



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 138  
„Am Schlaatz“  
Begründung**

Datum: 26.06.2025

Planungsstand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Art des Plans / Verfahrens: Regelverfahren gemäß §§ 2 – 10 BauGB

**Impressum:**

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung

Stadtraum Süd-Ost

Hegelallee 6 – 10

14467 Potsdam

## Verzeichnisse

### Inhaltsverzeichnis

<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>3</b>
Inhaltsverzeichnis.....	3
Tabellenverzeichnis .....	6
Abkürzungsverzeichnis .....	7
<b>A Planungsgegenstand .....</b>	<b>8</b>
A.1 Anlass und Erforderlichkeit .....	8
A.2 Beschreibung des Plangebiets.....	12
A.2.1 Räumliche Lage .....	12
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	13
A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation .....	15
A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	20
A.2.5 Erschließung.....	21
A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....	22
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung .....	22
A.3.2 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen .....	26
A.3.3 Landschaftsplanung.....	27
A.3.3 Überörtliche Fachplanungen .....	29
A.3.5 Flächennutzungsplan.....	30
A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte.....	32
A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne .....	48
A.3.8 Sonstige Satzungen.....	50
A.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen .....	52
<b>B Planinhalte und Planfestsetzungen.....</b>	<b>53</b>
B.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	53
B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	55
B.2.1 Planungsalternativen .....	55
B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung.....	61
B.2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept .....	62
B.2.4 Landschaftsplanerisches Konzept.....	65

B.3	Begründung der Festsetzungen .....	65
B.3.1	Art der baulichen Nutzung .....	65
B.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	74
B.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	75
B.3.4	Bauweise .....	76
B.3.5	Gemeinbedarfsflächen .....	76
B.3.6	Flächen für Sport- und Spielanlagen .....	77
B.3.7	Verkehrsflächen .....	77
B.3.8	Grünflächen .....	78
B.3.9	Flächen für Wald .....	79
B.3.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt .....	79
B.3.11	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	79
B.3.12	Flächen für Abwasserbeseitigung .....	80
B.3.13	Nachrichtliche Übernahmen .....	80
B.3.14	Hinweise (ohne Normcharakter) .....	81
B.4	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	83
B.4.1	Städtische Konzepte .....	83
B.4.2	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung .....	89
B.5	Flächenbilanz .....	91
<b>C</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>93</b>
C.1	Einleitung .....	93
C.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans ....	93
C.1.2	Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen .....	95
C.1.3	Datengrundlagen der Umweltprüfung .....	119
C.1.4	Methodik der Umweltprüfung .....	119
C.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	120
C.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario) .....	120
C.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	126
C.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	127
C.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	127
C.2.5	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen .....	127

C.2.6	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen .....	128
C.3	Zusätzliche Angaben .....	128
C.3.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	128
C.3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen .....	128
C.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	128
C.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen .....	128
<b>D</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>129</b>
D.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur .....	129
D.2	Auswirkungen auf die Umwelt .....	129
D.3	Soziale Auswirkungen .....	130
D.3.1	Anwendung des Potsdamer Baulandmodells .....	130
D.3.2	Sonstige soziale Auswirkungen .....	130
D.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....	130
D.5	Finanzielle Auswirkungen .....	130
D.5.1	Verfahrenskosten .....	130
D.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....	130
D.5.3	Grunderwerb .....	130
D.5.4	Planungsschaden .....	131
D.5.5	Bodenordnung .....	131
<b>E</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>132</b>
E.1	Übersicht über den Verfahrensablauf .....	132
E.1.1	Aufstellungsbeschluss .....	132
E.1.2	Änderung Geltungsbereich und Aktualisierung Planungsziele des Bebauungsplans .....	132
E.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren .....	132
E.2.1	Frühzeitige Beteiligung .....	132
E.2.2	Förmliche Beteiligung .....	133
<b>F</b>	<b>Abwägung – Konfliktbewältigung .....</b>	<b>135</b>
F.1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen .....	135
F.2	Abwägung der betroffenen Belange .....	135
F.3	Abwägung städtebaulicher Belange .....	135
F.4	Abwägung der Umweltbelange .....	135
F.5	Abwägung der Klimabelange .....	135

F.6	Abwägung der sozialen Belange .....	135
F.7	Abwägung ökonomischer Belange .....	135
F.8	Abwägung der Belange der Infrastruktur .....	135
F.9	Abwägung weiterer Belange .....	135
<b>G</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>136</b>
<b>H</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>137</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Masterplan Schlaatz 2030 .....	10
Abb. 2:	Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Potsdam .....	12
Abb. 3:	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 138 "Am Schlaatz" .....	14
Abb. 4:	Grenzen der Schutzgebiete .....	27
Abb. 5:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (2014) .....	31
Abb. 6:	Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Schlaatz ..	40
Abb. 7:	Potsdamer Standortkatalog .....	43
Abb. 8:	Planungsalternativen bauchplan ).( (rechts) und AG.Urban (links) .....	56
Abb. 9:	Typologiebaukasten .....	63
Abb. 10:	Auszug Flächennutzungsplan (Umweltbericht) .....	107
Abb. 11:	Auszug INSEK "Behutsame Weiterentwicklung" .....	109
Abb. 12:	Auszug Landschaftsplan .....	111
Abb. 13:	Auszug Radverkehrskonzept .....	114
Abb. 14:	Auszug STEK Kleingärten .....	115
Abb. 15:	Auszug STEK Gewerbe .....	116
Abb. 16:	FFH-Gebiet "Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach" und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 .....	120
Abb. 17:	Bodendenkmale .....	125

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Eigentumsverhältnisse .....	14
Tabelle 2:	Ideen Adhocracy .....	57
Tabelle 3:	Angaben der Klimaanalysekarte .....	85
Tabelle 4	Flächenbilanz Nutzungsarten .....	91

Tabelle 5	Geplante Nutzungen und Flächengrößen .....	95
Tabelle 6	Rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan .....	105
Tabelle 7	Wärmeinseleffekt .....	112
Tabelle 8	Relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan .....	118

## Abkürzungsverzeichnis

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

## A Planungsgegenstand

### A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 01.03.2023 beschlossen, dass das Verfahren des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 138 „Am Schlaatz“ fortzuführen ist, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 um den Geltungsbereich des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 150 „Am Bisamkiez“ sowie um die Käthe-Kollwitz-Siedlung“ zu erweitern ist und dass die Planungsziele auf Grundlage des Masterplanes Schlaatz 2030 zu aktualisieren sind (DS 22/SVV/1235 Beschluss über den Masterplan Schlaatz und zur Fortführung des Bebauungsplans Nr. 138 "Am Schlaatz").

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.11.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 138 „Am Schlaatz“ gefasst (DS 13/SVV/0512). Anlass war, dass ein Wohnungsunternehmen die Aufstockung eines Würfelhauses Am Schlaatz um zwei Geschosse beabsichtigte. Mit der baurechtlichen Genehmigung dieser Aufstockung, wäre jedoch der Anspruch auf weitere Aufstockungen anderer Gebäude im Stadtteil sehr wahrscheinlich gewesen und es bestand das Risiko, dass nach einer nicht steuerbaren Beliebigkeit bauliche Entwicklungen zulässig gewesen wären, welche den städtebaulichen und architektonischen Ansprüchen sowie der ganzheitlichen Weiterentwicklung der Großwohnsiedlung nicht gerecht geworden wäre. Um dies zu vermeiden und die Nachverdichtung des Wohnungsbestandes Am Schlaatz zu koordinieren, beschloss die Landeshauptstadt Potsdam den einfachen Bebauungsplan Nr. 138 aufzustellen, um die Zulässigkeit von Aufstockungen und Ergänzungsbauten unter Berücksichtigung des Städtebaus sicher zu steuern, d.h. auf bestimmte Standorte zu beschränken.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 umfasste eine Fläche von ca. 64 ha. Ziel der Planung war die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Nachverdichtung (Aufstockungen und Ergänzungsneubau) in der Großwohnsiedlung Am Schlaatz, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption und ganzheitlichen Weiterentwicklung des Gebiets. Dabei sollten Aufstockungen und in geringem Umfang Anbauten in Eckbereichen vor allem eine Akzentuierung in Eingangssituationen, im Erscheinungsbild des Gebiets in den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum hinein sowie am Ende der Langen Linie unterstützen. Eine Konkurrenz zur baulichen Höhenstaffelung im Quartierszentrum des Gebiets sollte hingegen vermieden werden.

In ihrer Sitzung am 07.10.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 150 „Am Bisamkiez“ gefasst (DS 15/SVV/0579). Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst das Flurstück 543 der Flur 10 in der Gemarkung Potsdam mit einer Fläche von ca. 0,4 ha. Planungsziel war die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau mit Integration einer Nahversorgungsnutzung. Das Erdgeschoss sollte nach den hierzu festgelegten Planungszielen durch Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistung genutzt werden. Wohnungen sollten daher im Erdgeschoss ausdrücklich ausgeschlossen werden. Zur Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollten Einzelhandelsnutzungen mit ca. 400 m² im Erdgeschoss integriert werden. Der Bebauungsplan Nr. 150 sollte ebenfalls als einfacher



Bebauungsplan aufgestellt werden und nur Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung treffen. Das Bebauungsplanverfahren wurde seit dem Jahr 2016 nicht weitergeführt.

Anlass für die Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 138, Änderung des räumlichen Geltungsbereichs und Aktualisierung der Planungsziele ist ein in den zurückliegenden Jahren 2021 bis 2022 erarbeiteter Masterplan für den Stadtteil Schlaatz und der Käthe-Kollwitz-Siedlung, welcher auf einem umfangreichen Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess und intensiver Zusammenarbeit mit den vor Ort aktiven sozialen Wohnungsunternehmen gestützt ist.

Im Rahmen eines Wettbewerbes, in dem Teams aus Stadtplanungs-, Landschaftsarchitektur- und Architekturbüros ihre Entwürfe einreichen konnten, sollte die konzeptionell bestmögliche Lösung zur Stadtteilentwicklung ermittelt werden. Ziel des Wettbewerbs war insbesondere, dass der Schlaatz zu einem noch lebenswerteren und gut durchmischten Stadtquartier mit einem vielfältigen Wohnungsangebot entwickelt wird. Die Struktur des Stadtteils sollte dabei so weiterentwickelt werden, dass ein positiver Mehrwert für die jetzigen und zukünftigen Bewohner:innen erreicht wird.

