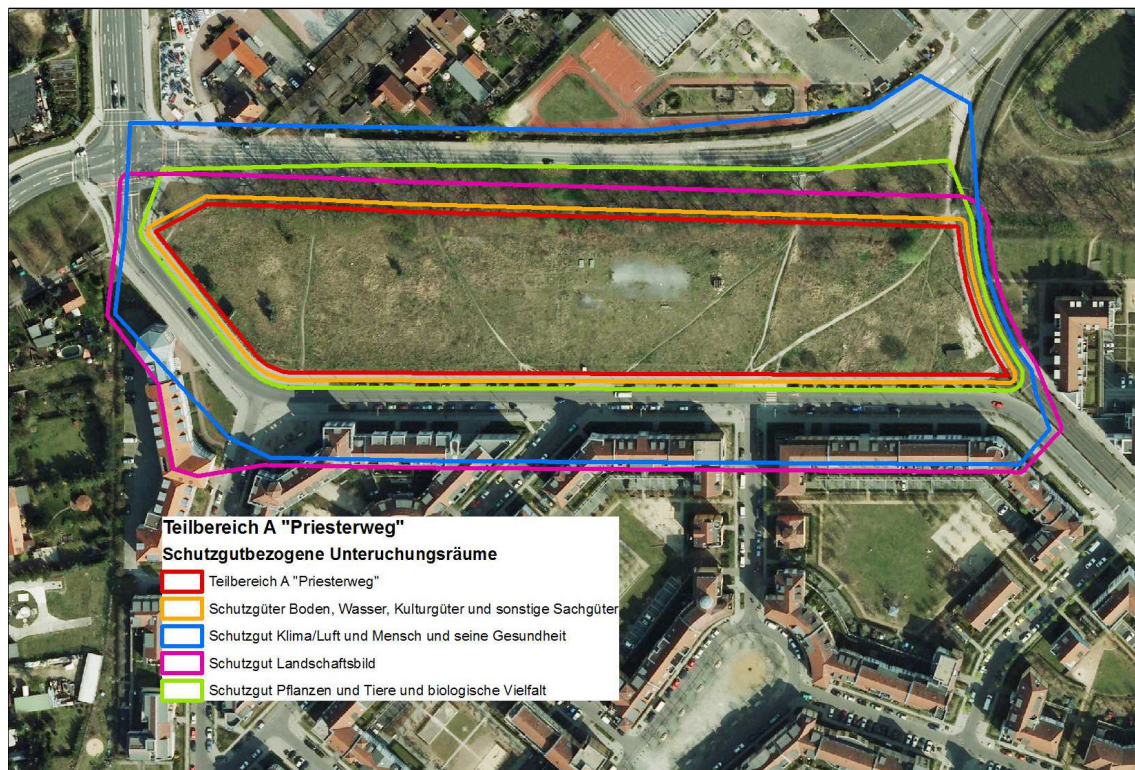


Abbildung 4 - Schutzgutbezogene Untersuchungsräume Teilbereich „Priesterweg“

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild umfasst neben dem Teilbereich selbst die angrenzenden Siedlungsbereiche, da in diesen Bereichen Sichtbeziehungen zum Planungsgebiet bestehen.

C.6 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Im Rahmen der Umweltprüfung wird der tatsächliche Status quo des Teilbereichs betrachtet und mit der Planung in Beziehung gesetzt. Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ist der Umweltzustand, wie er sich in der Vegetationsperiode 2018 darstellt. Faunistische Untersuchungen liegen aus dem Jahr 2018 vor. Hierin liegt der Unterschied zur Eingriffsregelung, die neben dem tatsächlichen Bestand zusätzlich den festgesetzten Bebauungsplan zu Grunde legen muss, da dieser das planungsrechtlich zulässige Maß definiert (siehe Kapitel C.9). Im Folgenden werden die Schutzgüter mit ihren aktuellen Bestandsmerkmalen und Empfindlichkeiten dargestellt.

Die Fläche am Priesterweg ist im Bestand eine weitgehend unversiegelte Offenfläche. Ausnahme bildet eine kleine versiegelte Straßenverkehrsfläche und eine Ver- und Entsorgungsanlage sowie ein teilversiegelter Weg. Der Teilbereich wird im Norden durch die Eichenallee am Priesterweg, im Osten durch die Straßenbahntrasse und im Süden und Westen durch die Ricarda-Huch-Straße begrenzt. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter stellt sich der Bestand wie folgt dar:

C.6.1 Schutzgut Boden

Bezogen auf das Schutzgut Boden stellt sich die Fläche am Priesterweg im Bestand als weitgehend unversiegelte Fläche dar (19.269 m²). Ausnahme bildet eine kleine versiegelte Straßenverkehrsfläche, eine kleine Ver- und Entsorgungsanlage und ein teilversiegelter Weg. Die versiegelten Flächen nehmen nur 1% der Fläche des Teilbereichs ein. Aufgrund der Lage des Teilbereichs „Priesterweg“ umgeben von Straßen ist von weitgehend durch

Aufschüttungs- und Abtragungsprozesse überformte und im Bodenaufbau veränderten Böden auszugehen.

Die Veränderungsempfindlichkeit ist bezogen auf dieses Schutzgut insgesamt mittel, da es sich zwar um bereits im Bodenaufbau teilweise beeinträchtigte aber noch überwiegend unversiegelte Böden handelt.

C.6.2 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser ist die Lage der Fläche am Priesterweg auf einer weitgehend ebenen, sandigen Hochfläche, die einen hohen Grundwasserstand aufweist, prägend. Laut Landschaftsplan der Stadt Potsdam handelt es sich bei der anzusprechenden Bodenart um Sande. Die Wasserdurchlässigkeit ist daher als hoch zu bewerten. Entlang der nördlichen Grenze verläuft ein Graben. Da die Fläche im Bestand weitgehend unversiegelt ist, ist von einem weitgehend naturnahen Wasserhaushalt auszugehen, bei dem sich Ein- und Austräge im Gleichgewicht halten.

Im Steckbrief für den Grundwasserkörper „Potsdam – HAV_NU_3“ wird die Schutzwirkung der Deckschichten für den gesamten Grundwasserkörper zu 1/3 als mittel und zu 2/3 als ungünstig beschrieben. Signifikante Belastungen des chemischen Zustandes sind diffuse landwirtschaftliche und urbane Quellen, signifikante Belastungen des mengenmäßigen Zustandes des Grundwassers sind die Entnahme zur Wasserversorgung.

Die Veränderungsempfindlichkeit ist bezogen auf dieses Schutzgut insgesamt hoch, da ein noch weitgehend naturnaher Wasserhaushalt besteht.

C.6.3 Schutzgut Klima/Luft

In Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft ist die Fläche am Priesterweg aufgrund seiner Lage im bebauten Gebiet laut Landschaftsplan zu den Belastungsgebieten zu zählen. Das Plangebiet wirkt durch seinen Vegetationsbestand klimatisch entlastend.

Von besonderer Bedeutung sind die direkt nördlich des Teilbereichs angrenzenden Eichen, die Staub bindende Funktion an der Konrad-Wolf-Allee übernehmen.

Die Fläche am Priesterweg weist eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf, da die Fläche aufgrund ihrer Vegetationsstruktur nur eingeschränkte Bedeutung für das lokale Klima hat.

C.6.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt hat die Fläche am Priesterweg überwiegend nur eine mittlere Bedeutung. Großflächig ist das Planungsgebiet von einer vermutlich aus einem Zierrasen hervorgegangenen Brachegesellschaft bewachsen (11.777 m²). Häufige Arten sind Schafgarbe, Knautgras, Spitz-Wegerich, Rainfarn, Straußblütiger Sauerampfer, Rot-Schwingel, Quecke und Behaarte Segge (Dr. Köstler 2018). Von den 2012 erfassten Sandtrockenrasen haben sich lediglich kleine Dominanzbestände des Rauhlatt-Schwingels gehalten. Gemäß der gültigen Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen in Brandenburg (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006 unterliegen Sandtrockenrasen erst mit mehr als 250 Quadratmetern dem gesetzlichen Schutz. Die kleinen Flächen fallen somit nicht unter Biotopschutz. Auch die noch 2013 vorhandenen lückigen ruderalen Rispengrasfluren sind verschwunden. Das ehemalige Ballspielfeld ist ebenfalls von der trockenen Ruderalbrache bewachsen und nur noch anhand der Tore wieder zu finden. Gehölzaufwuchs ist insgesamt noch selten.

Seit der letzten Kartierung 2012 hat sich im Ostteil der Fläche das Land-Reitgras stark ausgebreitet. Auch im Westteil sind zwei größere Dominanzbestände entstanden (2.703 m²). Im Nordosten hat die Wehrlose Trespe zugenommen und bildet mit Land-Reitgras eine von Gräsern dominierte Gesellschaft, in der stark junge Eichen aufkommen (715 m²).

Im Nordteil der Fläche haben sich nitrophile ruderalen Staudenfluren mit Großer Brennnessel, Rainfarn, Giersch, Kanadischer Goldrute, Beifuß, Kratzbeere u.a. entwickelt (2.039 m²). Am Nord- und Westrand sind kleine Gebüsch mit Armenischer Brombeere und anderen nichtheimischen Sträuchern aufgewachsen (288 m²).

Im Planungsgebiet stehen verschiedene Einzelbäume und Baumgruppen. Im Ostteil sind darunter einige wertvolle heimische Fahl-Weiden. Im Ostteil dominieren nicht heimische Koniferen und andere. Nach Norden wird die Planungsfläche durch einen mehrschichtigen Gehölzstreifen mit Robinie, Eschen-Ahorn, Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn u.a. begrenzt. (934 m²).

Der Gehölzanteil nimmt an der Gesamtgröße des Teilbereichs nur 8% ein. Im Plangebiet wurden 51 Bäume kartiert, von denen 42 unter die Baumschutzverordnung fallen (FPB 2018). Der überwiegende Anteil sind Laubbäume (36 Bäume, davon 18 heimische und 18 nicht heimische Arten).

Auf der Fläche wurden keine Brutvögel nachgewiesen (Scharon 2018a). Dieses Fehlen muss mit der innerstädtischen Lage und der intensiven Nutzung und daraus resultierenden Störungen begründet werden. Als Nahrungsgäste wurden Elster, Haussperling, Nebelkrähe und Star festgestellt.

In der nördlich angrenzenden Eichenreihe entlang des Priesterweges wurden mit Buchfink, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Stieglitz fünf Brutvogelarten nachgewiesen. Im Plangebiet konnte kein Nachweis bzw. Hinweis auf ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse erbracht werden, obwohl die ruderalen Wiese mit dem nördlich angrenzenden Gehölzsaum dem Lebensraum der Art entspricht. Ein möglicher Grund für das Fehlen der Zauneidechse ist, dass es durch die isolierte Lage des Gebietes zu keiner Besiedlung aus der Umgebung gekommen ist. Ein weiterer möglicher Grund ergibt sich aus der Nutzung der Fläche u.a. als Stellfläche für einen Zirkus und sich daraus ergebender Störungen und Beeinträchtigungen, die eine dauerhafte Besiedlung einschränken bzw. gänzlich verhindern.

Aufgrund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen bestimmter streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden. Dies betrifft an Gewässer gebundene Arten, Fledermausquartiere und xylobionte Käfer, wegen des Fehlens geeigneter (höhlenreicher) Altbäume, streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen sowie an Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (vgl. Kapitel C.10.1).

Das Plangebiet, vor allem in Verbindung mit den angrenzenden Eichen, ist als Jagdgebiet für Fledermäuse von Bedeutung.

Bezogen auf dieses Schutzgut besteht nur eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsveränderungen, da die Fläche selbst nur eine eingeschränkte Lebensraumfunktion aufweist.

C.6.5 Schutzgut Landschaftsbild

In Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild wird der überwiegende Teil dieses Teilbereichs durch die wenig attraktive Brache bestimmt. Nördlich angrenzend befindet sich die Eichenallee, die eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Maßnahmen aufweist, die die Erlebbarkeit der Allee einschränken könnten. Hierzu würde z.B. das Heranrücken an die Allee mit Baukörpern zählen. Insbesondere dem westlichen „Eingangsbereich“ zur Allee wird hier eine besondere Bedeutung in Hinblick auf die visuelle Wahrnehmung der Allee beigemessen.

C.6.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

In Bezug auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung ist das Gebiet bereits durch Lärm- und Luftemissionen durch die Konrad-Wolf-Allee und die

Ricarda-Huch-Allee vorbelastet. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass sich schon im Bestand Werte ergeben, die sich den Werten für gesundheitliche Beeinträchtigungen nähern. Die Eichenallee, die nördlich an den Teilbereich angrenzt, hat mit dem Fußweg eine örtliche Bedeutung als Verbindungsweg für die Erholungsvorsorge. Die Fläche wird als Hundeauslauffläche genutzt. Die Empfindlichkeit gegenüber einem Verlust dieser Fläche ist als mittel zu bewerten.

C.6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter hat der Teilbereich „Priesterweg“ keine Bedeutung. Es befinden sich keine Denkmale in der Umgebung.

C.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18, 4. Änderung. Bei der Prognose werden die voraussichtlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen dargestellt. Im Folgenden wird die Prognose in Bezug auf den Teilbereich schutzgutbezogen dargestellt.

Die Fläche am Priesterweg weist eine Größe von 1,95 ha. Der festgesetzte Bebauungsplan Nr. 18 sieht einen 25 m breiten Schutzstreifen vor, der mit niedrig wachsenden Gehölzen bepflanzt werden soll. Die 4. Änderung wird auch weiterhin diesen Schutzabstand von dem Priesterweg einhalten und die Bebauung zurücksetzen, um den Alleecharakter zu erhalten. Hierfür wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese nimmt eine Größe von 6.354 m² ein. Die Fläche ist entlang des Priesterweges in einer Tiefe von 12 m als Wiese anzulegen. Der übrige Bereich ist mit niedrig wachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Die bestehende Nutzungsausweisung als Mischgebiet und Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ soll in die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets und einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ geändert werden. Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wurde nach einer Überprüfung der Erforderlichkeit auf rund die Hälfte verkleinert. Die Festsetzungen für die bauliche Dichte bleiben erhalten und liegen im WA bei einer GRZ von 0,4 und in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ bei einer GRZ von 0,2. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden.

Die Planung führt schutzgutbezogen zu folgenden Umweltauswirkungen:

C.7.1 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden können Beeinträchtigungen nicht vermieden werden. Im Wohngebiet, das eine Größe von 15.911 m² einnimmt, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen maximalen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine GRZ von 0,6 zulässig. Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, die eine Größe von 2.265 m² aufweist, wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen maximalen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine GRZ von 0,3 zulässig. Im Teilbereich werden 3 Flächen als Straßenverkehrsfläche sowie zwei öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Insgesamt wird eine Fläche von 11.546 m² versiegelt werden.

Tabelle 3 - Nutzungsmaße Teilbereich „Priesterweg“

Geplante Nutzung	Größe in qm	GRZ	Max. zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO in qm	Max. zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bzw. versiegelte Fläche in qm
allgemeines Wohngebiet - davon Pflanzfläche	15.911 6.354	0,4	6.364	9.547
Gemeinbedarfsfläche	2.265	0,2	453	680
Öffentliche Straßenverkehrsfläche - davon mit besonderer Zweckbestimmung	1.319 273			1.319 273
Geltungsbereich Teilbereich A	19.495			11.546

Im Bestand sind durch die Ver- und Entsorgungsanlage, einen Weg und die Straßenverkehrsfläche nur 226 m² versiegelt. Da sich die Fläche im Bestand als weitgehend unversiegelt darstellt, wird eine Neuversiegelung von 11.320 m² vorbereitet.

Tabelle 4 - Versiegelungszunahme Teilbereich „Priesterweg“

Flächenbilanz		
Gesamtfläche (in m²)	19.495 m ²	
Bestand	Versiegelung (in m²)	Versiegelungsgrad Bestand (in %)
versiegelte Fläche	226 m ²	1 %
unversiegelte Fläche	19.269 m ²	
Planung	Versiegelung (in m²)	Versiegelungsgrad Planung (in %)
versiegelte Fläche	11.546 m ²	59 %
unversiegelte Fläche	7.949 m ²	

Neuversiegelung (in m²)	11.320 m ²
---	-----------------------

Die Böden sind zwar in ihrem natürlichen Aufbau teilweise überformt, dennoch werden durch die Versiegelung von bislang unversiegelten Böden erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen verursacht. Die Böden werden dauerhaft dem natürlichen Bodenleben entzogen. Durch die Auffüllung des Geländes, um eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort sicherzustellen, wird die Bodenhorizontierung verändert. Anlagebedingt entstehen somit erhebliche Beeinträchtigungen, die auch nicht im Planungsgebiet kompensiert werden können. Ausnahmen bilden die weiterhin unversiegelten Grundstücksflächen und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hier können Beeinträchtigungen vermieden werden. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

C.7.2 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Der Verbleib des Niederschlagswassers für die nördlichen Dachflächen der geplanten Wohngebäude erfolgt über eine Muldenversickerung. Die Entwässerung für die südlichen Dachflächen der geplanten Wohngebäude sowie für die komplette Dachfläche der Kindertagesstätte soll über einen Anschluss an das vorhandene Regenwassersystem in der Ricarda-Huch-Straße erfolgen. Um teilweise die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort sicherzustellen wird das Gelände aufgefüllt. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

C.7.3 Schutzgut Klima/Luft

Auf das Schutzgut Klima/Luft entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Zwar erfolgt eine Nutzungsintensivierung im Bereich des geplanten Wohngebietes und der Kindertagesstätte. Da die Fläche im Bestand keine hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet hat, sind keine erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten. Die unbebauten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Diese sind dann klimatisch vergleichbar dem Bestand wirksam. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zur Hälfte mit Sträuchern angelegt, die klimawirksam sind. Das Biovolumen im Planungsgebiet wird damit gegenüber dem Bestand erhöht. Beeinträchtigungen können so vermieden werden. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

C.7.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt entstehen erhebliche Beeinträchtigungen. Von der Brachfläche geht im Bestand eine gewisse Lebensraumfunktion aus. Durch die querenden Zuwegungen und der Nutzung der Fläche als Hundeauslaufgebiet ist von einer hohen Störungsintensität auszugehen, so dass der Wert als eingeschränkt eingeschätzt wird. Gleich wohl wird der Entzug von rund 11.320 m² Lebensraum als erheblich eingeschätzt. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen können im Teilbereich durch die Anlage einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kompensiert werden. Diese ist zur Hälfte mit niedrigwachsenden Sträuchern anzulegen. Diese werden mittelfristig einen Lebensraum für Buschbrüter bieten. Die Hälfte der Maßnahmenfläche, die als naturnahe Wiese angelegt wird, wird zukünftig vor allem einen Lebensraum für Insekten darstellen. Es ist eine artenreiche Wiese zu entwickeln.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da die Fläche bereits einer hohen Störungsintensität unterworfen ist.

C.7.5 Schutzgut Landschaftsbild

Auf das Schutzgut Landschaftsbild erfolgen keine anlagebedingten negativen Beeinträchtigungen. Der Verlust der Brachfläche wird als nicht erheblich bewertet. Die angrenzende Allee wird durch den Erhalt eines Schutzstreifens, der nicht bebaut werden soll, in ihrer Erlebbarkeit nicht beeinträchtigt. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

C.7.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Anlagebedingt werden durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet. Die Fläche hat im Bestand nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholung.

Für das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung erfolgen in Bezug auf Emissionen keine nennenswerten Belastungen durch die Planung. Die schalltechnische Untersuchung wurde aktualisiert. Auf Grundlage der aktualisierten Untersuchungen werden Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsgesetzes getroffen.

Das Wohngebiet ist vor Lärm so zu schützen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Es erfolgen daher Festsetzungen zur Grundrissausrichtung. Östlich der Fläche für die Kindertagesstätte verläuft zum einen die Straßenbahntrasse, zum anderen befindet sich hier eine Straßenbahnhaltestelle. Zum Schutz der Kinder vor Lärm wird für den Kita-Standort in der schalltechnischen Untersuchung als aktive Schallschutzmaßnahme die Errichtung eines über Eck angeordneten Gebäudes als Riegel untersucht, um eine abschirmende Wirkung für den nördlich gelegenen Außenbereich zu schaffen und somit eine wirksame Reduzierung der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche von Süden und Osten zu erreichen. Zusätzlich wird die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m entlang der Grenze der Verkehrsfläche empfohlen, die mit dem Gebäuderiegel abschließt. Zum Schutz des Freibereichs der geplanten Kindertagesstätte wird entsprechend ein Gebäuderiegel mit abschirmender Wirkung in Kombination mit einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m entlang des unmittelbar am Grundstück verlaufenden Straßenbahnsteigs festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen hinsichtlich der Belüftungsmöglichkeiten der Kita auf der der Ricarda-Huch-Straße zugewandten Fassaden getroffen.

Baubedingte Beeinträchtigungen wie Lärm in der Bauphase sind nur temporär und nicht nachhaltig und somit als nicht erheblich zu bewerten.

C.7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter hat die Fläche keine Bedeutung, Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

C.7.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Es sind jedoch keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten, die sich untereinander verstärken und zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Insgesamt ist durch die Planung eine weitest gehende Vermeidung von Beeinträchtigungen möglich. Für das Schutzgut Boden entstehen durch die Neuversiegelung jedoch erhebliche Beeinträchtigungen, die auch nicht im Teilbereich kompensiert werden können.

C.7.9 Erheblichkeit der Auswirkungen

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Die zusammenfassende Bewertung der Erheblichkeit ist folgender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5 - Zusammenfassung erhebliche Umweltauswirkungen

Schutzgut	Bewertungskriterien	Bewertung der Erheblichkeit
Mensch	Veränderungen der Erholungssituation	-

	Beeinträchtigung durch Verkehrslärmbelastungen	
Pflanzen	Verlust von Biotopen und Bäumen	+
Tiere	Veränderungen/ Verlust von Teillebensräumen besonders geschützter Arten Veränderung von Artenzusammensetzungen	-
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelungen	+
Wasser	Verlust von Grundwasserneubildungsflächen Verschmutzung des Grundwassers	-
Klima/ Luft	Beeinträchtigung von klimatischen Ausgleichsfunktionen in der Umgebung Veränderungen des Kleinklimas durch Erhöhung der Versiegelung Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen durch Geruchsimmissionen	-
Landschaft	Beeinträchtigung von Gestaltstrukturen und ortsbildprägender Elemente	-
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
Wechselwirkung	Wechselwirkung zwischen den Umweltbelangen	-

Bewertungen: + Beeinträchtigungen erheblich / Maßnahmen erforderlich
- Beeinträchtigung nicht erheblich

C.8 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich wahrscheinlich kurzfristig keine Veränderung des Teilbereichs einstellen.

Der Teilbereich „Priesterweg“ liegt seit 1993 brach. Da die gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans eine Entwicklung entsprechend aktueller Bedarfe nicht ermöglichen, ist davon auszugehen, dass diese Fläche weiterhin brach liegen würden. Bei einem weiteren brach liegen der Flächen, würden die dargestellten Umweltauswirkungen nicht eintreten. Allerdings würden auch die unbefriedigenden städtebaulichen Missstände bestehen bleiben. Die Pflanzfestsetzungen, die eine naturschutzfachliche Aufwertung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt ermöglichen sollen, würden nicht umgesetzt werden. Einer grundsätzlichen naturschutzfachlichen Aufwertung bei Nichtdurchführung der Planung sind enge Grenzen gesetzt. Die Fläche ist im Bestand hohen Störungsintensitäten ausgesetzt.

Bei einer baulichen Entwicklung auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplans Nr. 18 würden die dargestellten Umweltauswirkungen ebenfalls eintreten.

C.9 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

C.9.1 Eingriffsbeurteilung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 18 (1993)

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ wurde 1993 festgesetzt. Damit lagen zum Zeitpunkt der Festsetzung noch andere rechtliche Rahmenbedingungen vor.

Seit dem Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz von 1993 sind die Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen als ein Belang in die bauplanungsrechtliche Abwägung einzustellen. Das Gesetz sah in Artikel 5 Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Mit der Einführung der §§ 8a-c BNatSchG wurde das Verhältnis zwischen Baurecht und Naturschutzrecht neu geregelt. Bis 1993 war die Eingriffsregelung erst im Baugenehmigungsverfahren zu vollziehen, aber auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten.

Im Bebauungsplan Nr. 18 wurden folgende Aussagen zu Ausgleichsflächen und -maßnahmen gemacht:

Ausgleichsflächen

Im Bebauungsplan Nr. 18 wurde der gesamte nördliche Bereich des Mischgebietes (Anm. am Priesterweg) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Vegetationsbestand am Priesterweg soll erhalten und ergänzt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Geringhaltung von versiegelten und überbauten Flächen und durch die Anreicherung von Oberflächenwasser soll ein möglichst hoher nutzbarer Freiflächenanteil erreicht werden, der neben seiner ökologischen Ausgleichsfunktion auch durch die qualitativ hochwertige Gestaltung der Freiflächen in Material und Vegetation von großer Bedeutung für die Siedlung ist. Der Eingriff durch die Bebauung soll durch die zuvor genannten Maßnahmen von vornherein gemindert und weitestgehend auf dem Grundstück selbst ausgeglichen werden.

Ersatzmaßnahmen

Auch Ersatzmaßnahmen wurden an der direkt angrenzenden Allee am Priesterweg vorgenommen.

Die Maßnahmen im Planungsgebiet wurden überwiegend umgesetzt. Eine Ausnahme bildet die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Priesterweg. Diese wird nun als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Für die Eingriffsbeurteilung der 4. Änderung gelten die Erfordernisse als abgeschlossen und es werden die geltenden rechtlichen Grundlagen als maßgebend zu Grunde gelegt.

C.9.2 Eingriffsbeurteilung im Rahmen der 4. Änderung

C.9.2.1 Feststellung von Eingriffen

Es wird eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt, um den Eingriffstatbestand feststellen zu können. Anhand des Bebauungsplan-Entwurfs wurde die geplante Versiegelung ermittelt. Dabei wurden für die Baufelder die GRZ inkl. der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu Grunde gelegt. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, nicht ausgleichspflichtig. Für den Teilbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18. Damit ist der überwiegende Teil der Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Aufgrund der bestehenden Planungsrechte, wird daher nur eine überschlägige Betrachtung der Eingriffe vorgenommen. Als Indikator wird der Versiegelungsgrad herangezogen. Der Wirkfaktor der Versiegelung führt zu einer Reihe von verschiedenen Eingriffen. Mit einer Versiegelung kommt das Bodenleben vollständig zum Erliegen, der lokale Wasserhaushalt wird beeinträchtigt, die klimatische Situation wird durch eine Erhöhung der Oberflächenrauigkeit beeinträchtigt, die Lebensraumfunktion wird zerstört. Insofern eignet sich der Versiegelungsgrad für eine überschlägige Betrachtung von Beeinträchtigungen.

Das Wohngebiet nimmt eine Fläche von 1,6 ha und die Fläche für Gemeinbedarf nimmt eine Fläche von 0,23 ha ein. Es wird ein kleiner Teil öffentliche Straßenverkehrsfläche entlang der Straßenbahntrasse von 683 m² festgesetzt. Diese ist bereits zum Teil versiegelt. Auch zwei

Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet sind versiegelt. Die Versiegelung im Bestand beträgt 226 m². Die Flächen im übrigen Teilbereich sind im Bestand nicht versiegelt.

Für das Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, dies entspricht 6.364 m² Grundstücksfläche. Gemäß der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine GRZ von 0,6 und demnach eine zulässige Versiegelung von 9.547 m² Grundstücksfläche.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, dies entspricht 458 m² Grundstücksfläche. Gemäß der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine GRZ von 0,3 und demnach eine zulässige Versiegelung von 680 m² Grundstücksfläche.

Insgesamt wird durch die Planung eine zulässige Neuversiegelung von 11.320 m² vorbereitet.