Die Erstellung des städtebaulich-landschaftsplanerischen „Masterplan Schlaatz\_2030“ erfolgte auf Grundlage des Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) Schlaatz (DS 19/SVV/1355 Selbstbindungsbeschluss Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Soziale Stadt "Schlaatz\_2030: Part 1: 2020-2025"), welcher die Herausforderungen und Planungserfordernisse enthält. Der Masterplan übersetzt die Zielstellungen und Handlungsfelder des IEK in den Stadtraum und schafft den Rahmen für die langfristige nachhaltige städtebauliche und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Stadtteils. Auf Grundlage der Kooperationsvereinbarung „Bündnis Am Schlaatz“ für die integrierte Weiterentwicklung des Stadtteils (07.11.2019) und des Partizipationskonzeptes (DS 21/SVV/0066 Partizipationskonzept Schlaatz\_2030) wurde das Verfahren zur Erstellung des Masterplans zweistufig konzipiert, um die Beteiligungsmöglichkeiten auszuweiten und schrittweise die besten Planungsansätze mit den Akteuren und Bewohner:innen weiterzuentwickeln. Die Umsetzung erfolgte in Zusammenarbeit mit der WerkStadt für Beteiligung und dem Planlabor Schlaatz (Anlaufstelle für Partizipation vor Ort) (siehe auch DS 22/SVV0140 Entwicklung mobiler Bürgerbeteiligung im Kontext Schlaatz 2030).

Das Ergebnis des Masterplans wurde in einem Abschlussdialog am 08.10.2022 der interessierten Öffentlichkeit und Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung vorgestellt.

**Abb. 1: Masterplan Schlaatz 2030**

Quelle: Octagon Architekturkollektiv mit GM013 Landschaftsarchitektur, Abschlussdialog, 08.10.2022

Aufgrund der Ergebnisse des Masterplans Schlaatz sollen nun die auf den Flächen der eingeleiteten Bebauungsplanverfahren Nr. 138 und Nr. 150 zu einem Bebauungsplan zusammengefasst werden. Um die Erkenntnisse aus der Masterplanung Schlaatz im Bebauungsplan vollständig abdecken zu können, erfolgt gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 eine Erweiterung um die Flächen entlang der Straße An der Alten Zauche, die ca. 4,8 ha große Käthe-Kollwitz-Siedlung zwischen der Straße An der Alten Zauche, Drewitzer Straße und Tiroler Damm sowie um Flächen zwischen der Straße Bisamkiez und Am Nuthetal. Der Geltungsbereich umfasst damit nun eine Fläche von ca. 80 ha.

Für den zu erweiternden Bebauungsplan Nr. 138 „Am Schlaatz“ wurden anhand der oben dargestellten Ziele aus dem Masterplan die Planungsziele mit Beschluss vom 01.03.2023 folgendermaßen aktualisiert:

- Verbesserung der stadträumlichen Vernetzung und behutsame städtebauliche Weiterentwicklung
- Funktionale Erweiterung zur Schaffung eines nutzungsgemischten Stadtteils als Ort des Wohnens und Arbeitens
- Sozialverträgliche Erweiterung des Wohnungsbestandes zur bedarfsgerechten Versorgung vielfältiger Zielgruppen mit bezahlbarem und möglichst barrierefreiem

Wohnraum zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Verbesserung der sozialen Durchmischung und Anpassung an die Anforderungen des demografischen Wandels

- Effizientere Gestaltung der Verkehrsräume und Schaffung der Räume für Infrastrukturen zur Umsetzung der Mobilitätswende vor Ort
- Stärkung des Landschaftsbezuges und Qualifizierung der Freiräume sowie Anpassung an den Klimawandel

Die Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 ergibt sich aus mehreren Gründen und ist für die Teilbereiche Großwohnsiedlung Am Schlaatz, Käthe-Kollwitz-Siedlung und südlicher Bisamkiez sowie den geplanten Nutzungen gemäß Masterplan unterschiedlich zu betrachten.

Für die Großwohnsiedlung Am Schlaatz ergibt sich die Erforderlichkeit weiterhin auf Grundlage des ursprünglichen Beschlusses vom 06.11.2013. Das Instrument des Bebauungsplans ist hier notwendig, um planungsrechtliche Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu treffen, die insbesondere die baulich-räumliche Ausgestaltung mit Neubauten, Anbauten und Aufstockungen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und ganzheitlichen Weiterentwicklung der Großwohnsiedlung betrifft.

Für die ca. 4,8 ha große Käthe-Kollwitz-Siedlung ist aufgrund des baulichen Zustandes und der schwierigen Sanierungsaussichten auch in Bezug auf Materialbeschaffenheit und konstruktive Belange langfristig eine neue Perspektive vorgesehen. Die Siedlung soll laut Masterplan städtebaulich komplett neu strukturiert werden, sodass hier ebenfalls zur geordneten Entwicklung und masterplankonformen Umsetzung der Vorhaben die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt.

Der ca. 1,8 ha große und überwiegend mit Bäumen bestockte Bereich Südlicher Bisamkiez ist planungsrechtlich als Außenbereich zu betrachten und Vorhaben sind auf Grundlage § 35 BauGB zulässig. Die dort laut Masterplan vorgesehenen Wohnnutzungen, Kindertagesstätte und eine Quartiersgarage sind gemäß § 35 Abs. 1 BauGB nicht privilegiert und unzulässig. Ein sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB ist ebenfalls unzulässig, da die öffentlichen Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB beeinträchtigt werden. Teilweise widerspricht die Planung an diesem Standort auch den Darstellungen des Landschaftsplanes, sodass der ebenfalls eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 2 BauGB vorliegt. Der Landschaftsplan stellt zum Teil eine erholungsrelevante Freifläche bzw. Grünstruktur dar, die zu erhalten, aufzuwerten oder zu entwickeln ist.

*(Hinweis: die Bezeichnung „Südlicher Bisamkiez“ ist keine offizielle oder geläufige Ortsbezeichnung. Die Straße Bisamkiez erstreckt sich vom Schlaatz Wäldchen im Norden bis zum Meisenweg der Waldstadt I im Süden und wird dabei durch die Straße Am Nuthetal und der Straßenbahntrasse in je einen nördlichen und südlichen Teil getrennt. Da der Masterplan Schlaatz 2030 vor allem im südlichen Teil, unterhalb der Bahntrasse und der Wendeschleife, eine umfangreiche städtebauliche Neuordnung vorsieht, empfiehlt es sich im Bebauungsplanverfahren mit der einfach zu erfassenden Ortsbezeichnung „Südlicher Bisamkiez“ zu arbeiten. Ist in der vorliegenden Begründung und Umweltbericht die Rede vom „Südlichen Bisamkiez“, dann ist damit stets der Straßenabschnitt des Bisamkiez gemeint, welcher südlich der Straßenbahntrasse und Wendeschleife sich befindet.)*

Laut Masterplan ist die Errichtung von mehreren Quartiersgaragen geplant. In den Garagen sollen Einzelhandel, Bürodienstleistungen, Carsharing, Arztpraxen, Kindergärten und „Sonderwohnen“ neben der Hauptnutzung Parken untergebracht werden. Da sich der



genannte Nutzungsmix nicht eindeutig einem Baugebiet gemäß § 2 – 10 BauNVO zuordnen lässt, ist eine Zulässigkeit auf Grundlage des § 34 Abs. 2 BauGB nicht gegeben und die Garagen sind planungsbedürftig.

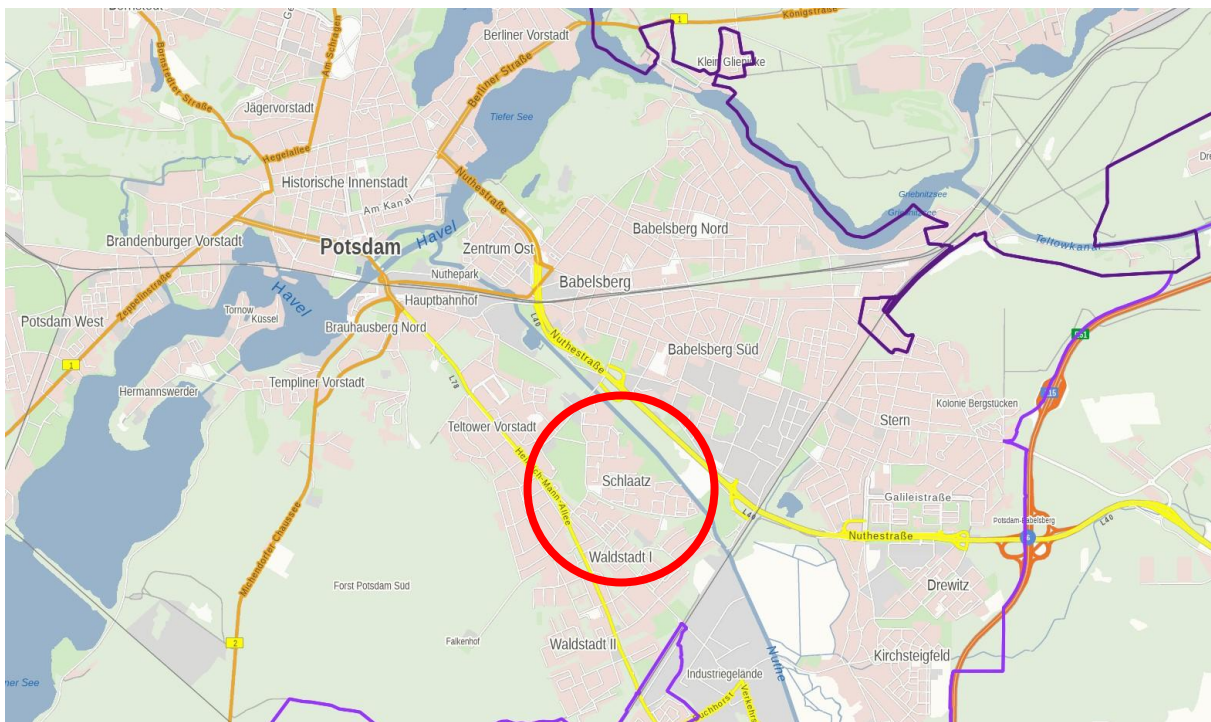
## A.2 Beschreibung des Plangebiets

### A.2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Südosten der Landeshauptstadt Potsdam und wird begrenzt durch die Stadtteile Babelsberg und den Stadtteilen Waldstadt I und II. Es setzt sich zusammen aus den beiden Teilräumen der Großwohnsiedlung Am Schlaatz und dem Käthe-Kollwitz-Siedlung. Die beiden Teilräume stellen heute städtebaulich betrachtet jeweils eigenständige räumliche Einheiten dar, die miteinander kaum verflochten sind. Gerahmt wird die Großsiedlung Am Schlaatz von der Nuthe im Norden sowie im Osten, der Straße An der alten Zauche und einer Dauerkleingartenanlage (Teltower Damm) im Westen und durch das sogenannte „Schulband“ südlich der Trambahnlinie an der Straße Am Nuthetal, an die sich weiter südlich das Käthe-Kollwitz-Siedlung anschließt. Die klare Ablesbarkeit und Rahmung der Großsiedlung durch die umgebenden Grün- und Verkehrsräume verschafft ihr einen inselartigen Charakter im Stadtgebiet.