C.9.3 Ausgleichspflichtigkeit von Eingriffen im Rahmen der 4. Änderung

Durch die Planung für den Teilbereich „Priesterweg“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, sind gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Das bedeutet, dass ein Ausgleichserfordernis nur dann vorliegt, wenn die durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 zulässige Nutzung, die bisher gemäß dem Bebauungsplan Nr. 18 zulässige Nutzung überschreitet. Zur Beurteilung des Ausgleichserfordernisses ist daher das derzeit bestehende Planungsrecht maßgebend. Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 sind folgende Nutzungsmaße für den Teilbereich zulässig:

Tabelle 6 - Zulässige Versiegelung gemäß Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ im Bezug zum Teilbereich „Priesterweg“

	Flächengröße	GRZ	Maximale Grundfläche	Maximale Grundfläche inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO
	in qm		in qm	in qm
<u>Gültige Festsetzung</u>				
Mischgebiet	14.817	0,4	5.927	8.890
Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte	4.718	0,2	944	1.416
	19.535 ³		6.882	10.306

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ ermöglicht eine Versiegelung von 10.306 m². Dies wird im Folgenden den geplanten Nutzungsmaßen gegenübergestellt:

Tabelle 7 - Gegenüberstellung zulässige Versiegelung, Teilbereich „Priesterweg“

Zulässige Versiegelung gemäß Bebauungsplan Nr. 18	10.306	m ²
Versiegelung gemäß Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung	11.546	m ²

³ Zwischen der Summe der Baugebiete von 1993 und der Geltungsbereichsgröße der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 liegen 40 m² Unterschied. Diese Abweichung führt zu keinem relevanten Unterschied in der Auswirkungsanalyse. Es ist davon auszugehen, dass der Grund für die Abweichung im damaligen Stand der Technik oder einer Messungenauigkeit zu finden ist.

Differenz	1.240	m²
------------------	--------------	----------------------

Das Nutzungsmaß, das durch die 4. Änderung festgesetzt werden soll, entspricht weitgehend dem, was bereits planerisch zulässig ist. Der festgesetzte Bebauungsplan Nr. 18 ermöglichte bereits eine Versiegelung von 10.306 m². Durch die Planung im Teilbereich „Priesterweg“ entsteht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Höhe von 1.240 m².

C.9.4 Ausgleich von Eingriffen im Rahmen der 4. Änderung

Für den Teilbereich „Priesterweg“ wird ein zusätzlicher ausgleichspflichtiger Eingriff von 1.240 m² vorbereitet. Die diesbezüglichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sind durch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bereits eingeschränkt, so dass keine weiteren Ausgleichsfestsetzungen im Plangebiet geplant sind.

Der Ausgleich muss daher planextern erfolgen.

Einerseits soll dafür auf das aus dem städtebaulichen Vertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ resultierende Ökokonto zurückgegriffen werden. Zum Ausgleich für die abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft) wird das aus dem städtebaulichen Vertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ resultierende Ökokonto „Entsiegelung“ in Anrechnung gebracht. In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 wurde durch die Planung mehr Fläche entsiegelt, als neu versiegelt. Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 vorhandene Ökopius ist ausreichend, um den Bedarf an Entsiegelungsfläche des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg zu decken.

Andererseits soll für die biotischen Schutzgüter (Flora und Fauna) eine Grünland-extensivierung durchgeführt werden in Verhältnis 1:1. Es sind demnach 1.223 m² Acker in Grünland umzuwandeln und dauerhaft zu sichern. Damit wird eine funktional gleichartige Maßnahme umgesetzt werden. Die Sicherung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit der Flächenagentur Brandenburg, die als Dienstleister die Maßnahme im selben Naturraum für den Vorhabenträger durchführt.

C.10 Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten

Bebauungspläne dürfen den sog. Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht entgegenlaufen. Im Bebauungsplanverfahren ist daher vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, es handelt sich um gesetzliche Anforderungen, die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können.

§ 44 Absatz 1 BNatSchG verbietet:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützte 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 der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, 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- oder 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.

Im Rahmen einer faunistischen Erfassung im Jahr 2018 wurde die Bedeutung des Änderungsbereichs für das Vorkommen besonders geschützter Arten bewertet (Scharon 2018).

Das Vorkommen bestimmter streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen kann aufgrund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen ausgeschlossen werden. Dies betrifft die an Gewässer gebundenen Tiergruppen Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer und Muscheln und es betrifft an Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (Scharon 2018a).

Vögel

Brutvögel wurden auf der Fläche des Teilbereichs „Priesterweg“ nicht nachgewiesen (Scharon 2018a). Das Fehlen muss mit der innerstädtischen Lage und intensiven Nutzung und dadurch hervorgerufenen Störungen begründet werden. Elster, Haussperling, Nebelkrähe und Star wurden als Nahrungsgäste nachgewiesen. Diese Arten finden in den umliegenden Siedlungsgebieten geeignete Nistmöglichkeiten. In den nördlich angrenzenden Eichenreihen entlang des Priesterweges wurden mit Buchfink, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Stieglitz fünf Brutvogelarten nachgewiesen.

Im Teilbereich sowie in der unmittelbaren Umgebung wurde keine streng geschützte, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine Art, die in eine Kategorie der Roten Liste des Landes Brandenburg eingestuft ist, festgestellt.

Zauneidechsen

Zauneidechsen konnten nicht nachgewiesen werden, obwohl die ruderale Wiese mit dem nördlichen Gehölzsaum dem Lebensraum der Art entspricht (Scharon 2018a).

Ein möglicher Grund für das Fehlen der Zauneidechse ist, dass es durch die isolierte Lage des Gebietes zu keiner Besiedlung aus der Umgebung gekommen ist. Ein weiterer möglicher Grund ergibt sich aus der Nutzung der Fläche u. a. als Stellfläche für einen Zirkus und sich daraus ergebender Störungen und Beeinträchtigungen, die eine dauerhafte Besiedlung einschränken bzw. gänzlich verhindern.

Fledermäuse

Aufgrund des Fehlens von geeigneten (höhlenreichen) Altbäumen im Teilbereich kann das Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden (Scharon 2018a). Das Plangebiet, vor allem in Verbindung mit den angrenzenden Eichen, ist als Jagdgebiet für Fledermäuse von Bedeutung.

Xylobionte Käfer

Im Teilbereich existieren für das Vorkommen von xylobionten Käfern keine geeigneten Bäume (Scharon 2018a).

Schmetterlinge

Ein Vorkommen streng geschützter Schmetterlinge kann durch das Fehlen geeigneter Nahrungspflanzen ausgeschlossen werden (Scharon 2018a).

Bewertung insgesamt

Der Teilbereich hat nur eine geringe Lebensraumfunktion. Es wurden keine wertgebenden Vogelarten nachgewiesen. Für den Teilbereich ist kein Konfliktpotenzial erkennbar (Scharon 2018a/b).

Eine Beeinträchtigung oder Beseitigung dauerhaft geschützter Lebensstätten ist ebenfalls nicht erkennbar, da keine dauerhaft geschützten Lebensstätten in den Teilbereichen nachzuweisen waren. In den nördlich an den Teilbereich angrenzenden Eichenreihen entlang des Priesterweges wurden fünf Brutvogelarten nachgewiesen. Da die Allee außerhalb des Teilbereichs ist, sind keine Konflikte erkennbar. Das Gebiet hat eine Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse. Es ist nicht davon auszugehen, dass eine Bebauung des Plangebietes zu einer starken Beeinträchtigung der Population führt.

Der Planung stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

C.11 Fachrechtlicher Ausgleich nach Baumschutzverordnung (BaumschVO)

Im Teilbereich wurden 42 Bäume kartiert (FPB 2018), die gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt sind.

Im Falle einer erforderlichen Fällung eines geschützten Baumes ist ein Antrag auf Fällgenehmigung zu stellen und der Ausgleich gemäß den Vorgaben der Baumschutzverordnung zu regeln.

C.12 Fachrechtlicher Ausgleich geschützter Biotope

In dem Teilbereich wurden kleinflächige Dominanzbestände des Rauhaar-Schwingels aufgenommen, vermutlich Restflächen ehemaliger gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Trockenrasenflächen. Gemäß der Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen in Brandenburg (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006 unterliegen Sandtrockenrasen erst mit mehr als 250 m² dem gesetzlichen Schutz. Somit fallen diese Flächen nicht unter den Biotopschutz.

C.13 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

C.13.1 Festsetzung im Bebauungsplan

Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen zusammenfassend dargestellt. Sie wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Die Maßnahmen werden zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen im Bebauungsplan festgesetzt. Im Folgenden werden die Maßnahmen bezogen auf den Teilbereich dargestellt.

C.13.1.1 Teilbereich „Priesterweg“**Tabelle 8 - Maßnahmen für den Teilbereich „Priesterweg“**

Maßnahme	Vermeidung	Verringerung	Ausgleich
Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers	x		
offene Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen		x	
Anpflanzungen von niedrigen Gehölzen in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anlage einer 12 m tiefen naturnahen Wiese	x		
gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	x		
Begrünung von Stellflächen mit einem Laubbaum je 4 Stellplätze, Stammumfang 18-20 cm	x		
Lärmschutzwand in Kombination mit dem lärmabschirmenden Gebäude entlang der Fläche für Gemeinbedarf	x		
passiver Schallschutz	x		

C.13.2 Bauzeitenplanung

Durch eine Bauzeitenplanung können negative Auswirkungen auf die Tiere verhindert werden. Diese Maßnahmen sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Folgendes ist dennoch zu berücksichtigen und artenschutzrechtlich durchsetzbar:

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme sind die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Gemäß diesen Zugriffsverboten sind sämtliche Handlungen verboten, die den Tod oder die Verletzung besonders geschützter Tiere oder die Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung ihrer Entwicklungsformen zur Folge haben. Gehölzentfernungen und Bodenabtrag sollten daher außerhalb der Brutzeit (März bis September) erfolgen.

C.13.3 Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Gestaltung von Gebäuden und weiteren technischen Bauwerken sind aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Reduzierung des signifikanten Tötungsrisikos nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Insbesondere von großen Glasflächen mit hoher Spiegelung ausgehende Gefährdungen sind durch eine entsprechende Gestaltung zu unterbinden. Entsprechende Regelungen sind in den nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

C.13.4 Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz

Die Verwendung von erneuerbaren Energien ist nicht geplant.

Zur Vermeidung von Emissionen sind während der Bauphase unnötige Betriebsfahrten und Maschinenleerläufe zu vermeiden. Der Einsatz treibstoffsparender, lärmarmen und schadstoffreduzierter Baumaschinen und Fahrzeuge wird empfohlen.

Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwasser- und Abfallmenge. Der Abfall und das Abwasser werden sachgerecht entsorgt bzw. zur Wiederverwertung aufbereitet.

C.14 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

C.14.1 Standortalternativen

Standortalternativen wurden nicht untersucht. Es handelt sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Die Festsetzungen sollen an die bestehenden Bedarfe angepasst werden. Die Untersuchung von Standortalternativen ist daher nicht sinnvoll.

C.14.2 Konzeptalternativen

Im Rahmen des Verfahrens wurden städtebauliche Testentwürfe erarbeitet, die der Planung zu Grunde gelegt wurden. Dabei wurden auch Umweltbelange einbezogen.

Im Teilbereich „Priesterweg“ wurde die optische Wirkung der gesetzlich geschützten Allee in die Konzeption einbezogen. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde in die 4. Änderung übernommen. Auf diese Weise wird dauerhaft ein Pufferstreifen zur Allee gesichert. In einer Tiefe von 12 m wird eine Wiese festgesetzt, so dass die optische Wirkung der Allee nicht beeinträchtigt wird.

C.15 Zusätzliche Angaben

C.15.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

Grundlagen für die Umweltprüfung bilden Vor-Ort-Begehungen und Luftbildauswertungen.

Erfassung der Avifauna und Fledermäuse

Für die Aufnahme der Avifauna wurde der Teilbereich sechs Mal, am 10. und 27. April, 15. und 31. Mai sowie 08. und 15. Juni 2018 kartiert.

Die quantitative Erfassung der Brutvögel erfolgte nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005).

Dazu wurden alle revieranzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz aufgenommen.

Die Suche nach der streng geschützten Zauneidechse im Teilbereich erfolgte an den gleichen Tagen wie die Kartierung der Avifauna. Das Vorkommen der Zauneidechse

erschien durch die verinselte Lage der Fläche und die sich über die Nutzung ergebenden Beeinträchtigungen als unwahrscheinlich. Auf Grund der Biotopausstattung, die den Lebensraumsansprüchen der Art entspricht, wurden die Begehungen bei einer Temperatur > 18°C durchgeführt, um die Zauneidechse u. a. entlang der Ränder der Fläche und Wege nachweisen zu können.

Bei der Erfassung traten keine Schwierigkeiten auf, die die Beurteilung der Fläche einschränken würde.

Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung wurde aktualisiert. Auf Grundlage der aktualisierten Untersuchungen sind Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes getroffen.

C.15.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Anlage 1 zum BauGB Nr. 3. b).

Im Rahmen der Umweltprüfung für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ Teilbereich Priesterweg wurde festgestellt, dass deren Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt, Mensch und seine Gesundheit, Landschaftsbild sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung für diese Schutzgüter zu planen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind für das Schutzgut Boden prognostiziert. Für deren Überwachung sind keine Maßnahmen vorgesehen, da zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Wahrscheinlichkeit einer Verschlechterung gegenüber den prognostizierten Umweltauswirkungen gesehen wird.

C.16 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 18 umfasst das gesamte Kirchsteigfeld, das seit der Festsetzung des Bebauungsplans als neuer Stadtteil gestaltet wurde. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg hat eine Gesamtgröße von 19.495 m².

Die 4. Änderung sieht die Änderung von einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ vor, der als Teilbereich „Priesterweg“ bezeichnet wird.

Ziel der 4. Änderung ist es, die bislang noch nicht entwickelten Flächen am Priesterweg einer Entwicklung zuzuführen.

Die Fläche am Priesterweg ist im Bestand eine weitgehend unversiegelte Offenfläche. Sie wird im Norden durch die Eichenallee am Priesterweg, im Osten durch die Straßenbahntrasse und im Süden und Westen durch die Ricarda-Huch-Straße begrenzt.

Im Rahmen der Umweltprüfung für die 4. Änderung des Bebauungsplans wurde festgestellt, dass deren Durchführung voraussichtlich keine erhebliche Umweltauswirkungen für die Kultur- und Sachgüter, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch und seine Gesundheit und Landschaftsbild in dem Teilbereich nach sich ziehen wird bzw. Beeinträchtigungen vermieden oder kompensiert werden können. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden werden im Teilbereich erfolgen. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen über die Bearbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3

BauGB und § 18 BNatSchG) sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu prüfen. Dies erfolgte im Rahmen des Umweltberichtes. Die Eingriffe wurden ermittelt und bewertet.

Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Das bedeutet, dass ein Ausgleichserfordernis nur dann vorliegt, wenn das durch den Bebauungsplan zulässige Nutzungsmaß, die bisher zulässige Nutzung überschreitet. Für das Planungsgebiet ist ein überwiegender Teil der Eingriffe durch den festgesetzten Bebauungsplan Nr. 18 bereits zulässig. Das bedeutet, dass nur die Eingriffe ausgleichspflichtig sind, die das bereits festgesetzte Maß überschreiten. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte auch eine Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Das Ergebnis der Eingriffsbewertung ist, dass selbst unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Eingriffe verbleiben, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können. Der Ausgleich für die biotischen Schutzgüter soll über eine funktional gleichartige Maßnahme erfolgen. Hier sollen 1.223 m² Acker in Grünland umgewandelt werden. Die abiotischen Schutzgüter werden über ein bestehendes Ökoplus ausgeglichen. Hier erfolgte eine Entsiegelung.

Die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sind durch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bereits eingeschränkt, so dass keine weiteren Festsetzungen geplant sind.

Die Prüfung der Berührung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Dem Bebauungsplan stehen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Standortalternativen wurden nicht untersucht. Es handelt sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Die Festsetzungen sollen an die bestehenden Bedarfe angepasst werden. Die Untersuchung von Standortalternativen ist daher nicht sinnvoll.

Konzeptalternativen wurden im Rahmen von Testentwürfen untersucht und fanden Berücksichtigung im Rahmen der Planung.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind nicht vorgesehen, da zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Wahrscheinlichkeit einer Verschlechterung gegenüber den prognostizierten Umweltauswirkungen zu erwarten ist.

C.17 Rechtsgrundlagen

C.17.1.1 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786,
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl. I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 5),
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]),
- Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 31.12.2016,

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- Landeshauptstadt Potsdam: Landschaftsplan (Stand 19.09.2012) mit nachfolgenden Änderungen,
- Lärmaktionsplan 2016 für den Ballungsraum Potsdam vom 03.05.2017,
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft: Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt Potsdam, Fortschreibung 2015/2016 vom 10.02.2017,
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 [Brandenburg: GVBl. II/15 Nr. 24),
- Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 03.05.2017.
- Köstler, H. (2018): Bestand – Biotoptypenkartierung,
- Scharon, J. (2018): Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche des Bebauungsplangebietes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“,
- Maul+Partner Baugrund-Ingenieurbüro, Baugrund-Gutachten, Potsdam 02.11.2018
- KSZ Ingenieurbüro GmbH (2019): Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, Berlin 07.01.2019
- Merkel Ingenieur Consult, Hydrologische Voruntersuchung, Potsdam, Januar 2019

D Auswirkungen des Bebauungsplans

D.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Durch die Bebauung des Plangebiets wird eine große Lücke im städtebaulichen Gesamtkonzept des Kirchsteigfelds geschlossen und die Siedlung erhält nach Norden den geplanten städtebaulichen Abschluss. Die städtebauliche Gesamtkonzeption des Kirchsteigfelds kann durch Entwicklung der Wohnbebauung vervollständigt werden. Dabei wird der Missstand beseitigt, der sich aktuell durch die brachliegende Fläche im besonders sensiblen Eingangsbereich des Kirchsteigfelds darstellt.

Teilflächen im Bereich des geplanten Wohngebiets wurden ehemals als Sport- und Spielflächen von Jugendlichen genutzt. Die Flächen sind teilweise noch erkennbar, deren Nutzung wurde aber bereits aufgegeben. Ein Ersatzstandort ist nicht erforderlich.

D.2 Auswirkungen auf die Umwelt

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

Neben der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht auch die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und die sog. Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG behandelt. Der Umweltbericht ist in Kapitel C Teil der Begründung.

Mit der Novelle 2017 des Baugesetzbuches (BauGB) haben sich zusätzliche Inhalte für den Umweltbericht sowie ein Prüfungserfordernis hinsichtlich zusätzlicher Umweltfaktoren ergeben. Der Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 lag bei Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2018 als Teil der Begründung mit Stand vom 05.03.2015 vor und war bereits Teil der frühzeitigen Beteiligungen. Das BauGB in der bisher geltenden Fassung kann dann weiter angewendet werden, wenn die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden bereits erfolgt ist (Überleitungsregelung des § 233 Abs. 1 BauGB) wovon für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 Gebrauch gemacht wurde.

Da die naturschutzfachlichen Erhebungen, die dem Entwurfsstand von 2015 zugrunde lagen bereits älter als fünf Jahre waren (Erfassung 2012) wurden die Daten in Form von Nachkartierungen überprüft und der Umweltbericht entsprechend aktualisiert.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, Teilbereich Priesterweg voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, Wasser, Klima/ Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch und seine Gesundheit und Landschaftsbild nach sich ziehen wird bzw. Beeinträchtigungen vermieden oder kompensiert werden können.

Es erfolgen erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Da Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind, bedeutet das, dass ein Ausgleichserfordernis nur dann vorliegt, wenn das durch den Bebauungsplan zulässige Nutzungsmaß, das bisher zulässige Nutzungsmaß überschreitet. Für das Planungsgebiet ist ein überwiegender Teil der Eingriffe durch den festgesetzten Bebauungsplan Nr. 18 bereits zulässig. Entsprechend sind nur die Eingriffe ausgleichspflichtig, die das bereits festgesetzte Maß überschreiten.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 werden im Rahmen der Eingriffsregelung über das bestehende Planungsrecht hinausgehende Eingriffe als verhältnismäßig gering eingestuft.

Positiv wirkt sich die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, Teilbereich Priesterweg durch die Festsetzung der an den Priesterweg anschließenden Fläche für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus. Hier ist eine sich besonders günstig auf das Klima auswirkende Kombination der Anlage einer Wiesenfläche und lockeren Strauchpflanzungen festgesetzt. Neben der Bedeutung der Grünfläche als Gliederungselement im Siedlungsraum erfüllt die Grünfläche die Funktion der Freihaltung einer Frischluftbahn. Die Anlage einer Wiesen- und Strauchfläche stellt eine Unterbrechung der für den Siedlungsraum charakteristischen Wärmeinseln dar. Der Grünzug wirkt zudem als Abstandshalter zur stark befahrenen Konrad-Wolf-Allee, begünstigt den Luftaustausch und bewirkt eine Verdünnung der Luftschadstoffe.

D.3 Soziale Auswirkungen

D.3.1 Anwendung des Potsdamer Baulandmodells

Im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wird für die Baugebiete nur ein geringes zusätzliches Baurecht für ca. 325 m² Geschossfläche (GF nach BauNVO) neu festgesetzt. Dies ergibt sich aus der Differenz der Geschossfläche des alten Bebauungsplans, der im 14.817 m² großen Mischgebiet eine GFZ von 1,0 festsetzt, zuzüglich der damals noch geltenden Möglichkeiten zum sog. „privilegierten Dachausbau“, welcher mit 2/3 der zulässigen GRZ anzusetzen (2/3 von 5.927 m²) ist. Daraus errechnete sich im damaligen Mischgebiet eine zulässige Geschossfläche von ca. 18.768 m². Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans wird die GFZ auf 1,2 erhöht, jedoch entfällt die Möglichkeit des „privilegierten“ Dachgeschossausbaus. Die zulässige Geschossfläche im 15.911 m² großen allgemeinen Wohngebiet beträgt nun ca. 19.093 m².

Durch die Wandlung von Mischgebiet (Wohnanteil 50%) in allgemeines Wohngebiet (Wohnanteil 90%) entspricht dies bei nahezu gleicher Geschossfläche einer zusätzlichen Wohngeschossfläche von ca. 7.800 m². Diese wird als Grundlage für die Ermittlung der Höhe der Verpflichtung zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur und zur Errichtung von förderfähigem sozialen Wohnungsbau herangezogen.

Zur Wahrung der Angemessenheit der vertraglich zu vereinbarenden Leistungen sind diese Verpflichtungen jedoch gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu begrenzen. Da im vorliegenden Verfahren die Grenze der Angemessenheit bereits durch andere Vertragsinhalte erreicht wird, ist im Plangebiet durch die Planungsbegünstigten keine Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur zu leisten und keine Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu realisieren. Weitergehende vertragliche Regelungen entfallen damit.

D.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, Teilbereich Priesterweg ist über das vorhandene Straßennetz erschlossen.

Bei den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um Erschließungsstraßen und geplante öffentliche Fuß- und Radwege. Die Landeshauptstadt Potsdam wird mit den Planungsbegünstigten städtebauliche Verträge zur Umsetzung der Kostenbeteiligung abschließen. Hierbei wird die für die Stadt unentgeltliche Herstellung von Erschließungsanlagen einschließlich der unentgeltlichen Übertragung dazu erforderlicher Grundstücke nach bundesrechtlichen Regelungen praktiziert. Darüber hinaus wird die Landeshauptstadt die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze vom Eigentümer erwerben.

Lärmschutzwand

Im zwischen Landeshauptstadt Potsdam und Planungsbegünstigten abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag ist die Herstellung der Lärmschutzwand auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte geregelt.

D.5 Finanzielle Auswirkungen

D.5.1 Verfahrenskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens angefallenen externe Planungskosten, wurden durch einen Dritten übernommen, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wurde.

Für die fachliche Betreuung und die Koordinierung des Planverfahrens fielen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringen waren, konnten gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen für die Durchführung des gesamten Planverfahrens wurden durch die Investorin übernommen und durch einen Kostentragungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Investorin geregelt.

D.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen. Die zu erwartenden Realisierungskosten (Wohnungs- und Kitabau mit allen notwendigen Erschließungs- und Freiflächen, Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen) werden durch einen Dritten übernommen, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird. Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg werden jedoch nach der Fertigstellung an die Landeshauptstadt übergeben, sodass daraus Folgekosten für die Landeshauptstadt für Unterhalt und Pflege entstehen.

Bei Inkraftsetzung der Planung werden aber auch Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen, die nicht durch einen Dritten übernommen werden können, dies betrifft den Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindung im Bereich der Straßenbahnhaltestelle „Priesterweg“. Für diese Flächen entstehen der Landeshauptstadt dann auch Folgekosten für Instandhaltung und Pflege.

D.5.3 Grunderwerb

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung in Form von Grunderwerbskosten zu erwarten, die der Landeshauptstadt Potsdam im Zusammenhang mit der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Straßenbahnhaltestelle „Priesterweg“ entstehen.

D.5.4 Planungsschaden

Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte, die im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans Nr. 18 Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, getroffen haben und die gemäß § 39 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen können, soweit die Aufwendungen durch die Änderung des Bebauungsplans an Wert verlieren, sind nicht bekannt.

D.5.4.1 Entschädigung

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 werden auf privaten Grundstücksflächen öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der Eigentümer ist gemäß § 40 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen in Geld oder durch Übernahme der Flächen zu entschädigen. Dies ist zu prüfen.

Ein Entschädigungsanspruch kann auch unter den in § 41 BauGB genannten Voraussetzungen durch die getroffenen Festsetzungen für die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entstehen. Dies ist zu prüfen.

Gemäß § 42 BauGB kann ein Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung seines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung seines Grundstücks eintritt. Der Bebauungsplan Nr. 18 sowie seine 3. Änderung, die am 01.04.2010 in Kraft getreten ist, ist bereits mehr als sieben Jahre rechtsverbindlich.

Eine mögliche Entschädigung bemisst sich damit aus dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Änderung ergibt. Geändert werden die zulässigen Nutzungen (Mischgebiet/ tlw. Fläche für Gemeinbedarf zu allgemeinem Wohngebiet). Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs derzeit nicht genutzt werden, sind Entschädigungsverlangen gemäß § 42 BauGB nicht zu erwarten.

D.5.4.2 Übernahmeanspruch

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 werden auf privaten Grundstücksflächen zum einen öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt, die nach der Herstellung durch den Investor von der Landeshauptstadt Potsdam übernommen werden. Zum anderen sind öffentliche Erschließungsflächen entlang des östlichen Geltungsbereiches festgesetzt, die die Landeshauptstadt vom Eigentümer erwirbt.

D.5.5 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Neustrukturierung von Grundstücken wird privatrechtlich geklärt.

E Verfahren

E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

E.1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Ziele und die Abgrenzung für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ wurden am 07.12.2011 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

E.1.2 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 22.12.2011 im Amtsblatt Nr. 17 der Landeshauptstadt Potsdam.

E.1.3 Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 18.06.2013 beteiligt.

E.1.4 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.06. bis zum 28.06.2013 frühzeitig beteiligt.

E.1.5 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.06.2013 frühzeitig beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 16.07.2013 gesetzt.