Von der Potsdamer Innenstadt aus ist das Gebiet mit dem PKW über die Heinrich-Mann-Allee sowie den Horstweg und der Landstraße L 40 (Nuthestraße) zu erreichen. Über die L 40 ist zudem in Richtung Osten über die Anschlussstelle Dreieck Potsdam-Babelsberg die Bundesautobahn A 115 (Berliner Stadtring – Berliner Ring) erreichbar. Mit der Tram werden von den im Plangebiet liegenden Haltestellen Magnus-Zeller-Platz und Bisamkiez ca. 15 Minuten benötigt, um die Potsdamer Innenstadt zu erreichen.

**Abb. 2: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Potsdam**



Quelle: Brandenburgviewer, ©GeoBasis-DE/LGB/BKG (2025)

## A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

### A.2.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 umfasst auf einer Fläche von ca. 80 ha das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: bis zum Fluss Nuthe
- im Osten: bis zum Fluss Nuthe und der Straße Am Nuthetal
- im Süden: bis zur Drewitzer Straße, zum Tiroler Damm und der Straße Am Nuthetal
- im Westen: bis zu den Straßen Horstweg und An der Alten Zauche

Der räumliche Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 138 betrug laut Aufstellungsbeschluss vom 06.11.2013 ca. 64 ha. Hinzugekommen zum neuen Geltungsbereich sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 „Am Bisamkiez“ mit ca. 0,4 ha, die Käthe-Kollwitz-Siedlung mit ca. 4,8 ha sowie noch arrondierende Flächen.

In Umgriff des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke:

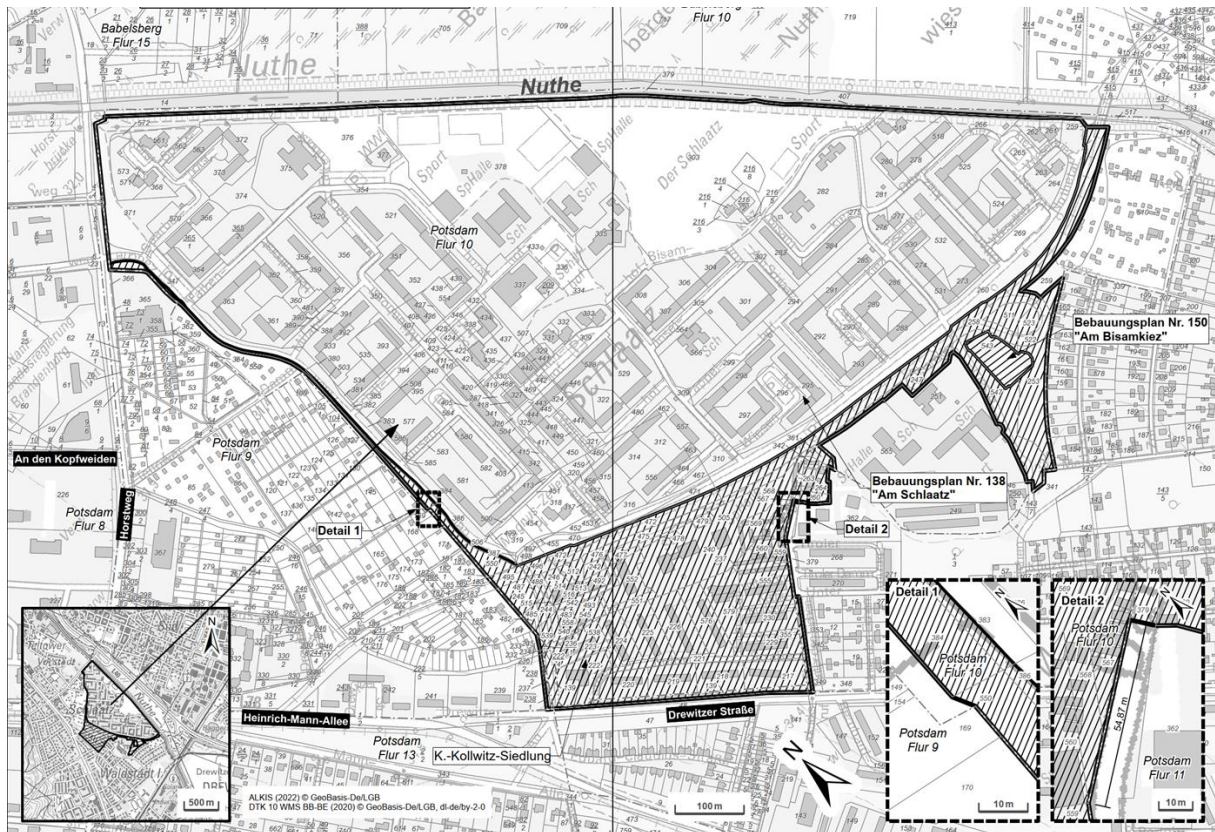
**Flur 9 der Gemarkung Potsdam:** Flurstücke 237, 222/4, 236/1 und 238/1

**Flur 10 der Gemarkung Potsdam:** Flurstücke 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 229, 230, 237, 240, 242, 244, 245, 246, 247, 253, 256, 257, 258, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 268, 269, 271, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 312, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 340, 341, 342, 346, 347, 350, 351, 352, 354, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 366, 368, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 403, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 413, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 430, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 462, 463, 464, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 485, 487, 488, 492, 493, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 538, 539, 540, 542, 543, 545, 547, 550 (teilweise), 551, 552, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 576, 577, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 209/1, 216/1, 216/2, 216/3, 216/4, 216/5, 216/8, 365/1 und 365/2

**Flur 11 der Gemarkung Potsdam:** Flurstücke 260, 263, 264, 342, 355, 361 und 379 (teilweise)

**Flur 12 der Gemarkung Potsdam:** Flurstück 139

**Abb. 3: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 138 "Am Schlaatz"**



Quelle: Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Amtsblatt-Nr. 05, 27.04.2023, S. 8-9

### A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeschlüsselt.

### Tabelle 1 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer	Fläche in m²	%*
Landeshauptstadt Potsdam	400.052,4	50,2
PRO POTSDAM GmbH	128.571,8	16,1
Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft e.G.	87.295,3	11,0
Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam e.G.	53.896,9	6,8
Private Eigentümer	38.417,5	4,8
Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 e.G.	30.190,4	3,8
GEHAG GmbH (Deutsche Wohnen)	28.213,9	3,5
VIP Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH	22.672,4	2,8



<b>Eigentümer</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>%*</b>
Hoffbauer-Stiftung	3.580,8	0,5
Deutsche Telekom	3.008,8	0,4
EWP Energie und Wasser Potsdam GmbH	1.063,4	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>796.963,5</b>	<b>100</b>

### A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

#### A.2.3.1 Bestandssituation

##### Großwohnsiedlung Am Schlaatz

Das städtebauliche Erscheinungsbild der Großwohnsiedlung Am Schlaatz ist durch den in den 1980er Jahren errichteten, industriellen Wohnungsbau in der Form der Wohnbauserie WBS 70 geprägt. Das Quartier ist zumeist von fünfgeschossigen Plattenbauten in L- und U-Form geprägt, flankiert von drei 17-geschossigen Punkthochhäusern im Falkenhorst 14 sowie im Schilfhof 18 und 20 sowie neun sechsgeschossigen sogenannten Würfelhausgruppen, die sich im Bereich der Quartierseingänge Sperberhorst, Wieselkiez und Magnus-Zeller-Platz, im Quartierszentrum am Erlenhof und im Bisamkiez befinden. Die Siedlung hat heute 9.448 Einwohner:innen (Stand: 31.12.2023) verteilt auf 5.533 Wohnungen und umfasst 415 Gebäude unterschiedlicher Nutzungen.

Das städtebauliche Grundgerüst des Wohngebiets bilden zwei Hauptachsen, eine Achse in Nord-Süd-Richtung und in Ost-West-Richtung. Beide Achsen kreuzen sich und bilden so den am südlichen Rand des Wohngebiets gelegenen Magnus-Zeller-Platz. Die sonstige innere Erschließung wird von einem Sackgassensystem geprägt, welches Durchgangsverkehr im Gebiet vermeidet.

Der Kreuzungsbereich an der Ecke der Straßen Horstweg und An der alten Zauche im Norden sowie der Magnus-Zeller-Platz mit dem gleichnamigen Tramhaltepunkt im Süden bilden die wichtigsten Quartierseingänge. Das Quartier ist von einer um Wohnhöfe orientierten geöffneten Bauweise mit öffentlichen und halböffentlichen Grünflächen unterschiedlicher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität (z.B. Sitzgelegenheiten, Spielplätze, Tischtennisplatten, Sportgeräte, Bolzplätze) sowie im Straßenraum mit ca. 3.515 angeordneten Stellplätzen geprägt. Die sogenannte „Lange Linie“ verbindet fußläufig den Horstweg / Sperberhorst im Norden und den Wieselkiez im Südosten des Quartiers und schlängelt sich dabei winkelförmig sowohl als Fußweg als auch abschnittsweise als Straße durch den gesamten Schlaatz.

Im Zentrum des Quartiers sind rund um das Stadtteilzentrum am Schlaatzter Markt (Schilfhof) die gewerblichen Tätigkeiten konzentriert, welche sich vornehmlich auf den 2018 errichteten Lebensmittelmarkt Rewe und dem „Markt am Schlaatz“ verteilen. Die im Zentrum vorhandenen, gewerblichen Strukturen umfassen aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.690 m<sup>2</sup>. Ergänzt werden die gewerblichen Einrichtungen von Nutzungen und Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs, wie bspw. dem Spenden- und Tauschladen „Schatztruhe“ des Arbeiterwohlfeldes (AWO), Apotheke, Friseur, Geldautomaten und Paketstationen unterschiedlicher Anbieter, sowie von Schank- und Speisewirtschaften, meist

in Form von Schnellrestaurants. Das Zentrum wird westlich durch die Bebauung am Binsenhof baulich-räumlich begrenzt, in welcher Arztpraxen (Allgemeinmediziner und Zahnarzt) untergebracht sind. Nordöstlich und östlich des weitläufigen Zentrums lockert sich Bebauung auf und geht in die Freiraumstrukturen des Schlaatz-Wäldchens und der Nuthe über. In den dort vorhandenen Solitären befinden sich die Weidenhof Grundschule und die Gesamtschule Am Schilfhof mit dazugehörigen Sportflächen. Südlich der Grundschule liegt das 1999 sanierte Bürgerhaus Am Schlaatz mit dem integrierten Jugendzentrum „Alpha“.