E.1.6 Teilung/ Änderung des Geltungsbereichs

Mit dem Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 war auch eine Anpassung der Festsetzungen für den im Bebauungsplanvorentwurf als Teilbereich B „Zentrum Süd“ bezeichneten Bereich sowie für das festgesetzte Gewerbegebiet im Kirchsteigfeld (Teilbereich C „Gewerbegebiet“) vorgesehen. Nach Auswertung der Beteiligungen zum Vorentwurf erfolgte eine Überarbeitung der Planung. Für den Teilbereich C „Gewerbegebiet“ wurden vorbereitende Untersuchungen eingeleitet, die aktuell noch andauern. Daraufhin ruhte das Verfahren. Aktuell besteht nur für den Teilbereich zwischen Ricarda-Huch-Straße und Priesterweg am nördlichen Rand des Kirchsteigfelds ein konkretes Investitionsinteresse zur Realisierung von Wohnbebauung. Da sich das Investitionsinteresse mit den Vorstellungen der Stadt deckt, wird das Verfahren für diesen Bereich der geplanten Wohnbebauung fortgeführt. Die Planungen für den zentral liegenden Bereich und das Gewerbegebiet werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht weitergeführt. Diese Planungen sollen zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen weiterer Änderungen des Bebauungsplans Nr. 18 fortgeführt werden. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wurde entsprechend angepasst. Dieser umfasst zum Entwurfsstand der Planung nur noch den im Vorentwurfsstand bezeichneten Teilbereich A „Priesterweg“. Der Teilbereich B „Zentrum Süd“ und der Teilbereich C „Gewerbegebiet“ sind nicht weiter Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“.

E.1.7 Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstiger die Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 05.12.2019 mit einer Fristsetzung bis zum 10.01.2020.

Von den insgesamt 33 angeschriebenen Nachbargemeinden und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, liegen insgesamt 21 Antwortschreiben vor.

In den vorliegenden 21 Antwortschreiben wird in 17 Schreiben kein Einwand geäußert. Lediglich 4 Stellungnahmen enthalten Hinweise zur Planung. In keiner Stellungnahme werden Bedenken geäußert.

E.1.8 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020 durchgeführt. Die Bekanntmachung inkl. der Angabe der zur Verfügung stehenden Arten umweltbezogener Informationen erfolgte im Amtsblatt Nr. 14/2019 Jahrgang 30.

E.1.9 Erneute Betroffenenbeteiligung

Der Bebauungsplan wurde nach der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert.

Die Änderung betraf die Klarstellung einer Regelung zum Lärmschutz der geplanten Kindertagesstätte, die auf Grundlage einer Anregung des Landesamtes für Umwelt in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde daher die von der Planergänzung betroffene Behörde (Landesamt für Umwelt) sowie die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit (Eigentümer) erneut beteiligt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zur Planergänzung vorgebracht werden dürfen und dass die Beteiligungszeit beschränkt ist.

Die erneute Beteiligung des Landesamtes für Umwelt und des Eigentümers der von der Festsetzung betroffenen Fläche erfolgte mit Schreiben vom 09.03.2020 für den Zeitraum bis zum 16.03.2020. Innerhalb dieser Frist bestand die Gelegenheit, sich zur Planung mit Anregungen und Hinweisen zu äußern.

F Überblick über die Beteiligungsverfahren

F.1.1 Frühzeitige Beteiligung

F.1.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.06.2013 bis 28.06.2013. Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 30.05.2013 im Amtsblatt Nr. 7/ Jahrgang 24 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg öffentlich in den Räumlichkeiten der Verwaltung ausgelegt. Im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam wurden diese Unterlagen zeitgleich veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

F.1.1.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (frühzeitig)

Die für die Teilbereiche B „Zentrum Süd“ und C „Gewerbegebiet“ abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht aufgeführt. Die Planungen für den zentral gelegenen Bereich und das Gewerbegebiet werden mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans nicht fortgeführt, sondern in separaten weiteren Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“. Für die 4. Änderung des Bebauungsplans sind sie daher soweit sie sich ausschließlich auf die Planungen im Teilbereich B „Zentrum Süd“ bzw. Teilbereich C „Gewerbegebiet“ des Vorentwurfs beziehen nicht von Relevanz.

Naturschutz

- Die Pflanzenauswahl für die Neugestaltung des Plangebiets sei auf die Verwendung heimischer, standortangepasster Arten zu orientieren.
- Das Plangebiet sei gutachterlich auf Nist- und Lebensstätten besonderes geschützter Tierarten zu untersuchen. Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsplanung seien die entsprechenden Lebensräume zu erhalten bzw. neu zu schaffen.
- Bei der Errichtung von neuen Gebäuden sollten Nist- und Lebensstätten von besonders geschützten Arten bereits in der Planung Berücksichtigung finden und gestalterisch in die Gebäude integriert werden.
- Da im Zuge der Versiegelung Offenlandfläche verloren gehen und als Lebensräume nicht mehr verfügbar sind, sollten verstärkt Dachbegrünungen in der Planung vor allem großflächiger Gebäude Berücksichtigung finden. Zudem könnte so auch das Schutzgut Klima/ Luft positiv beeinflusst werden.

F.1.1.3 Frühzeitige Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 18.06.2013 wurden Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert und mit Fristsetzung bis zum 16.07.2013 um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die städtischen Fachbereiche wurden mit Schreiben vom 13.06.2013 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

F.1.1.4 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden (frühzeitig)

Die für den Teilbereich B „Zentrum Süd“ und Teilbereich C „Gewerbegebiet“ abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen, Träger öffentlicher Belange und städtischen Fachbereiche sind nicht aufgeführt. Die Planungen für beide Gebiete werden mit der

vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans nicht fortgeführt, sondern in separaten weiteren Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“. Für die 4. Änderung des Bebauungsplans sind sie daher soweit sie sich ausschließlich auf die Planungen im Teilbereich B „Zentrum Süd“ und Teilbereich C „Gewerbegebiet“ des Vorentwurfs beziehen nicht von Relevanz.

Immissionsschutz

Zu der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ gibt es aus Immissionsschutzsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Sollten im Ergebnis des Lärmschutzgutachtens im Teilbereich A „Priesterweg“ die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete überschritten werden, wird zunächst empfohlen zu prüfen, ob zumutbare Lärmimmissionen bereits durch hinreichende Abstände zu den maßgeblichen Emissionsquellen gewährleistet wären. Ist das nicht ausreichend oder nicht möglich, wäre zu prüfen, inwieweit durch Maßnahmen aktiven Lärmschutzes oder Vorgaben zur Stellung der Gebäude (architektonische Selbsthilfe) die Orientierungswerte eingehalten werden können.

Straßenverwaltung/ A 115

Am Plangebiet führt die Autobahn A 115 östlich vorbei. Der betroffene Autobahnabschnitt wurde sechsstreifig ausgebaut und in diesem Zusammenhang erfolgte auch die Realisierung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen.

Wegen der Autobahnnähe ist auf Maßnahmen zum Immissionsschutz hinzuweisen. Es ist zu berücksichtigen, dass die Autobahn bereits mehrere Jahrzehnte existiert und von ihr beachtliche Belastungen ausgehen. Veranlasser von neuen Planungen haben diesem Umstand und den gesetzlichen Forderungen zum Immissionsschutz Rechnung zu tragen und notwendige Schutzmaßnahmen vorzusehen. Besonders hinsichtlich der zugelassenen neuen Wohnbebauungen sowie der Kindertagesstätte, die minimal nur eine Entfernung von etwa 510 m zur A 115 aufweisen, können Ansprüche an die Autobahnverwaltung nicht geltend gemacht werden, sofern diese nicht ohnehin durch die vorhandenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) hinfällig sind.

F.1.1.5 Wesentliche Änderungen im Entwurf als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

- Insbesondere städtebauliche Anpassungen der Baugrenzen/ -linien unter stärkerer Berücksichtigung des Bestands auf der südlichen Straßenseite
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nach Osten bis an die Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte heran verbreitert mit einer einheitlichen Tiefe von 25 m. In der Fläche sind zusätzlich Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und Spielplätze zulässig.
- Ergänzung der Festsetzung einer Schallschutzwand zwischen der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte und den Straßenbahnanlagen.

F.1.2 Förmliche Beteiligung

F.1.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.12.2019 bis 10.01.2020. Die Ankündigung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 28.11.2019 im Amtsblatt Nr. 14 Jahrgang 30 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum wurden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung Teilbereich Priesterweg einschließlich der Gutachten und Stellungnahmen zu den umweltrelevanten Belangen im Internetportal der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg veröffentlicht.

F.1.2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung ging nur eine Stellungnahme mit folgenden Hinweisen ein.

Thema Natur und Umwelt

Es wurde auf erhebliche Veränderungen des Artenspektrums, die Vermeidung von Eingriffen in den Allee- und Altbaumbestand, die zwingende Notwendigkeit des Ausgleichs der zu rodenden Bäume sowie die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtungsmitteln hingewiesen. Die naturschutzfachliche Bedeutung des neu anzulegenden Grünzuges parallel zum Priesterweg wurde mit Hinblick auf die dort auch möglichen Versickerungsmulden und Spielplatzflächen in Frage gestellt. Darüber hinaus wurde auf die Schaffung eines entsprechenden Angebotes an Nist- und Ansiedlungsmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Fledermäuse sowie auf Dach- und Fassadenflächen zur Verbesserung des Kleinklima verwiesen.

F.1.2.3 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Beteiligung ergaben sich keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

F.1.2.4 Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden

In der Zeit vom 05.12. 2019 bis 10.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Mit Schreiben vom 05.12.2019 wurden die von der Planung betroffenen 33 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), die Nachbargemeinden unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Mit Schreiben vom 06.12.2019 wurden städtischen Fachbereiche unterrichtet und bis einschließlich 10.01.2020 um Stellungnahme zur Planung gebeten.

F.1.2.5 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Fachbereich der Landeshauptstadt Potsdam

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Fachbereiche eingegangenen Stellungnahmen enthielten folgende Hinweise.

Thema Immissionsschutz:

Es wurde auf die erhebliche Belastung der östlichen Bebauung durch den Verkehrslärm der Konrad-Wolf-Allee sowie der Ricarda-Huch-Straße und die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Teil1 hingewiesen. Es wird festgehalten, dass durch die Wahl der Riegelbebauung sowie des kompakten Kitagebäudes mit der Lärmschutzwand die Lärmbelastung für die dahinterliegenden Außenbereiche der Wohn- und Kitabebauung gemindert werden. Darüber hinaus wird auf die Notwendigkeit fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder andere schalltechnische Lösungen für die Kita im Bereich der Ricarda-Huch-Straße hingewiesen, die den Luftaustausch entsprechend DIN 1946-6 ermöglichen. Es wird noch auf die inhaltliche Anpassung der textlichen Festsetzung 6.4 hingewiesen.

Thema Kampfmittelbelastung

Es wurde auf die Notwendigkeit der Einholung einer Munitionsfreigabebescheinigung im Rahmen der Baugenehmigung hingewiesen

Thema technische und verkehrliche Infrastruktur und Versorgungsanlagen

Die Spartenbetreiber haben auf das Vorkommen von verschiedenen Leitungsbeständen, z.B. Telekommunikationslinien, innerhalb des Geltungsbereiches hingewiesen.

Löschwasserbereitstellung

Die Feuerwehr gab des Weiteren brandschutztechnische Hinweise zum Löschwasserbedarf von 96 m³/h als Grundschutz, zur Situierung und den Entfernungen von Entnahmestellen zu Gebäudeeingängen und öffentlichen Verkehrsflächen, bezüglich Zu- und Durchfahren sowie Aufstell- und Bewegungsflächen. Es wird auf einzuhaltende Richtlinien und Verordnungen verwiesen. Es wird empfohlen den Löschwasserbedarf m Bebauungsplan festzusetzen.

Im Bezug zur konkreten Situation an der Ricarda-Huch-Straße wurde mitgeteilt, dass, insofern die Aufstellflächen zur Sicherung des zweiten Rettungsweges aus Gebäuden mit Brüstungshöhen über 8 m im öffentlichen Straßenland angeordnet werden sollen, die Aufstellflächen von der anzuleitenden Außenwand einen Abstand von mindestens 3 m zur Außenwand haben müssen. Der Abstand darf höchstens 9 m und bei Brüstungshöhen von mehr als 18 m höchstens 6 m betragen. Die Gesamtbreite der erforderlichen Feuerwehraufstellflächen beträgt 5,5 m. Bei der Festlegung der Baugrenzen und Baulinien sind die Abstände zum öffentlichen Straßenland dementsprechend zu berücksichtigen. Zwischen der anzuleitenden Außenwand und den Aufstellflächen dürfen sich keine den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden. Beim gegenwärtigen Planungsstand wäre die Rettungswegsicherung, mittels Hubrettungsgeräten der Feuerwehr, nur von der Ricarda-Huch-Str. aus möglich. Dort wird aber der maximale Abstand von 9 m zwischen Straßenkante und anleiterbaren Flächen überschritten. Darüber hinaus befinden sich zwischen den anzuleitenden Flächen und den Aufstellflächen Bäume. § 5 BbgBO.i.V.m. Punkt 9, 11 Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr.

Versorgung mit Stellplätzen

Auf die ausreichende Versorgung mit Stellplätzen wurde hingewiesen.

Thema Denkmalschutz

Es wurde auf das Vorkommen von Bodendenkmalen südlich des Geltungsbereiches verwiesen.

Thema soziale Infrastruktur

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Versorgung mit Kita- und Grundschulplätzen gesichert sein soll.

F.1.2.6 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam

Die Hinweise der Feuerwehr zum Löschwasserbedarf sowie zu den Rettungswegen wurden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Hinweis des Landesamtes für Umwelt führt zu einer klarstellenden Ergänzung der textlichen Festsetzung (neue textliche Festsetzung Nr. 6.5.). Diese Ergänzung führte zur Erforderlichkeit eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Die von der textlichen Festsetzung berührte Behörde und die Investorin wurden mit Fristsetzung von einer Woche und Beschränkung der Möglichkeiten der Stellungnahme auf die neue textliche Festsetzung beteiligt.

F.1.2.7 Ergebnis der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden sowie der betroffenen Eigentümerin der Gemeinbedarfsfläche

Mit Schreiben vom 09.03.2020 wurde die von der klarstellenden Einfügung der textlichen Festsetzung Nr. 6.5. betroffene Immissionsschutzbehörde sowie die Eigentümerin der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ über die klarstellende Festsetzung informiert und mit Fristsetzung von 1 Woche um Stellungnahme gebeten.

Sowohl das Landesamt für Umwelt, also auch der Eigentümer haben sich mit Stellungnahmen positiv zur geänderten Planung geäußert. Die Festsetzung wird daher wie vorgeschlagen in die Planung aufgenommen.