Nördlich der Weidenhof Grundschule entsteht das Sportforum, ein Gebäude für Schul- und Freizeitsport, sowie weiteren Außensportflächen für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport. Mit Schreiben vom 07.03.2024 wurde die Baugenehmigung für den Neubau des Sportforums erteilt. Das Gebäude des Sportforums ist als zweistöckiger Bau geplant und umfasst mehrere Sporthallen, die teilweise als Mehrzweckhallen und teilweise für spezifische Sportarten (Judo, Ringen, Kraftsport, etc.) genutzt werden sollen. Außerhalb der Hallen werden mehrere Kleinspielfelder, ein Großspielfeld, ein Rollhockeyfeld, eine Parcours-Anlage, eine Boulderwand, ein Basketballfeld (Streetball) und mehrere Tischtennisplatten errichtet. Auf den nördlichen Teilbereichen des Daches der Halle sollen ebenfalls Sportkurse (Yoga, Gymnastik, etc.) angeboten und unterschiedliche andere Veranstaltungen ausgetragen werden. Darüber hinaus dienen diese Flächen als Zuschauerbereich für Fußballspiele. An der Westfassade des Gebäudes ist die Errichtung von insgesamt fünf Stellplätzen geplant. Abschirmende Lärmschutzmaßnahmen sind im Außenbereich nicht möglich, sodass im Falle einer Überschreitung der Immissionen nur zeitliche Nutzungseinschränkungen als wirksame Schallschutzmaßnahmen in Frage kommen. Gemäß der Baugenehmigung ist die Nutzung des Sportforums für die Sportvereine nur Montag bis Freitag zwischen 16:00 und 21:00 Uhr, samstags zwischen 08:00 und 21:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 08:00 und 21:00 Uhr, hier jedoch außerhalb der Ruhezeiten von 07:00 bis 09:00 Uhr, 13:00 bis 15:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr für die Außenspielfläche- und Flächen gestattet. Neben der sportlichen Nutzung werden sowohl die Halle als auch die Dachfläche der Halle für Veranstaltungen als seltene Ereignisse entsprechend der TA Lärm genutzt, d.h. es dürfen nicht mehr als zehn Ereignisse im Jahr stattfinden und diese dürfen an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden abgehalten werden. Die Veranstaltungen finden teilweise auch nach 22:00 Uhr statt. Die Flutlichtanlage des großen Spielfeldes darf maximal bis 22:00 Uhr betrieben werden.

Neben der Grundschule und der Gesamtschule im Quartierszentrum sind weitere soziale Einrichtungen über das gesamte Quartier verteilt. Im Norden befindet sich am Falkenhorst 19 die Integrations-Kindertagesstätte „Kinderhafen“ der AWO, welche jedoch im Rahmen der aktuellen Planung verlagert wird. Östlich der Kita schließt sich eine öffentlich zugängliche Skateanlage an, welche künftig den Außensportanlagen des Sportforums weichen muss und östlich der Weidenhof Grundschule verlagert wird. Mit der in kommunaler Trägerschaft befindlichen Kindertagesstätte „Schatzinsel“ befindet sich im südlichen Quartiersteil am Inselhof 4 eine weitere Kita, die ebenfalls im Rahmen der Planung wegfallen soll. Durch den Abriss der Kitas am Falkenhorst und Inselhof werden mit Stand Oktober 2022 ca. 544 Kita-Plätze fehlen, die durch entsprechende Neubauten verteilt auf das gesamte Quartier kompensiert werden sollen. Weiterhin befindet sich im südöstlichen Teil am Bisamkiez eine Evangelische Integrationskindertagesstätte sowie die Freie Schule Potsdam.

Im Wieselkiez befindet sich zudem ein 2024 eröffnetes und vom Deutschen Roten Kreuz Flüchtlingshilfe Brandenburg (DRK) betriebenes Gebäude mit 50 Wohneinheiten in



modularer Holzbauweise. Im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam wird dort eine Unterkunft für geflüchtete und wohnungslose Menschen betrieben.

Aufgrund der aktuellen monofunktionalen Ausrichtung des Stadtteils auf das Wohnen sind die Arbeitsplatzdichte und der Gewerbeanteil im Vergleich zu anderen Potsdamer Stadtteilen vergleichsweise gering bzw. sind vorhandene Strukturen im öffentlichen Raum kaum wahrnehmbar.

Im Osten des Quartiers befindet sich das Schlaatz-Wäldchen, welches Teil des Landschaftsschutzgebiets „Nuthetal-Beelitzer-Sander“ ist sowie die zu derzeit in Planung befindlichen öffentlichen Freiräume an der Nuthe. Die Nuthe selbst soll im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens in ihrem Verlauf renaturiert werden. Der Planungshorizont dafür wird von der Landeshauptstadt Potsdam als langfristig (10 bis 15 Jahre) eingeschätzt. Im südlichen Bereich des Wäldchens befinden sich am Bisamkiez 43 und 45 zwei Einfamilienhäuser und ein Sportplatz.

### **Käthe-Kollwitz-Siedlung**

Das städtebauliche Erscheinungsbild der Käthe-Kollwitz-Siedlung ist hauptsächlich durch ein Neubaugebiet der Nachkriegszeit geprägt. Die Siedlung ist Bestandteil des Stadtteils Waldstadt I und umfasst heute 414 überwiegend 2,5 bis 3-Raumwohnungen mit durchschnittlich 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In seiner Struktur weist die Waldstadt I insgesamt relativ kleine Areale mit durchschnittlich ca. zehn bis zwölf Zeilenbauten mit Satteldächern auf, welche jeweils lose in den Grünraum eingebettet sind. Im Bereich des Tiroler Damms befinden sich zudem fünf Punkthäuser mit Wohnnutzung. Die dem Quartier namensgebende Käthe-Kollwitz-Straße übernimmt die Funktion als Erschließungsschleife für die vorhandene Wohnbebauung.

Zwischen der Wohnbebauung der Käthe-Kollwitz-Siedlung und der Straße am Nuthetal und der dort verlaufenden Trambahntrassen sind bandartig unterschiedliche Nutzungen angesiedelt. Hier befinden sich ein Funktionsgebäude der Deutschen Telekom in der Straße An der Alten Zauche 4A, eine Selbstbedienungswerkstatt für Kraftfahrzeuge in der Straße An der Alten Zauche 2A, die Bildungseinrichtungen Schule am Nuthetal mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt Lernen in der Straße An der alten Zauche 2C und die Wilhelm-von-Türk-Schule mit dem sonderpädagogischen Schwerpunkt Hören und Sprache im Bisamkiez 107, welche jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt. Weiterhin befindet sich im Bisamkiez auf dem Areal der Wilhelm-von-Türk-Schule die Kindertagesstätte „Kinderland“ der AWO und ein Wohnheim.

Nennenswerte großflächige gewerbliche Strukturen sind nicht vorhanden. Im Solitär in der Käthe-Kollwitz-Straße 44 im Eckbereich zur Drewitzer Straße sind Dienstleistungsunternehmen (Friseur, Fahrschule) sowie eine Zahnarztpraxis untergebracht. Nördlich davon befindet sich die Hauptniederlassung der Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG (PBG) in der Straße an der Alten Zauche 2. Im fußläufigen Übergangsbereich des Schlaatz Wiesenhof und dem Tiroler Damm ist eine Speisewirtschaft in der Form eines Eiscafés vorhanden.

### **A.2.3.2 Historie**

#### **Großwohnsiedlung Am Schlaatz**

Der Begriff „Schlaatz“ bezieht sich auf eine erhöhte Sandinsel, innerhalb der sonst tieferen Nutheau. Der Name taucht erstmalig in einer Karte von 1877 als „D.Schlatz“ verzeichnet

auf. Die Schreibweise in den Karten ist häufig auch „Der Schlatz“ (oder „D.Schlatz“). Erst ab 1912 findet sich auf den Karten „Der Schlaatz“, bis dahin war der Begriff Jungfernstieg gebräuchlich. Der Ursprung des Wortes „Schlaatz“ bleibt bis heute unklar. Eine Theorie der Namensentstehung hängt mit dem Berliner Schlachtensee zusammen, dessen Name auf slawischen Ursprung zurückgeführt wird und folgende Benennungen beruht: Schlatse, Slatse, Wendisch Slatdorp (Schlatdorp). Auch kann der Begriff „Schlaatz“ mittelniederdeutschen Ursprungs sein, da „Slat“ und „Slacht“ für ein Pfahlwerk als Uferbefestigung quer durch das Flussbett als Fisch- oder Mühlenwehr bedeutete. Eine weitere Bedeutung kann aber auch aus dem Russischen kommen, weil „solot“ Morast und Sumpf bedeutet.

Mit Kolonisation der Mark Brandenburg im Hochmittelalter wurde der Potsdamer Raum, darunter die Ränder der Nutheau besiedelt und die Nutheniederung genutzt. Der Große Kurfürst Friedrich Wilhelm (1620 – 1688) residierte ab ca. 1660 von Potsdam aus, um insbesondere das Wildreichtum der Potsdamer Umgebung zu nutzen. Der Kurfürst ließ ein weit ausgedehntes Waldgebiet als Jagdrevier einzäunen, das neben den Höhen der Saarmunder Stauchmoräne bis zum heutigen Rehbrücke auch die Teile der Nutheniederung einschließlich des Schlaatzes einbezog. Das Areal wurde damals als „Großer Tiergarten“ bezeichnet, welcher vermutlich bis Mitte des 18. Jahrhunderts als ausgewiesenes Jagdrevier genutzt wurde.

Danach wurde die Nutheniederung als Exerzierplatz u.a. vom preußischen König Friedrich II (1712 – 1786) genutzt. Daran gekoppelt war ein Festungsbau mit nach allen Seiten gleich starken Brustwehren, eine sogenannte Redoute, entstanden, welche bis ca. 1840 existierte. Nach dem Verschwinden der Redoute wurde der Exerzierplatz verkleinert und als solches bis zum Zweiten Weltkrieg (1939 – 1945) genutzt.

Zur Minderung der Hochwassergefahr, aber auch zur Nutzung der Nuthe für die Schifffahrt wurde schon zeitig versucht, Teilbereiche der Nuthe zu begradigen. Im 17. Jahrhundert bestand die Nuthe aus einem seine Lage vielfach ändernden Stromgeflecht, wie es für Flüsse mit diesem Gefälle typisch ist. Zu Zeiten Friedrich II fanden umfangreiche Begradigungsarbeiten statt, die insbesondere deswegen notwendig erschienen, da Überflutungen in den Jahren 1698 und 1755 jeweils die gesamte Heuernte vernichteten. Erst in den Jahren 1933 bis 1934 wurde die Nuthe endgültig in seine heute noch erkennbare Kanalstruktur mittels der Anlage von Deichen verfestigt. Anschließend Überschwemmungen blieben nicht aus, so etwa in den Jahren 1940 und 1956, sodass die Nuthedeiche 1957 nochmals stabilisiert wurden.

Mit dem Wohnungsbauprogramm „Jedem eine Wohnung“ der Deutschen Demokratischen Republik (DDR), sollte ein akuter Wohnungsmangel behoben werden. Da die Stadt Potsdam im Süden durch das Landschaftsschutzgebiet Pirschheide, im Westen durch die Schlossanlagen Sanssouci und im Norden durch West-Berlin seine Grenzen fand, war eine Ausdehnung nur in Richtung Südosten, also dem Schlaatz, möglich. Auf Grundlage des Dokumentes „Langfristige Auswahl von Wohnungsbaustandorten in der Bezirksstadt Potsdam“, das 1975 von den zuständigen Partei- und Ratsgremien bestätigt wurde, erarbeiteten die Fachabteilungen des Rates der Stadt Potsdam deshalb die gesellschaftspolitische und volkswirtschaftliche Zielsetzung und die Leitlinienplanung für den Wohnkomplex Potsdam-Schlaatz. Das Ergebnis dieser Arbeit war die „Bebauungskonzeption Wohnkomplex Schlaatz“, welche im Juni 1980 fertiggestellt wurde.

Das Neubaugebiet Am Schlaatz entstand während der letzten Phase des industriellen Wohnungsbaus in der damaligen DDR, in der neue Maßstäbe durch die Wohnungsbauserie WBS 70 gesetzt werden sollte. Die Wohnungsbauserie WBS 70 wurde 1970 für die gesamte DDR entwickelt und kam erstmalig in Potsdam Anfang der 1980er Jahre beim Bau des Neubaugebiets Schlaatz zum Einsatz. Kleinteiligere Häusergruppen und großzügig geplante Freiräume sollten die Wohnqualität verbessern. Am Schlaatz führten Auflagen zur Rationalisierung und Kosteneinsparung während der Bauphase allerdings zu immer mehr Korrekturen des ursprünglichen Konzeptes. Zwischen 1980 und 1987 entstanden fast 5.500 Wohnungen für anfänglich 15.000 Einwohner:innen. Die städtebauliche Konzeption sah eine - aus dem Geländezuschnitt resultierende - winkelförmige Achse vor, an der gesellschaftliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, ein Jugendklub, der Klub der Volkssolidarität und die Bibliothek angeordnet wurden.

Der Schlaatz wurde in drei Bauabschnitten realisiert, welche sich an den Straßennamen ablesen lassen (-horst, -hof, -kiez). Der dritte, 1987 fertig gestellte Bauabschnitt unterscheidet sich von den beiden ersten vor allem durch die Nachverdichtungen, die durch den Wegfall von drei geplanten Punkthochhäusern erforderlich wurden. Diese Nachverdichtungen erfolgten vorrangig durch den Bau der „Würfelhäuser“ und den sogenannten „Ratio-Wohnungen“. Aus zahlreichen Zweizimmerwohnungen wurden bei gleicher Wohnfläche Dreizimmerwohnungen, in denen zu Lasten des Wohnzimmers ein weiteres Kinderzimmer mit leichten Trennwänden integriert wurde.

Bereits Mitte der 1990er Jahre wies das Neubaugebiet Schlaatz einen Erneuerungsbedarf auf. Vor allem der hohe Wohnungsleerstand zur Jahrtausendwende (bis zu elf Prozent) führten zu einer städtebaulich unbefriedigten Situation. Der Schlaatz wurde daher 1997 in das Programm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ aufgenommen. Vor allem der öffentliche Raum sollte mit Fördermitteln aufgewertet werden. Die wichtigsten Straßen und Fußwege wurden bis Mitte 2008 saniert.

Parallel zu den städtischen Investitionen, vor allem im Stadtteilzentrum, der Schlaatzer Welle, finanzierten die Wohnungsunternehmen die Sanierung angrenzender Wohngebäude, vorrangig rund um den Marktplatz.

Mit Aufnahme in das EU-Förderprogramm „Zukunft im Stadtteil - ZiS 2000“ wurde sich vermehrt auf den Umbau und die Sanierung der sozialen Einrichtungen konzentriert. Daneben wurden neue Konzepte erarbeitet, um die Einrichtungen attraktiver zu machen.

Mit dem Ende der EU-Förderung 2006 und der Städtebauförderung 2007 wurden die wichtigsten baulichen und städtebaulichen Mängel im öffentlichen Raum und bei der sozialen Infrastruktur beseitigt. Die ansässigen Wohnungsunternehmen hatten mit ihrer Strategie, den Wohnungsbestand differenziert zu modernisieren und zielgerichtet neue, junge Mieter:innen zu werben, den Leerstand weitgehend reduziert.

### **Käthe-Kollwitz-Siedlung**

Die Käthe-Kollwitz-Siedlung entstand zwischen 1956 und 1964 und gehört heute zu den Ältesten der Potsdamer Neubaugebiete der Nachkriegszeit. Die drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten wurden Ende der 1950er errichtet und befinden sich im Besitz der Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG (pbg). Die dem Quartier namensgebende Käthe-Kollwitz-Straße wurde als Erschließungsschleife ausschließlich für die dort versammelten 12 Zeilenbauten errichtet. 2001 und 2014 hat die pbg das Quartier um zwei Neubauten ergänzt.

Im Jahr 2019 stellte das Wohnungsunternehmen Pro Potsdam GmbH am Tiroler Damm 95 barrierefreie Wohnungen, verteilt auf fünf Punkthäuser, die in den vorhandenen Baumbestand integriert wurden, um den Charakter der Waldstadt auch bei neuen Bauprojekten zu erhalten, fertig. Die Wohnungen bestehen zum überwiegenden Teil aus Zwei- und Dreiraumwohnungen sowie einigen Vierraumwohnungen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen knapp 50 m<sup>2</sup> und etwa 95 m<sup>2</sup>.

#### A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Siedlungsräume Schlaatz und Waldstadt I der Landeshauptstadt Potsdam.

Die bebauten Siedlungsflächen innerhalb der Großwohnsiedlung Schlaatz und der Käthe-Kollwitz-Siedlung werden als planungsrechtlicher Innenbereich eingestuft und unterliegen damit den Bestimmungen des § 34 BauGB. Der § 34 BauGB ist anwendbar, wenn sich ein Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet.

Die Klärung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB bildet die Ausgangsbedingung für die Anwendung des Potsdamer Baulandmodells gegenüber den beteiligten Grundstückseigentümern. Vorhaben im Sinne des Modells sind städtebauliche Planungen, deren Umsetzung durch verbindliche Bauleitplanung (§§ 8 und 12 BauGB sowie nach §§ 13 und § 13a BauGB) oder durch städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ermöglicht wird. Planungsbegünstigte im Sinne dieser Richtlinie sind in der Regel die Grundstückseigentümer. Das Modell findet explizit keine Anwendung auf Vorhaben, die ohne verbindliche Bauleitplanung genehmigungsfähig sind, also durch eine Genehmigung nach §§ 34 und 35 BauGB, soweit nicht der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB notwendig ist, um die Beeinträchtigung öffentlicher Belange auszuräumen.

Nach planungsrechtlicher Einschätzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs durch die Landeshauptstadt Potsdam sind für vereinzelte Teilbereiche und Einzelvorhaben des Bebauungsplangebiets entsprechend bauliche Anlagen nach § 34 BauGB zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Sofern die vorangehend genannten Zulässigkeitsmerkmale erfüllt sind, anhand derer zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist eine Bebauung der im planungsrechtlichen Innenbereich liegenden Flächen möglich. Weitere Merkmale oder Kriterien spielen keine Rolle und sind auch nicht zu prüfen. § 34 BauGB ist kein Instrument der gestaltenden Stadtentwicklung, hierfür wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

Das Schlaatz Wäldchen ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, d.h. gemäß § 35 Abs. 1 BauGB sind privilegierte Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 in der Regel dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist. Weiterhin können sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sein, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder auch des Landschaftsplanes widerspricht.

Der Bereich Südlicher Bisamkiez ist planungsrechtlich ebenfalls dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB Bereich zuzuordnen, sodass hier auch vorrangig privilegierte Vorhaben in Betracht kommen. Im Flächennutzungsplan ist der Standort als Wohnbaufläche W2 (Geschossflächenzahl 0,5 - 0,8) dargestellt, sodass ein sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zulässig wäre. Sonstige Vorhaben sind zulässig, wenn die öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist. Da die Fläche jedoch überwiegend bewaldet und teilweise als erholungsrelevante Freifläche bzw. Grünstruktur im Landschaftsplan dargestellt ist, sind Beeinträchtigungen der öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 2 (Widerspruch Darstellung Landschaftsplan) und Nr. 5 BauGB (Naturschutz und Landschaftspflege) anzunehmen.

## **A.2.5 Erschließung**

### **A.2.5.1 Verkehr**

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam in zentraler und verkehrsgünstiger Lage.