F.2 Abwägung – Konfliktbewältigung

F.3 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Das städtebauliche Konzept aus den Jahren 1992/ 93 für die gesamte Siedlung Kirchsteigfeld und der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ aus dem Jahr 1993, der dieses Konzept planungsrechtlich umsetzt, bilden Planungsalternativen zur aktuellen Planung an der Ricarda-Huch-Straße. Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit diesem 4. Änderungsverfahren zusätzliche Konzeptvarianten für das Plangebiet entwickelt.

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 18 größtenteils als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzung, mit der eine annähernd gleichmäßig gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe angestrebt wurde, liegt die Fläche brach. Für eine Mischgebiets-typische Nutzung fehlte bisher die Nachfrage. Unter Berücksichtigung des hohen Wohnungsbedarfs in der Stadt Potsdam sowie zur Ergänzung der städtebaulichen Struktur wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets bevorzugt.

Für die städtebauliche Struktur des geplanten Wohngebiets wurden 2012 Konzeptvarianten entwickelt. Als Vorzugsvariante wurde die Variante 4a gewählt. Sie dient als Grundlage für die Bebauungsplanänderung, insbesondere weil sie sich (unabhängig von der Nutzungsänderung vom Misch- zum Wohngebiet) stark am städtebaulichen Konzept von 1993 orientiert. Das gab ihr den Vorrang vor den Varianten, in denen von diesem Rahmenkonzept abweichende Strukturen vorgeschlagen wurden.

F.4 Abwägung städtebaulicher Belange

Innerhalb des Plangebiets wird eine städtebauliche Struktur festgesetzt, die sich deutlich an dem städtebaulichen Konzept von 1993 orientiert. Die Struktur wird jedoch stärker auf Wohnungsbau ausgerichtet. Städtebauliche Ziele sind die Definition eines nördlichen Siedlungsabschlusses, die vollständige Fassung der Platzsituation im Eingangsbereich, die nördliche Fassung der Ricarda-Huch-Straße und die Schaffung einer mit der Wohnbebauung auf der südlichen Straßenseite korrespondierenden Bebauung. Unabhängig von städtebaulichen Varianten, mussten dabei insbesondere schalltechnische Anforderungen abgewogen werden. Aus schalltechnischer Sicht müsste die Wohnbebauung soweit wie möglich von der Lärmquelle, der Ricarda-Huch-Straße, abrücken. Aufgrund städtebaulicher Belange soll die Wohnbebauung an der Ricarda-Huch-Straße (mit einem 5 m Vorgarten-Abstand wie im Kirchsteigfeld üblich) errichtet werden. Da die städtebauliche Qualität der Siedlung Kirchsteigfeld sowie ihr Bekanntheitsgrad überwiegend aus der konsequenten Umsetzung (mit leichten Änderungen) des Gesamtkonzepts von 1993 resultiert, überwiegen in der Abwägung die städtebaulichen Belange. Der erforderliche Schallschutz wird durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.

F.5 Abwägung der Umweltbelange

Im Zuge der Projektbearbeitung wurde ein Faunistischer Fachbeitrag erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Fläche nur eine geringe Lebensraumfunktion hat und

dementsprechend auch keine wertgebenden und geschützten Tierarten nachgewiesen werden konnten. Weder Brutvogelreviere noch Zauneidechsen konnten nachgewiesen werden. Dementsprechend ist die Festsetzung von expliziten Maßnahmen, wie z.B. Nisthilfen für Fledermäuse oder andere gebäudebewohnende Tierarten nicht notwendig und würden auch gegen das gesetzliche Angemessenheitsgebot verstoßen.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Beteiligung auf die Festsetzungsmöglichkeiten von Dach- und Fassadenbegrünungen hingewiesen. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans sind jedoch nur geringfügige ausgleichspflichtige Eingriffe verbunden, die durch die Heranziehung eines Ökokontos der Vorhabenträgerin ausgeglichen werden (bereits umgesetzte Maßnahmen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“). Eine verbindliche Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung als Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht zu begründen. Auch mit Hinblick auf die umliegende Bestandsbebauung ergibt sich kein städtebaulicher Grund dies, etwa zur Wahrung des örtlichen Erscheinungsbildes festzusetzen. Vielmehr wurde aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung des Gesamterscheinungsbildes der geplanten Bebauung im Kontext zur Bestandsbebauung, die Dachformen analog zum Bestand mit Dachneigungen von 30-45 Grad, (ausgenommen Staffelgeschosse hier bis max. 15 Grad) festgesetzt. Bei einer Dachneigung von 30-45 Grad ist eine Dachbegrünung nur mit erheblichem Aufwand möglich, der nicht angemessen erscheint. Dach- und Fassadenbegrünungen sind im Bebauungsplan jedoch nicht ausgeschlossen und daher durch Eigeninitiative der Investorin jederzeit möglich. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.

Hinsichtlich des Grünzuges soll keine Veränderung des geltenden Planungsrechts erfolgen, sondern lediglich eine Konkretisierung. Durch textliche Festsetzungen ist bestimmt, dass eine intensive Begrünung durch Strauchpflanzungen erfolgt. Die Flächen für die Versickerung und für Spielplätze sind bei der Berechnung der Zahl der zu pflanzenden Sträucher einzubeziehen. Die Fläche stand auch schon im Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ Stand 1993 der Versickerung von Regenwasser und darüber hinaus sogar für Erschließungsmaßnahmen zur Verfügung (siehe textliche Festsetzung AF2 des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“). Die nun vorgesehene Festsetzung der Begrünungsmaßnahme ist daher vergleichbar mit der bislang geltenden Festsetzung, die bisherige Pauschalregelung zu Erschließungsmaßnahmen wurde durch die Festsetzung von 2 Fuß- und Radwegen anschließend bestimmt.

Hinsichtlich des Baumbestandes befindet sich die besonders geschützte Allee in öffentlichem Straßenland, so dass sämtliche Eingriffe darin nur mit Zustimmung und Genehmigung der Stadt möglich sind. Für Bäume auf privaten Grundstücksflächen gilt die Baumschutzverordnung. Auf deren Grundlage auch der Ausgleich für zu fällende Bäume nach Vorliegen der Fällantragstellung im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

Der Bebauungsplan befindet sich weder in unmittelbarer Nähe zu Natur- oder Landschaftsschutzgebieten oder anderen Gebieten mit besonderem Schutzstatus. Zudem ist die Umgebung bereits stark urban geprägt. Die Fläche selbst ist aktuell durch die Lage in Mitten einer stark urban geprägten Umgebung einer hohen Störungsintensität unterworfen. Aus der naturschutzfachlichen Prüfung lässt sich keine Notwendigkeit zur Festsetzung der Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln ableiten. Art und Umfang der Beleuchtung öffentlicher Verkehrsflächen obliegt der Stadt im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht. Die Verwendung insektenschonender Lampen für die Außenbeleuchtung privater Grundstücke wird auf Grundlage des Vermeidungs- und Vorsorgegedankens in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

F.6 Abwägung der sozialen Belange

Die Siedlung Kirchsteigfeld ist gut mit allen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur versorgt. Im Plangebiet liegt eine Fläche, die seit 1993 als Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte vorgehalten wurden und bisher nicht benötigt wurde. Die Erforderlichkeit, diesen

Standort weiter vorzuhalten, wurde in einem gesonderten Gutachten geprüft. Der Standort soll bedarfsgerecht auf die Hälfte verkleinert, auch künftig vorgehalten werden.

Die Beteiligung der Investorin im Rahmen des Potsdamer Baulandmodells wurde geprüft, im Ergebnis wurde festgestellt, dass zur Wahrung der Angemessenheit der vertraglich vereinbarten Leistungen und Vermeidung der wirtschaftlichen Überforderung der Planungsbegünstigten gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und dem Potsdamer Baulandmodell (Einhaltung der Angemessenheit) die Kostenbeteiligung nach Einzelfallprüfung begrenzt wird. Da im vorliegenden Verfahren nur die zusätzlich, zum bestehenden Baurecht, geschaffenen Baurechte zur Berechnung herangezogen werden können und die Grenze der Angemessenheit bereits nach Anrechnung der planungsbedingten Kosten erreicht wird, ist im Plangebiet durch die Planungsbegünstigten keine Kostenbeteiligung an der Herstellung der sozialen Infrastruktur zu leisten und keine Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu realisieren.

F.7 Abwägung der Immissionsschutzbelange

Für den Bebauungsplan wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet dessen Ergebnisse bereits in die Planung eingeflossen sind. Es sind bereits umfangreiche Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz, wie z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand, Grundrisslösungen, verglaste Loggien und Balkone sowie die Festsetzung von Schalldämmmaßen bei Außenbauteilen und die Sicherung der lärmabgeschirmten Belüftung der Kindertagesstätte enthalten, so dass die Lärmbelastung minimiert wird. Darüber hinaus wird durch die Gebäudestrukturierung als Riegelbebauung die Schalleinwirkung für die abgewandten Außenbereiche verringert. Ein ausreichender Schallschutz für die Innenräume kann entsprechend des vorliegenden Gutachtens gewährleistet werden. Eine dahingehende Änderung und Ergänzung der Planung ist nicht notwendig.

F.8 Abwägung der Belange der technischen und verkehrlichen Infrastruktur

Die Aussagen zur einzuhaltenden Löschwassermenge wurde in die Begründung aufgenommen jedoch nicht festgesetzt, da dazu die Grundlage gemäß §9 BauGB fehlt. Die übrigen Aussagen betreffen die nachgeschaltete Phase der Baugenehmigung und bedürfen keiner Regelung im Bebauungsplan.

Durch bereits bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Situierung der Stellplätze sowie der im Rahmen der Genehmigungsplanung einzuhaltenden Stellplatzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam ist die Versorgung mit Stellplätzen gesichert und bedarf keiner weiteren Regelungen im Bebauungsplan.

Die Hinweise zu den bestehenden Leitungstrassen im Bebauungsplan wurde zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nachgeschaltete Genehmigungsverfahren und bedarf daher keiner Regelung im Bebauungsplan.

Aus den vorgenannten Belangen ergaben sich keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

G Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 4. Änderung wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Folgende Inhalte werden im städtebaulichen Vertrag geregelt:

- Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen für den Naturschutz
- Herstellung von Erschließungsflächen für Rad- und Fußwege innerhalb des Plangebiets und deren Übergabe an die Landeshauptstadt
- Herstellung der Lärmschutzwand im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte
- Verpflichtungen zur Baukörpergestaltung
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel im Außenraum

H Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39).

I Übersicht sonstiger vorhandener Gutachten und Untersuchungen

Baugrund-Gutachten; Maul + Partner Baugrund-Ingenieurbüro, Potsdam 02.11.2018

Hydrologische Voruntersuchung; Potsdam, B-Plan 18 „Kirchsteigfeld“ Teil A, Teilbereich A Wohngebiet an der Ricarda-Huch-Strasse, Baubeschreibung Vorplanung Teil Hydrologische Voruntersuchung, merkel Ingenieur Consult, Potsdam Januar 2019

Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“; KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin 07. Januar 2019

Verkehrstechnische Untersuchung zur Änderung des B-Plangebietes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ in der LH Potsdam; W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Infrastruktur mbh; Potsdam 16.01.2015

J Anlagen

Anlage 1: Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld" und seiner 1. bis 3. Änderung, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind nur zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen innerhalb sonst anders genutzter Gebäude bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Gebäude zu mindestens 80 % an die Baulinien heranzubauen, wenn die jeweilige Baulinie länger als 10 m ist. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 0,5 m und ein Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude hat im Baufeld 1 mindestens 90 m und in den Baufeldern 3 und 4 mindestens 45 m (gemessen an der straßenseitigen Baulinie) zu betragen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Spielflächen.
- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Kfz-Stellplätze, ausgenommen sechs zusammenhängende Kfz-Stellplätze gem. Festsetzung Nr. 4.3, und Garagen nur in Wohngebäuden integrierten Garagengeschoßen zulässig. Die Garagengeschosse dürfen maximal 6 m vor die Außenwandflächen der darüberliegenden Vollgeschosse hervortreten. Ein Hervortreten der Garagengeschosse ist nur auf den der Ricarda-Huch-Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
- 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Baufenster mit der Bezeichnung 1, 3 und 4 ausschließlich sechs zusammenhängende offene Kfz-Stellplätze zulässig. Die Flächen für die sechs zusammenhängenden Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „a“ entlang des Priesterwegs in einer Tiefe von 12 m als Wiese anzulegen. Der übrige Bereich ist mit niedrigen Sträuchern zu bepflanzen (Höhe 60 - 80 cm, 1 Pflanze je angefangene 5 m² Pflanzfläche). Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „a“ sind Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Die Anlage von nach Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) erforderlicher Spielfläche ist im Bereich der Strauchpflanzungen zulässig.

- 5.2 Die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Stellplätze und deren Zufahrten in Garagengeschossen und Tiefgaragenzufahrten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.
- 5.3 *Innerhalb der Flächen für Kfz-Stellplätze gemäß Festsetzung 4.3 sind diese je 4 Kfz-Stellplätze durch die Pflanzung eines Laubbaums (Stammumfang 18/20) zu gliedern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*
- 5.4 Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.3 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (ABl./13, [Nr. 44], S.2812) enthaltenen Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten zu verwenden.
- 6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
- 6.1 Zwischen den Punkten AB ist als Vorkehrung zum Lärmschutz im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte eine geschlossene Lärmschutzwand von mindestens 3 m Höhe gemessen über der Bahnsteigoberkante zu errichten.
- 6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in zur Ricarda-Huch-Straße (zu den Linien A2 - A1 - A13 - A12 - A11 - A10 - A9 - A8 - A7 - A6 - A5 - B3 - B4 - C4 - C3 - C2 und D1 - D4 - D3) ausgerichteten Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zur Konrad-Wolf-Allee (zu den Linien A2 - A3 - A4 - B1 - B2 - C1 - C2 und D1 - D2) auszurichten. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen keine Außenwand bzw. mindestens zwei Außenwände nicht zur Konrad-Wolf-Allee (zu den Linien A2 - A3 - A4 - B1 - B2 - C1 - C2 und D1 - D2) ausgerichtet sind.
- 6.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind zur Ricarda-Huch-Straße (zu den Linien A2 - A1 - A13 - A12 - A11 - A10 - A9 - A8 - A7 - A6 - A5 - B3 - B4 - C4 - C3 - C2 und D1 - D4 - D3) ausgerichtete mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur Konrad-Wolf-Allee (zu den Linien A2 - A3 - A4 - B1 - B2 - C1 - C2 und D1 - D2) ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
- 6.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im allgemeinen Wohngebiet auf den Flächen zwischen den Punkten A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A1, B1 - B2 - B3 - B4 - B1, C1 - C2 - C3 - C4 - C1 und D1 - D2 - D3 - D4 - D1 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zwischen den Punkten E1 - E2 - E3 - E4 - E1 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
- nicht überschritten wird.
- Die erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) der Außenbauteile sind dabei nach der Norm DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) zu berechnen.