#### **Individualverkehr**

Die Teilflächen des Geltungsbereichs sind über öffentliche Straßenverkehrsflächen erreichbar. Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße An der Alten Zauche erschlossen, von der aus Erschließungsstraßen in das Gebiet hineinführen. Im Norden ist das Gebiet über die Straße Horstweg und im Süden über die Drewitzer Straße erreichbar. Beide Straßen führen über die Heinrich-Mann-Allee in die Potsdamer Innenstadt. Von dem Horstweg ausgehend ist zudem über die Landstraße L 40 in Richtung Osten über die Anschlussstelle Dreieck Potsdam-Babelsberg die Bundesautobahn A 115 (Berliner Stadtring – Berliner Ring) erreichbar. Die beiden Teilbereiche Großsiedlung Am Schlaatz und die Käthe-Kollwitz-Siedlung werden durch die Straße Am Nuthethal und der parallel verlaufenden Trambahntrasse räumlich voneinander getrennt, wobei von der Straße ausgehend nur in den nördlich gelegenen Schlaatz Erschließungsstraßen führen. Die südlich befindliche Käthe-Kollwitz-Siedlung dagegen ist von der Straße Am Nuthethal nur fußläufig erreichbar. Die sich nördlich der Käthe-Kollwitz-Siedlung befindlichen Bildungseinrichtungen sind über eine durchgehende Verbindung von der Straße An der Alten Zauche und der Straße Bisamkiez erschlossen.

Der Schlaatz ist durch die Trennung von Fußgängerbereichen und Verkehrsflächen gekennzeichnet. Bei den Verkehrsflächen handelt es sich überwiegend um einspurige Erschließungs- und Anliegerstraßen. Es besteht keine direkte Querverbindung von Norden nach Süden, sodass kein Durchgangsverkehr im Quartier entsteht. Für den motorisierten Individualverkehr stehen ca. 3.515 Stellplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung. Durch die Käthe-Kollwitz-Siedlung verläuft lediglich die Käthe-Kollwitz-Straße, die von der Drewitzer-Straße zu erreichen ist und ausschließlich als Anliegerstraße für die vorhandenen Zeilenbauten errichtet wurde.

Die sogenannte „Lange Linie“, die von Norden L-förmig über den Magnus-Zeller-Platz nach Osten durch das Quartier verläuft, ist teilweise als Fußgänger- und Fahrradpromenade (z.B. zwischen Schilfhof und Magnus-Zeller-Platz) nutzbar. Zudem verläuft ein Fuß- und Radweg entlang der Nuthethal, welcher die südlich gelegenen Stadtteile mit der Potsdamer Innenstadt verbindet. Nennenswerte, markierte Radwege im Bebauungsplangebiet selbst sind nicht vorhanden, sodass Radfahrende die Anliegerstraßen oder die Lange Linie nutzen müssen.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Tramlinien 92 und 96 verbinden über die Haltepunkte Magnus-Zeller-Platz und Bisamkiez die Käthe-Kollwitz-Siedlung als auch das Quartier Am Schlaatz innerhalb von 15 Minuten mit der Potsdamer Innenstadt und innerhalb 6 Minuten mit dem Potsdamer Hauptbahnhof. Zudem verkehrt die Buslinie 693 am westlichen Quartiersrand über die Straße An der Alten Zauche mit Haltestellen Falkenhorst, Schilfhof, Magnus-Zeller-Platz und E.-Claud.-Straße/Drewitzer Straße. Eine ÖPNV-Anbindung innerhalb der beiden Quartiere gibt es nicht.

#### **A.2.5.2 Technische Infrastruktur**

Die medientechnische Erschließung kann durch Anschluss an die vorhandenen Medien erfolgen.

##### **Telekom**

Im Planungsbereich befindet sich An der Alten Zauche 4A ein Funktionsgebäude Telekom. Die Telekom wird im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

##### **Regenentwässerung**

Die Niederschlagsentwässerung soll im Rahmen einer Machbarkeitsstudie erörtert werden.

### **A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)**

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

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

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen:

### **A.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

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

- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.
- Gemäß § 5 Abs. 3 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4).

Konkrete Aussagen zum Plangebiet werden nicht getroffen. Der Bebauungsplan entspricht den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes.

### **A.3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

#### ***Ziele und Grundsätze der Raumordnung***

Der aus dem LEPro abgeleitete LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

1. Hauptstadtregion
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
3. Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
4. Kulturlandschaften und ländliche Räume
5. Siedlungsentwicklung
6. Freiraumentwicklung



7. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
8. Klima, Hochwasser und Energie
9. Interkommunale und regionale Kooperation.

Die Kernstadt der Landeshauptstadt Potsdam ist in der Festlegungskarte als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 dargestellt. Ausgedehnte Flächen nördlich des Stadtgebiets sind als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 dargestellt.

Die Landeshauptstadt Potsdam ist im LEP HR gemäß Z 3.5 als Oberzentrum festgelegt. Als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung versorgt sie die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfes. Sie übernimmt unter anderem hochwertige Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen.

Für die vorliegende Planung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Schlaatz“ sind insbesondere folgende Ziele (**Z**) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

## **1 Hauptstadtregion**

**Z 1.1 Die Landeshauptstadt Potsdam ist Bestandteil der Hauptstadtregion.**

## **3 Zentrale Orte, Grundversorgung und grundfunktionale Schwerpunkte**

**Z 3.5 Die Landeshauptstadt Potsdam ist im System Zentraler Orte als Oberzentrum eingestuft.** *In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung (Hochschulen, Gesundheits-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen...) räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.*

## **5 Siedlungsentwicklung**

**G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung.**

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

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

**Z.5.6 Schwerpunkte Wohnsiedlungsflächenentwicklung.**

*(1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z.5.2, Z.5.3 und Z.5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.*

*(2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.*

*(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung möglich.*



## **8 Klima; Hochwasser und Energie**

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel. *Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und –versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.*

### **Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt die Anfrage nach der Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Am Schlaatz“ an die Ziele der Raumordnung bei der Gemeinsamen Landesplanungsbehörde Berlin-Brandenburg.

#### **A.3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming**

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 05.07.2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (RPG HF) hatte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt.

Am 21.03.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

Auf Grund des damals noch gültigen § 2c Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 sollte ursprünglich auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 des BauGB herbeizuführen. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hatte die Regionalversammlung gleichfalls am 27.06.2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28 vom 24.07.2019 bekannt gemacht.

Vor dem Hintergrund der geänderten Rechtslage, welche insbesondere durch das Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.07.2022 eingetreten war, hatte die Regionalversammlung am 17.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 48 vom 07.12.2022 öffentlich bekannt gemacht. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wurde vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt, der ohne diese Festlegungen fortgeführt wird. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 begann ein eigenständiges

Verfahren. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23.10.2024 in Kraft getreten.

In der 6. Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09.06.2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Absatz 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Mit einem zweiten Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 kann voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 gerechnet werden.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

- zur Siedlungsentwicklung,
- zu großflächigen gewerblich-industrieller Vorsorgestandorte
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zu oberflächennahen Rohstoffen,
- zur Landwirtschaft und
- zum landschaftsplanerischen Freiraumverbund.

Aufgrund des Verfahrensstandes liegen derzeit für die Region Havelland-Fläming keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt die Anfrage nach der Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Am Schlaatz“ an die Ziele der Raumordnung bei der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming.

### **A.3.2 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen**

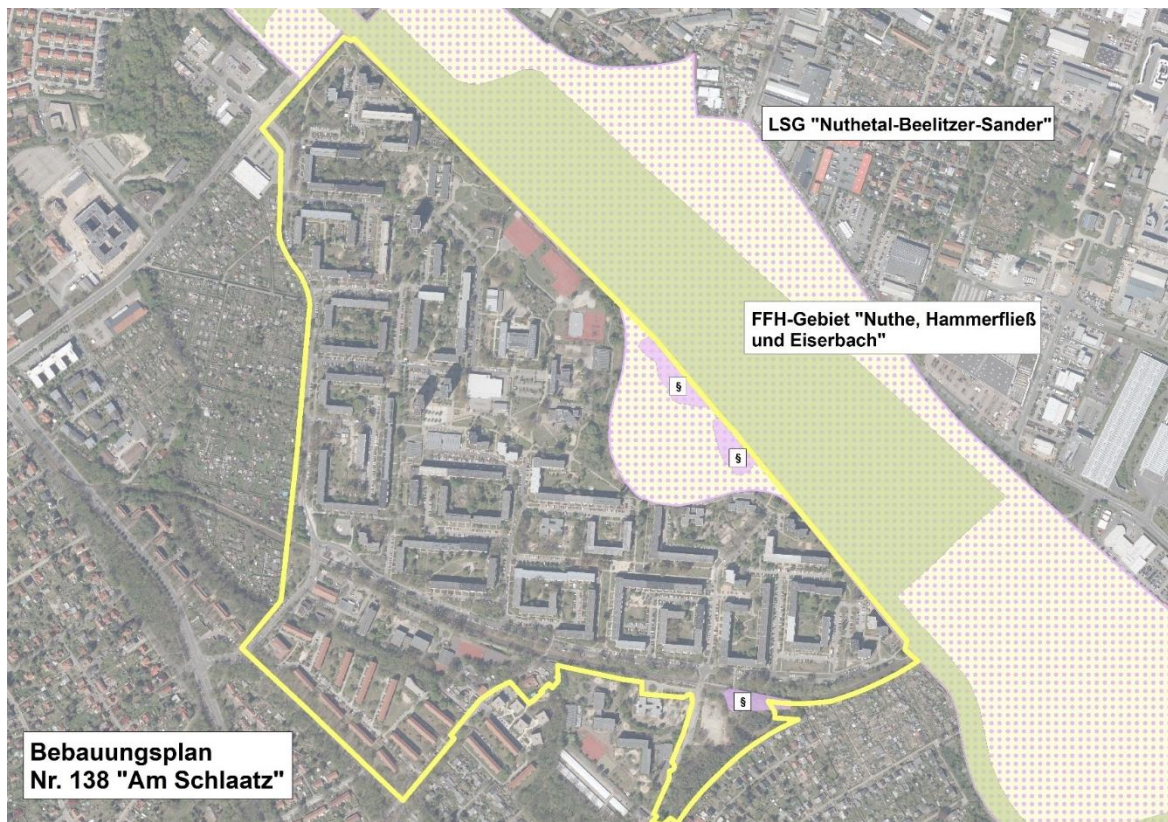
#### **Schutzgebiete**

Das Schlaatz Wäldchen ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Nuthetal-Beelitzer-Sander“, sodass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Schlaatz“ unmittelbar betroffen ist. Die angrenzend verlaufende Nuthe ist ebenfalls Teil des LSG. Dieses LSG erstreckt sich hauptsächlich südlich von Potsdam und reicht im Norden von der Nuthe-Mündung bis Ludwigsfelde und Trebbin im Osten, bis Luckenwalde und Treuenbrietzen im Süden sowie bis Beelitz und Michendorf im Westen. Das Schutzgebiet ist von den Feuchtbiotopen der Niederungen wie Schwimmblattzonen, Schilfgürteln, den Verlandungs- und Röhrichtzonen sowie Erlenbrüchen geprägt, zudem von einer

reichstrukturierten Landschaft mit ausgedehnten Wäldern, Forsten, Grünland und Ackerflächen.

Die östlich des Plangebiets verlaufende Nuthe ist zudem Bestandteil des Fauna-Flora-Habitat-Gebiets (FFH-Gebiet) „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“. Das ca. 815 ha große Schutzgebiet umfasst repräsentative Teile des Fließgewässersystems der Nuthe und des Baruther Urstromtals. Charakteristisch sind die Fließgewässer mit ihren begleitenden Gehölzstrukturen. Darüber hinaus prägen kleinflächige und feuchte Laubmischwälder sowie nährstoffarme Feuchtwiesen das Gebiet.

**Abb. 4: Grenzen der Schutzgebiete**



Quelle: Landesamt für Umwelt

Die Betrachtung und Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind Bestandteil des Umweltberichtes.

### A.3.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan in der Fassung vom 19.09.2012 ist als ein Fachplan des Flächennutzungsplans (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam gemeinsam mit dem überarbeitet worden. Er hat die vordringliche Aufgabe, Maßstäbe zur Klärung und zur Definition verträglicher Raumnutzungen in der Potsdamer Kulturlandschaft zu entwickeln. Hierzu wurde das gesamte Stadtgebiet in 48 Teilräume untergliedert. Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Teilraum 3 „Waldstadt/Schlaatz“ des Landschaftsplans, der als Großsiedlung und als Villen-, Einfamilienhaus- sowie Siedlungshausgebiet typisiert ist.

Leitbild des Teilraums ist durchgrünte Großsiedlungen mit charaktergebenden, identitätsstiftenden Freiräumen und guter Anbindung an die angrenzenden Landschaftsräume.

Gemäß Landschaftsplan werden vorrangig folgende Ziele verfolgt:

- a) Erhaltung und Entwicklung gliedernder und landschaftsräumlich verzahnter Grünzüge (auch als Biotopverbundelemente), Verzicht auf bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen
- b) Qualifizierung der waldartigen Grünbestände in den Wohnquartieren von Waldstadt II
- c) Sicherung und Vernetzung naturnaher Grünflächen im Bereich Waldstadt I
- d) Erhaltung des Kleingartenbestandes, Einbindung der Flächen in großräumigere Grünzüge
- e) Erhaltung und Erlebbarmachen der ursprünglichen Grenzlinie zwischen Nutheniederung und Hochfläche – Erhalt und Entwicklung der dortigen Eichenbestände als Element im Biotopverbund
- f) Aufwertung der Grünbestände in den Wohnquartieren des Schlaatz; Erhaltung der Schlaatzinsel als zentrale, öffentliche Grünfläche
- g) Fortsetzung der Ordnung und gestalterischen Aufwertung der Stellplatzflächen und Garagenkomplexe (unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Gehölzbestände); Reduzierung des Versiegelungsgrades
- h) Ordnung der Nutzungen entlang der Wetzlarer Bahn; Erhaltung eines Grünkorridors entlang der Bahnstrecke (Biotopverbund und Fußwegeverbindung); Überprüfung der Notwendigkeit / landschaftsplanerische Optimierung einer Verlängerung der Wetzlarer Straße bis zur Heinrich-Mann-Allee

Im Landschaftsplan sind die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich als „Umweltverträgliche Siedlungsentwicklung/ Qualifizierte Innenentwicklung/ Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel“ dargestellt. Innerhalb des Siedlungsbereichs aber auch in größeren zusammenhängenden Flächen im westlichen Teil sind Grünflächen dargestellt, südlich des Schlaatz-Wäldchens ist eine Fläche als Erhalt/ Aufwertung/ Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen, Grünzügen und -strukturen dargestellt. Ziel ist in einigen Bereichen eine grünordnerische Qualifizierung von Bauflächen (gelber Kreis mit Kreuz). Im Bereich des Schlaatz-Wäldchens ist das Ziel der Schutz und Pflege hochwertiger Biotopflächen und -strukturen.

Östlich des Geltungsbereichs grenzen hochwertige Grünflächen im Bereich der Nuthe an, die zu schützen sind. Westlich des Plangebiets grenzen Dauerkleingärten an. Südlich des Geltungsbereichs grenzen weitere Siedlungsstrukturen an.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 138 ist im wirksamen FNP der Landeshauptstadt Potsdam als Baufläche dargestellt, hier als Wohnbaufläche W1 (GFZ zwischen 0,8 und 1,6), Wohnbaufläche W2 (GFZ zwischen 0,5 und 0,8) und gemischte Baufläche M1 (GFZ zwischen 0,8 und 1,6). Durch den gewählten Maßstab des FNP und die Festlegung der Darstellungsgrenze auf > 2 ha wurden im FNP Verschmelzungen kleiner Flächen vorgenommen. Diese „Generalisierung“ in den Darstellungen im FNP schafft für die städtebauliche Entwicklung Spielräume und Flexibilität, um dem avisierten Geltungszeitraum des FNP von 10 bis 15 Jahren Rechnung zu tragen. Bestimmte Konflikte werden daher auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht analysiert und gelöst. Mit Erarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf des Bebauungsplans, der Teil der vorliegenden Begründung ist (vgl. Kapitel C Umweltbericht), erfolgt dies entsprechend auf Ebene des Bebauungsplans. Im Verhältnis FNP und Landschaftsplanung gilt, dass die Darstellungen im Landschaftsplan eine Grundlage für die FNP darstellen. Im FNP, der das planerische Instrument der vorbereitenden gemeindlichen Entwicklung ist, ist dann abschließend über die Ziele der FNP zu entscheiden. Insofern treten die in den sektoralen Planungen der



Landeshauptstadt Potsdam enthaltenen Ziele (Landschaftsplan, Stadtentwicklungspläne o.ä.) hinter die Abwägungsentscheidung des FNP zurück.

### A.3.4 Überörtliche Fachplanungen

#### **Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt Potsdam**

Die Landeshauptstadt Potsdam hat auf Grundlage der innerhalb der Europäischen Union geltenden Grenzwerte zur Feinstaubbelastung und der 39.

Bundesimmissionsschutzverordnung (39. BImSchV) am 09.11.2007 einen Luftreinhalte- und Aktionsplan nach § 47 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erstellt, der zuletzt 2016 fortgeschrieben wurde. In den darin enthaltenen Screenings zur Berechnung der jeweiligen Gesamtbelastung durch Feinstaub und Stickstoffoxide im Hauptverkehrsnetz wurden folgende Ergebnisse ermittelt: Schwerpunkte der Belastungen bilden Teile außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Behlertstraße, die Breite Straße, die Zeppelinstraße, die Großbeerenstraße und die Kurfürstenstraße. An fünf Screening-Abschnitten wird der seit 2010 gültige NO<sub>2</sub>-Jahresgrenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> überschritten.

#### **Lärmaktionsplan 2024 für den Ballungsraum Potsdam**

Im Rahmen der Lärmaktionspläne 2008, 2011 und 2016 wurden bereits umfangreiche Untersuchungen und Konzepte zur Lärminderung in der Landeshauptstadt Potsdam erarbeitet. Diese sind im Lärmaktionsplan 2024 fortgeschrieben und ergänzt. Grundlage für die Lärmaktionsplanung bilden weiterhin die EG-Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Umgebungslärmrichtlinie) sowie der darauf Bezug nehmenden nationalen gesetzlichen Regelungen im BImSchG. In diesen ist festgeschrieben, dass spätestens alle 5 Jahre die Umsetzung der Lärmaktionspläne zu überprüfen und diese gegebenenfalls fortzuschreiben sind. Das Hauptziel der EU-Umgebungslärmrichtlinie ist „schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigungen, durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu mindern.“ Hierzu sind die Belastungen der Bevölkerung durch Umgebungslärm anhand von Lärmkarten zu ermitteln sowie anschließend geeignete Maßnahmen zur Geräuschkinderung in Aktionsplänen zu erarbeiten.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 138 befinden sich Lärmwerte für den Straßenverkehr tagsüber unterhalb 55 dB(A) und nachts unterhalb 45 dB(A). Am Quartierseingang Horstweg werden auf der stark frequentierten Straße An der Alten Zauche sowie entlang der Drewitzer Straße tagsüber Werte von über 75 dB(A) und nachts zwischen 65 dB(A) und 69 dB(A) erreicht. Im restlichen Abschnitt der Straße An der Alten Zauche und auf der ebenfalls stark befahrenen Straße Am Nuthetal bewegen sich die Werte tagsüber zwischen 65 dB(A) und 69 dB(A) sowie nachts zwischen 55 dB(A) und 64 dB(A). Die Bereiche entlang der Nuthe, wo sich das Schlaatz Wäldchen und das künftige Sportforum befinden, sind den Lärmimmissionen der L 40 (Nuthestraße) ausgesetzt und erreichen Werte tagsüber von 60 dB(A) bis 64 dB(A) und nachts von 55 dB(A) bis 59 dB(A). Im Ergebnis ist für das Plangebiet festzustellen, dass für die stark befahrenen Straßenabschnitte Quartierseingang Horstweg, An der Alten Zauche, Am Nuthetal und Drewitzer Straße sowie für den Bereich entlang der Nuthe die gesundheitsrelevanten Schwellwerte von 55 dB(A) nachts bzw. 65 dB(A) tags überschritten werden. Zu beachten ist jedoch, dass sich Werte für die Straßenabschnitte auf die befahrenen Verkehrsflächen beziehen und in den Randbereichen abnehmen und unterhalb der gesundheitsrelevanten Schwellenwerte liegen.

Für die Straße Am der Alten Zauche wird angesichts der verkehrlichen Belastungen bzw. hohen Durchgangsverkehrsanteile eine Prüfung zur Vermeidung der Nutzung des nachgeordneten Straßennetzes durch Fremdverkehre gemäß der Voruntersuchung zu Stauausweichverkehren empfohlen.

Im Rahmen der Fortschreibung des StEK Verkehr werden zudem verschiedene Varianten für eine Verlängerung der Wetzlarer Straße (Babelsberg) untersucht. Mit Umsetzung einer Verkehrsnetzergänzung bestehen für verschiedene Straßenabschnitte teilweise deutliche Verkehrsentslastungspotenziale. Vorteile wären insbesondere für die Wohnbereiche Waldstadt I und Drewitzer Straße zu erwarten.