- 6.5 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Fenster von Aufenthaltsräumen, die zur Ricarda-Huch-Straße zwischen den Punkten E3-E4 ausgerichtet sind, so zu gestalten, dass die Anforderungen der DIN 18005, Teil 1 an die entsprechende Nutzung der Räumlichkeiten eingehalten sind. Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. Klimaanlage) oder eine Lüftung der Räumlichkeiten über zu einer der Ricarda-Huch-Straße abgewandten Seite sind ebenfalls zulässig.

7. Flächen mit festgesetzter Höhenlage

- 7.1 Für die Flächen des allgemeinen Wohngebietes und die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind Auffüllungen bis zu einer Höhenlage von 34,0 m über NHN (DHHN2016) zulässig.

8. Örtliche Bauvorschriften

- 8.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist das oberste Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° begrenzt sind. Als Staffelgeschoss sind Dachneigungen bis 15° zulässig; das Staffelgeschoss darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen.
- 8.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur ausnahmsweise für Nebenanlagen wie Spielplätze, Mülltonnen, Fahrradabstellplätze und Terrassen zulässig. Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken zulässig. Sofern Zäune für die in Satz 1 genannten Nebenanlagen notwendig sind, so sind diese nur in Verbindung mit einer, den Erschließungsflächen zugewandten Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig. Für die Einfriedung von Mülltonnen und Fahrradstellplätzen sind auch Kletterpflanzen zulässig.
- 8.3 Die geschlossene Lärmschutzwand zwischen den Punkten AB auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist ausschließlich als transparente Lärmschutzwand oder in Verbindung mit einer der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bzw. Begrünung mit Kletterpflanzen zulässig.

Hinweise

Fernwärmevorranggebiet

Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet gemäß Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.12.1998.

Werbesatzung

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich "Am Stern - Drewitz" vom 25.01.2006.

Barrierefreies Bauen

Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen.

Baubezogene Eingriffsminimierung und Durchführung ausgleichsrelevanter Pflanzmaßnahmen

Bei den Baumaßnahmen sind die Maßgaben der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu beachten. Bezüglich der Beseitigung von Gehölzen sind die Maßgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung vom 23.05.2017 zu beachten. Die Maßgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.

Bodenfunde

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale, wie z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben.

Einsichtnahme in die der Planung zugrunde liegende DIN 4109

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) sowie die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Anlage 2: Biotoptypen und Baumkartierung (2 Beipläne)

Anlage 3: Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche des Bebauungsplangebietes Nr.18 „Kirchsteigfeld“ Teilgebiet 1: Priesterweg in der Landeshauptstadt Potsdam, Scharon, Berlin, Juli 2018



Biotoptypen und Bäume

Baumbestand

(Schutzstatus nach Potsdamer Baumschutzverordnung)

- heimisch, geschützt
- heimisch
- nicht heimisch geschützt
- nicht heimisch

Biotoptypen

- 032101, Landreitgrasfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)
- 032292, sonstige rudernale Pionier- und Halbtrockenrasen, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)
- 032491, sonstige rudernale Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)
- 0513321, artenarme oder rudernale trockene Brachen, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10% Deckung der Gehölze)
- 071022, Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten
- 0715312, einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)
- 0715322, einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)
- 10171, Sportplatz
- 10272, gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe)
- 12500, Ver- und Entsorgungsanlagen
- 12651, unbefestigter Weg
- 12653, teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)
- 12654, versiegelter Weg

Quelle Luftbild: Geobroker der LGB 02.2012

Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld" 4. Änderung, Teilbereich A - Priesterweg Blatt 1/2

Biotoptypen und Bäume

M 1:600

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

März 2018



Baumerfassung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld" 4. Änderung, Teilbereich "Priesterweg" (Stand: 04.2018)

Nummer	Art (dt.)	Art (wiss.)	Anzahl Stämme	maximaler StU¹ [cm]	Summe StU² [cm]	Einzelwerte StU [cm]	Vitalität ³	Schutz ⁴
A-001	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	5	68	252	68+59+49+38+38	0	§
A-002	Silber-Weide	Salix alba	5	108	350	108+84+69+50+39	0	§
A-003	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	1	45	45	45	0	§
A-004	Silber-Weide	Salix alba	4	108	333	108+83+77+65	0	§
A-005	Silber-Weide	Salix alba	2	263	414	263+151	0	§
A-006	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	1	133	133	133	1	§
A-007	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	1	208	208	208	2	§
A-008	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	1	115	115	115	2	§
A-009	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	2	57	89	57+32	3	§
A-010	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	1	83	83	83	2	§
A-011	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	1	61	61	61	1	§
A-012	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	1	95	95	95	2	§
A-013	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	1	68	68	68	1	§
A-014	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	1	65	65	65	1	§
A-015	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	1	60	60	60	1	§

Nummer	Art (dt.)	Art (wiss.)	Anzahl Stämme	maximaler StU ¹ [cm]	Summe StU ² [cm]	Einzelwerte StU [cm]	Vitalität ³	Schutz ⁴
A-016	Silber-Weide	Salix alba	2	55	103	55+48	2	§
A-017	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	2	85	133	85+48	1	§
A-018	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	1	47	47	47	2	§
A-019	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	1	40	40	40	2	
A-020	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	1	36	36	36	2	
A-021	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	4	75	218	75+55+45+43	2	§
A-022	Stiel-Eiche	Quercus robur	1	46	46	46	3	§
A-023	Stiel-Eiche	Quercus robur	1	39	39	39	0	
A-024	Stiel-Eiche	Quercus robur	1	42	42	42	1	
A-025	Stiel-Eiche	Quercus robur	1	42	42	42	0	
A-026	Stiel-Eiche	Quercus robur	2	65	119	65+54	0	§
A-027	Stiel-Eiche	Quercus robur	1	76	76	76	2	§
A-028	Stiel-Eiche	Quercus robur	1	71	71	71	0	§
A-029	Rot-Buche	Fagus sylvatica	4	57	177	57+50+42+28	0	§
A-030	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	3	50	97	50+32+15	2	§
A-031	Stiel-Eiche	Quercus robur	3	55	116	55+33+28	1	§

Nummer	Art (dt.)	Art (wiss.)	Anzahl Stämme	maximaler StU ¹ [cm]	Summe StU ² [cm]	Einzelwerte StU [cm]	Vitalität ³	Schutz ⁴
A-032	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	1	33	33	33	0	
A-033	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	2	46	73	46+27	2	§
A-034	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	1	55	55	55	2	§
A-035	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	1	55	55	55	2	§
A-036	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	1	55	55	55	0	§
A-037	Stiel-Eiche	Quercus robur	1	42	42	42	0	
A-038	Spitzahorn	Acer platanoides	1	76	76	76	0	§
A-039	Stiel-Eiche	Quercus robur	1	33	33	33	0	
A-040	Stiel-Eiche	Quercus robur	1	54	54	54	2	§
A-041	Stiel-Eiche	Quercus robur	1	33	33	33	1	
A-042	Spitzahorn	Acer platanoides	2	81	130	81+49	0	§
A-043	Stiel-Eiche	Quercus robur	1	85	85	85	1	§
A-044	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	1	83	83	83	0	§
A-045	Echte Walnuss	Juglans regia	1	167	167	167	0	§
A-046	Stechfichte	Picea pungens	1	109	109	109	1	§
A-047	Gemeine Fichte	Picea abies	1	80	80	80	2	§

Nummer	Art (dt.)	Art (wiss.)	Anzahl Stämme	maximaler StU ¹ [cm]	Summe StU ² [cm]	Einzelwerte StU [cm]	Vitalität ³	Schutz ⁴
A-048	Weymouth-Kiefer	Pinus strobus	1	150	150	150	1	§
A-049	Stechfichte	Picea pungens	1	91	91	91	0	§
A-050	Stechfichte	Picea pungens	1	80	80	80	1	§
A-051	Stechfichte	Picea pungens	1	83	83	83	0	§

StU - Stammumfang

1 - Stammumfang des stärksten Stämmings

2 - Summe der Stammumfänge aller Stämminge > 50 cm

3 - Einstufung Vitalität gemäß BaumSchutzverordnung Potsdam

4 - Schutzstatus gemäß Baumschutzverordnung Potsdam

**Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche
des Bebauungsplangebietes Nr. 18
„Kirchsteigfeld“,
Teilgebiet 1: Priesterweg
in der Landeshauptstadt Potsdam**



Berlin, Juli 2018

**Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche
des Bebauungsplangebietes Nr. 18
„Kirchsteigfeld“,
Teilgebiet 1: Priesterweg
in der Landeshauptstadt Potsdam**

Auftraggeber: Freie Planungsgruppe Berlin
Giesebrechtstraße 10
10629 Berlin

Auftragnehmer: Jens Scharon
Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung
und Naturschutz
Hagenower Ring 24
13059 Berlin
Tel./Fax: 030-9281811
Email: jens@scharon.info

**Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche des Bebauungsplangebietes Nr. 18
„Kirchsteigfeld“, Teilgebiet 1: Priesterweg in der Landeshauptstadt Potsdam**

1.	Einleitung	4
2.	Rechtliche Grundlagen	4
3.	Charakteristik des Plangebietes	5
4.	Abschichtung-Ausschlussverfahren	7
5.	Erfassungsmethode	8
6.	Brutvögel - <i>Aves</i>	8
6.1.	Einleitung	8
6.2.	Artenspektrum	8
6.3.	Schutzmaßnahmen	9
7.	Zauneidechse <i>Lacerta agilis</i>	9
7.1.	Einleitung	9
7.2.	Ergebnis	9
8.	Literatur	10

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Grenzen des Plangebietes	6
Abb. 2:	Blick über die Fläche nach Osten	6
Abb. 3:	Blick über die Fläche nach Westen	6
Abb. 4:	Trafohaus im Südosten des Gebietes	6
Abb. 5:	Trampelpfad über die Fläche	6
Abb. 6:	Blick entlang der Ricarda-Huch-Straße	7
Abb. 7:	Straßenbahntrasse im Osten der Fläche	7
Abb. 8:	Beginn des Priesterweges im Westen	7
Abb. 9:	Von Alteichen gesäumter Priesterweg	7

Anhang:	Begriffsbestimmungen	11
---------	----------------------	----

**Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche des Bebauungsplangebietes Nr. 18
„Kirchsteigfeld“, Teilgebiet 1: Priesterweg in der Landeshauptstadt Potsdam**

1. Einleitung

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bau- und Umweltplanungen zu berücksichtigen sind, gehört u. a. die Fauna. Damit im Zuge einer Umnutzung bzw. Entwicklung der Fläche die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Festsetzung des Plangebietes ist der sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende allgemeine Artenschutz immer zu berücksichtigen.

2. Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017. Die Erfordernisse ergeben sich zudem aus der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV, zuletzt geändert 07.08.2013).

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 (Zugriffsverbote) sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

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 der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus 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."

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist das Verbot nach Abs. 1 Nummer 3 bezüglich Europäischer Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-RL für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) zulässig sind, nur relevant, wenn die ökologische Funktion der von einem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt. Es können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden, um den Erhalt der ökologischen Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten.

Abweichend vom Wortlaut des § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG gelten bezüglich Europäischer Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-RL die Verbote des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG uneingeschränkt.

Das Verbot § 44 Absatz 1 Nr. 2 (Störungsverbot) ist relevant, wenn die Störung erheblich ist und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art oder einer europäischen Vogelart verschlechtert.

3. Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet „Priesterweg“ liegt im Stadtteil Kirchsteigfeld im Südosten der Stadt Potsdam. Es handelt sich um eine verinselte Wiesenfläche, umgeben von Straßen und angrenzenden Wohnsiedlungen. Im Westen und Süden wird die Fläche von der Ricarda-Huch-Straße, im Osten von einer Straßenbahntrasse und im Norden von dem namensgebenden Priesterweg umgeben, bei dem es sich um einen Fuß- und Radweg handelt, der von Alteichen gesäumt wird. Die Alteichen gehören nicht zum Plangebiet (siehe Abb. 1).

Durch die Lage in innerhalb von Siedlungsgebieten und der einzigen größeren Freifläche in der Umgebung wird diese u. a. intensiv für Freizeitaktivitäten und als Hundeauslaufgebiet genutzt. Über die Fläche führen mehrere Trampelpfade (siehe Abb. 1). Am 15. Mai befand sich auf der Fläche ein Zirkus.

Die Grenzen des Plangebietes zeigt Abb. 1, einen Eindruck des Gebietes vermitteln die Abb. 2 bis 9.



Abb. 1: Grenzen des Plangebietes



Abb. 2: Blick über die Fläche nach Osten



Abb. 3: Blick über die Fläche nach Westen



Abb. 4: Trafostation im Südosten des Gebietes



Abb. 5: Trampelpfad über die Fläche



Abb. 6: Blick entlang der Ricarda-Huch-Straße



Abb. 7: Straßenbahntrasse im Osten der Fläche



Abb. 8: Beginn des Priesterweges im Westen

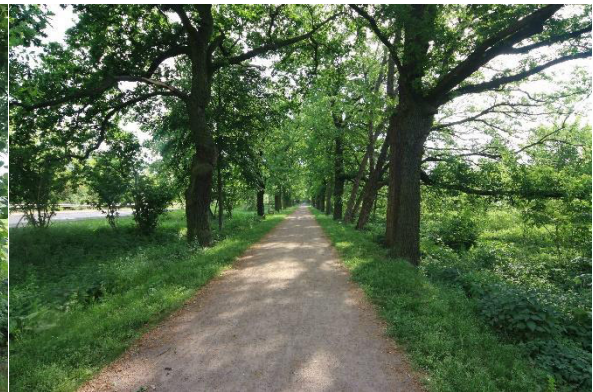


Abb. 9: Von Alteichen gesäumter Priesterweg

4. Abschichtung-Ausschlussverfahren

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- An Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln).
- Fledermäuse und xylobionte Käfer wegen des Fehlens von geeigneten (höhlenreichen) Altbäumen.
Diese Einschätzung bezieht sich nicht auf die unmittelbar im Norden an das Plangebiet angrenzenden Alteichenreihen (siehe Abb. 1 u. 9)!
- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche nausithous*, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche teleius*, Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*, Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*.
- An Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*)

5. Erfassungsmethode

Das Untersuchungsgebiet wurde 6mal, am 10. und 27. April, 15. und 31. Mai, 08. sowie 15. Juni kartiert.

Die quantitative Erfassung der **Brutvögel** erfolgte nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005).

Dazu wurden alle revieranzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, in Tageskarten eingetragen.

Wegen der geringen Größe des Untersuchungsgebietes, der Lage und vorhandener Beeinträchtigungen durch die umfangreiche Begängnis und Nutzung wurden die Ergebnisse aller Begehungen in eine Karte in verschiedenen Farben/Begehungstag eingetragen.

Auch wenn auf Grund der verinselten Lage der Fläche, und sich über die Nutzungen ergebende Beeinträchtigungen ein Vorkommen der streng geschützte Zauneidechse *Lacerta agilis* unwahrscheinlich erschien, erfolgten auf Grund der Biotopausstattung, die den Lebensraumsansprüchen der Art entspricht, Begehungen bei einer Temperatur > 18°C, um die Zauneidechse, u. a. entlang der Ränder der Fläche und Wege nachweisen zu können.

6. Brutvögel - Aves

6.1. Einleitung

Die Brutvögel eines Gebietes spiegeln sowohl die räumlichen Bezüge innerhalb eines eingegrenzten Raumes, als auch die Beziehungen dieser Fläche zu angrenzenden Bereichen wieder, so dass eine Erfassung der Brutvögel naturschutzrelevante und landschaftsplanerische Aussagen über die ökologische Bedeutung eines Gebietes zulässt.

Vögel eignen sich als sehr mobile Artengruppe besonders zur Bewertung großer zusammenhängender Gebiete. Daneben haben Vögel eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung und sind dadurch besonders als Argumentationsgrundlage bei der Umsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen geeignet.

6.2. Artenspektrum

Brutvögel wurden auf der Fläche nicht nachgewiesen. Das Fehlen muss mit der innerstädtischen Lage und intensiven Nutzung und dadurch hervorgerufene Störungen begründet werden.

Folgende Arten wurden als Nahrungsgäste nachgewiesen: Elster *Pica pica*, Haussperling *Passer domesticus*, Nebelkrähe *Corvus cornix* und Star *Sturnus vulgaris*. Diese Arten finden in den umliegenden Siedlungsgebieten geeignete Nistmöglichkeiten.

In den nördlich angrenzenden Eichenreihen entlang des Priesterweges wurden folgende 5 Brutvogelarten nachgewiesen:

Buchfink *Fringilla coelebs*, Grünfink *Carduelis chloris*, Mönchsgrasmücke *Sylvia atricapilla* (2 Reviere), Ringeltaube *Columba palumbus* und Stieglitz *Carduelis carduelis*.

Im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung wurde keine streng geschützte, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine Art, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg eingestuft ist festgestellt (RYSILAVY & MÄDLÖW 2008).

6.3. Schutzmaßnahmen

Sind für das Plangebiet auf Grund des Fehlens von Brutvögeln nicht notwendig.

7. Zauneidechse *Lacerta agilis*

7.1. Einleitung

Alle Kriechtiere benötigen zur Ansiedlung ungestörte Sonnenplätze. Die Zauneidechse besiedelt trockene und warme sowie eine schütterere Vegetation aufweisende Flächen, bevorzugt sonnenexponierte Saumstrukturen entlang von Waldrändern, Hecken u. ä. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumsansprüche dieser Art, da diese zur Eiablage und somit zur Reproduktion benötigt werden. Versiegelte oder mit Schotter bedeckte Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, wie Mäuselöcher, Hohlräume unter Gehölzen und Wurzeln, in marodem Mauerwerk oder in geeigneten Ablagerungen, wie Ablagerungen von Schotter u. ä. stellen wichtige Versteck- und ideale Überwinterungsplätze dar. In der Nähe der Sonnenplätze müssen sich immer Versteckmöglichkeiten befinden. Auf größeren offenen Flächen bzw. keine Versteckmöglichkeiten bietenden Sandflächen ist die Art nicht bzw. nur kurzzeitig anzutreffen.

7.2. Ergebnis

Es konnte im Plangebiet kein Nachweis bzw. Hinweise auf ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse erbracht werden, obwohl die ruderale Wiese mit dem nördlichen Gehölzsaum dem Lebensraum der Art entspricht.

Als mögliche Gründe für das Fehlen werden gesehen:

- Es erfolgte keine Besiedelung aus der Umgebung. Die Fläche ist durch die umgebenden Straßen zu isoliert. Es besteht keine Vernetzung zu Vorkommen in der Umgebung.

- Auf Grund der Nutzung der Fläche, u. a. als Stellfläche für Zirkusse, und sich dadurch ergebender Störungen und Beeinträchtigungen wird eine dauerhafte Besiedelung eingeschränkt bzw. gänzlich verhindert.

8. Literatur

- BFN – BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (HRSG.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschland. Band 1. Wirbeltiere. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1).
- BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (2005): Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005, BGBl. I S. 258, 896, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. IS 95).
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, Nr. 32).
- RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) – EU-Vogelschutzrichtlinie.
- RICHTLINIE 92/43/EEG DES RATES VOM 21. MAI 1992 ZUR ERHALTUNG DER NATÜRLICHEN LEBENSRAÜME SOWIE DER WILDLEBENDEN TIERE UND PFLANZEN (EU-Richtlinie Fauna, Flora, Habitat), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. L 363 vom 20.12.2006, S. 368).
- RYSLAVY, T. & W. MÄDLÖW (2008): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17 (4): Beilage.
- RYSLAVY, T., H. HAUPT & R. BESCHOW (2011): Die Brutvögel in Brandenburg und Berlin - Ergebnisse der ADEBAR-Kartierung 2005-2009. Otis Bd. 19 - Sonderheft.
- SCHNITTLER, M. & G. LUDWIG, P. PRETSCHER & P. BOYE (1994): Konzeption der Roten Listen der in Deutschland gefährdeten Tier- und Pflanzenarten unter Berücksichtigung der neuen internationalen Kategorien. Natur und Landschaft 69 (19): 451-459.
- SSYMANK, A., U. HAUKE, C. RÜCKRIEM & E. SCHRÖDER (1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. Schreihe f. Landschaftspflege und Naturschutz 53.
- ZIMMERMANN, F. (1997): Neue Rote Listen in Brandenburg – Notwendigkeit – Stellenwert – Kriterien. Natursch. Landschaftspfl. Bbg. 6 (2): 44-48.

Anhang - Begriffsbestimmungen

Schutzstatus

Der Schutz und die Pflege wildlebender Tierarten werden im Kapitel 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt.

Es werden 2 Schutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten
- streng geschützte Arten

So sind bspw. alle europäischen Vogelarten besonders geschützte Arten (§ 7 Abs. 2 (13) BNatSchG). Durch den besonderen Schutz ergeben sich die Verbote des § 44 BNatSchG.

Durch das für den Artenschutz zuständige Bundesministerium können weitere Arten unter strengen Schutz gestellt werden, soweit es sich um Arten handelt, die im Inland vom Aussterben bedroht sind. Darüber hinaus sind Arten der betrachteten Tierklassen nach § 7 Abs. 2 (14) BNatSchG streng geschützt, wenn sie in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) enthalten sind. Dazu gehören bspw. alle Fledermäuse *Chiroptera* und die Zauneidechse *Lacerta agilis*.

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind unterschiedliche Schutzkategorien nach nationalem und internationalem Recht zu beachten.

- besonders geschützte Arten,
- streng geschützte Arten inklusive FFH-Anhang-IV-Arten,
- europäische Vogelarten.

Diese Artengruppen werden im BNatSchG in § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 definiert, wobei sich der Gesetzgeber auf verschiedene europa- bzw. bundesweit geltende Richtlinien und Verordnungen stützt:

- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH RL, Richtlinie 92/43/EWG)
- Vogelschutz-Richtlinie (V-RL, Richtlinie 2009/147/EG v. 30. November 2009)
- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchV, (EG) Nr. 338/97) und
- Bundesartenschutzverordnung (BartSchV)

Bei den frei brütenden Vogelarten sind die Nester vom Beginn des Nestbaus bis zur endgültigen Aufgabe (Ausfliegen der Jungvögel, sichere Aufgabe des Nestes) geschützt.

Daneben gibt es Niststätten, die über mehrere Jahre genutzt werden und daher ganzjährig geschützt sind. Dazu gehören Horste von Greifvögeln, Baumhöhlen sowie Brutplätze an Gebäuden.

Arten der Roten Liste

Die Roten Listen haben zwar ohne Überführung in förmliche Gesetze oder Rechtsverordnungen keine unmittelbare Geltung als Rechtsnorm, sie sind aber in der praktischen Naturschutzarbeit ein unverzichtbares, auf wissenschaftlicher Grundlage basierendes Arbeitsmittel, auf dessen Basis Aussagen zu den Gefährdungsgraden und -ursachen freilebender Tierarten und wildwachsender Pflanzenarten möglich sind. Für die Beurteilung der ökologischen Qualität eines Biotops oder Landschaftsbestandteils stellen Rote Listen in der praktischen Naturschutzarbeit mittlerweile ein unverzichtbares Instrumentarium dar. Die Roten Listen setzen Prioritäten für den Schutz einzelner Arten bzw. deren Lebensräume (BFN 2009).

Die Einstufung der Arten in ältere Rote Listen erfolgt in Anlehnung an SCHNITTLER et al. (1994) und deren Interpretation für Brandenburg (ZIMMERMANN 1997). Sie entsprechen weitgehend einer bundesweiten Vereinheitlichung durch das Bundesamt für Naturschutz.

Für aktuellere Rote Listen, wie die der Brutvögel in Brandenburg (RYSILAVY & MÄDLÖW 2008) erfolgt die Einstufung der Arten in die einzelnen Kategorien der Roten Liste in Anlehnung an LUDWIG et al. (2005 & 2006), sie wurden jedoch an aktuelle Kenntnisse und Tendenzen angepasst.

Die Einstufung der Arten in die Kategorien der Roten Liste erfolgt in die Kategorien 0 – Bestand erloschen bzw. Art verschollen, 1 – Vom Aussterben bedroht, 2 – Stark gefährdet, 3 – Gefährdet, R – extrem selten, Art mit geografischen Restriktionen, V – Art der Vorwarnliste

Kategorie V: Vorwarnliste

Diese Kategorie steht außerhalb der Roten Liste der gefährdeten Arten, weil die darin zusammengefassten Arten zwar Bestandsrückgänge oder Lebensraumverluste aufweisen, aber noch nicht in ihrem Bestand gefährdet sind.

Kriterien für die Einstufung sind:

- Arten, die aktuell noch nicht gefährdet sind, von denen aber zu befürchten ist, dass sie innerhalb der nächsten zehn Jahre gefährdet sein werden, wenn bestimmte Faktoren weiterhin einwirken.
- Arten, die in ihrem Verbreitungsgebiet noch befriedigende Bestände haben, die aber allgemein oder regional merklich zurückgehen oder die an seltener werdende Lebensraumtypen gebunden sind.

Begriffsbestimmungen für die Avifauna

Bestandsentwicklung (Trend)

Unter Bestandsentwicklung wird der kurzfristige Trend der jeweiligen Art in Brandenburg und Berlin im Zeitraum von 1995-2009 nach RYSLAVY et al. (2011) angegeben. Die Einstufung erfolgte:

0	= Bestand stabil oder Trend innerhalb $\pm 20\%$,		
+1	= Trend zwischen $+20\%$ und $+50\%$	+2	= Trend $> +50\%$
-1	= Trend zwischen -20% und -50%	-2	= Trend $> -50\%$

Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie

Die Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG), vom 30. November 2009, regelt den Schutz, die Nutzung und die Bewirtschaftung aller im Gebiet der Mitgliedsstaaten (ausser Grönland) einheimischen Vogelarten. Sie findet dabei gemäß Art. 1 auf alle Stadien und ihre Lebensräume Anwendung und soll dem eklatanten Artenrückgang einheimischer Vogelarten und Zugvogelarten entgegenwirken (SSYMANK et al. 1998). Für die in Anhang I der Richtlinie aufgeführten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume umzusetzen, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.

Begriffsbestimmungen für streng geschützte Arten nach europäischem Recht

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Das Ziel der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) ist der Aufbau eines kohärenten ökologischen Schutzgebietssystems mit dem Namen Natura 2000. In dieser Richtlinie sind in Anhang II Tierarten aufgeführt, für die ein ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ errichtet werden soll.

Für die in Anhang IV aufgenommenen Arten treffen die Mitgliedsstaaten alle notwendigen Maßnahmen, um ein strenges Schutzsystem in den natürlichen Verbreitungsgebieten einzuführen. Dieses verbietet:

- jede absichtliche Störung dieser Arten, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;
- jede absichtliche Zerstörung oder Entnahme von Eiern aus der Natur;
- jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Die in Anhang IV eingestuften Arten gehören nach § 7 Abs. 2 (14) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu den streng geschützten Arten!