Die Werte aufgrund von Straßenbahnverkehr Am Nuthetal bewegen sich tagsüber zwischen 60 dB(A) und 64 dB(A) und nachts zwischen 55 dB(A) und 59 dB(A), wobei in den Randbereichen der Trassenführung nachts Werte zwischen 50 dB(A) und 54 dB(A) erreicht werden. Die Pegel bewegen sich also hier weitestgehend außerhalb der gesundheitsrelevanten Schwellenwerte.

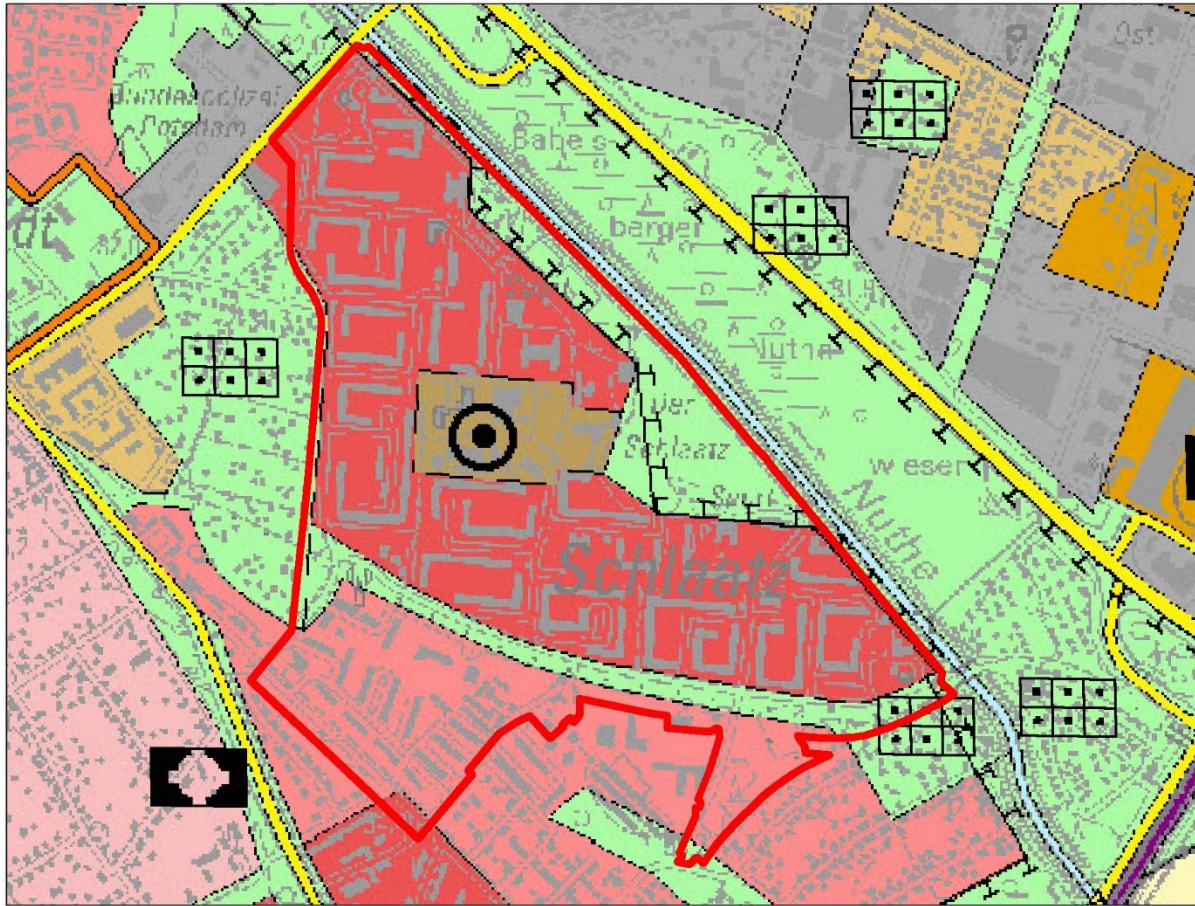
Das Plangebiet ist laut den Lärmkartierungen nicht signifikant von Immissionen des Eisenbahnverkehrs und Gewerbe betroffen.

### **A.3.5 Flächennutzungsplan**

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

Im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Beschränkung auf die Grundzüge der Planung stellt der FNP nur Flächen mit einer Größe von mehr als 2,0 ha gesondert dar. Charakteristisch für den Potsdamer FNP ist die Generalisierung (vereinfachte Form, sogenannte „Generalisierungsklausel“) seiner Darstellungen. Der Plan ist daher nicht grundstücksgenau. Flächen mit einer Größe von weniger als 2,0 ha werden i.d.R. nicht gesondert dargestellt, sondern in die strukturbestimmende angrenzende Flächendarstellung einbezogen.

Im wirksamen FNP der Landeshauptstadt Potsdam ist die Großwohnsiedlung Schlaatz als Wohnbaufläche W1 dargestellt, dessen Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,8 und 1,6 liegen kann. Für den Bereich um den Schlaatzter Markt ist eine gemischte Baufläche mit höherer Dichte M1 (GFZ 0,8 – 1,6) und ein zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept dargestellt. Südlich der Straße Am Nuthetal ist im FNP für die Käthe-Kollwitz-Siedlung eine Darstellung als Wohnbauflächen W2 (GFZ 0,5 - 0,8) erfolgt. Entlang der Straße Am Nuthetal und der hier gelegenen Tramtrasse sowie westlich der Nuthe sind die vorhandenen Freiflächen als Grünflächen darstellt. Die Grünfläche entlang der Nuthe ist zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet.

**Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (2014)**

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam (2014)

Der FNP stellt für die dargestellten Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen zur Orientierung das allgemeine Maß der baulichen Nutzung in Form von drei bzw. zwei Dichtestufen dar. Die Darstellung erfolgt als Indexzahl, die an die Kurzbezeichnung des Baugebiets angehängt wird (z.B. W1 = Wohnbaufläche der Dichtestufe 1). Die für die einzelnen Dichtestufen angegebenen GFZ sollen den jeweiligen Gebietstyp verdeutlichen und damit eine Orientierung für die verbindliche Bauleitplanung, dem Bebauungsplan, geben; sie stellen jedoch keine Bindung dar. Die Dichtestufe 1 mit einer GFZ von 0,8 – 1,6 stellt in der Regel geschlossene Bauweise, Blockstrukturen oder Großformen, Reihenhäuser, Zeilenbauten, offene Blockstrukturen mit drei oder mehr Geschossen dar. Die Dichtestufe 2 mit einer GFZ von 0,5 – 0,8 kennzeichnet Flächen mit Zeilenbauten, offene Blockstrukturen oder Reihenhäuser mit zwei bis drei Geschossen.

Die Wohnbauflächen sollen laut Begründung des FNP überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Sie können daneben auch Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen, kleinere Grünflächen sowie im geringen Umfang Gewerbe und Büros mit umfassen, soweit diese in die umgebende Wohnnutzung integrierbar sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 soll für die Großwohnsiedlung Schlaatz keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Lediglich für die westlichen Sperberhorst soll die Festsetzung eines Mischgebiets erfolgen. Da das geplante Mischgebiet jedoch ca. 1,4 ha groß sein wird und damit unterhalb der „Generalisierungsklausel“ liegt, ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich.



Die Bereiche Käthe-Kollwitz-Siedlung und Südlicher Bismarkkiez werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt und wären somit aus dem FNP entwickelbar. Da die Käthe-Kollwitz-Siedlung städtebaulich komplett neu strukturiert wird, ergibt sich künftig eine GFZ von ca. 1,3 und übersteigt somit die im FNP dargestellte GFZ der Wohnbaufläche W2 von 0,5 bis 0,8. Eine Änderung des FNP für die Käthe-Kollwitz-Siedlung ist jedoch nicht erforderlich, da die Dichtestufen nicht verbindlich sind.

Dem Flächennutzungsplan ist hierzu nachfolgendes zu entnehmen:

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtestufen geben eine Spannbreite für das in Bebauungsplänen festzusetzende Maß der Nutzung an. Sie können in einem Bebauungsplan unterschritten werden, wenn der Charakter und die Struktur eines Baugebietes dies erfordern, und sie können für Teile eines Baugebietes mit einer Größe unter 2 ha - wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, auch für größere Flächen - überschritten werden, wenn die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist und der Charakter des im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleibt.

Für Teile von Bauflächen mit einer Größe unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplanes (2 ha), wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, auch für Flächen bis zu einer Größe von 5 ha kann in einem Bebauungsplan eine andere als die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, wenn diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung vereinbar ist und der Charakter und die Funktion des dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleiben.

Gemischte Bauflächen dienen laut Begründung des FNP dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für den Schlaatzter Markt ist die Festsetzung eines Kerngebiets vorgesehen.

Die geplanten Sonstigen Sondergebiete für die Quartiersgaragen werden ebenfalls unter die „Generalisierungsklausel“ fallen und es bedarf keiner Änderung im FNP.

Der Bebauungsplan Nr. 138 ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar.

## **A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte**

### **A.3.6.1 INSEK**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2035 der Landeshauptstadt Potsdam (INSEK 2035) wurde am 04.05.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (Drucksachennummer 21/SVV/1357).

Mit dem INSEK 2035 wird für Potsdam eine langfristige Vision formuliert, die eine nachhaltige und ganzheitliche Entwicklung der Stadt bis 2035 und darüber hinaus unter Berücksichtigung der aktuellen und künftigen Herausforderungen zum Ziel hat. Insbesondere das Wachstum der Stadt in Verbindung mit einer klimagerechten Stadtentwicklung stehen dabei im Fokus. Dabei wurden sechs thematische Schwerpunkte, sogenannte Aktionsfelder, mit Entwicklungszielen definiert:

Aktionsfeld 1: Wachstum – behutsam, nachhaltig und klimagerecht

Aktionsfeld 2: Wohnen – Vielfältig, bezahlbar und integriert

Aktionsfeld 3: Mobilität – nutzerorientiert, intelligent und umweltverträglich



Aktionsfeld 4: Lebensräume – identitätsstiftend, aktiv und vielseitig

Aktionsfeld 5: Bildung, Kultur & Arbeit – zugänglich, wissensbasiert und kreativ

Aktionsfeld 6: Stadt für alle – gemeinschaftlich, innovativ und gerecht

Das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung ist dabei eine Querschnittsaufgabe, welche bei jeder Entwicklung berücksichtigt und mitgedacht werden muss.

Als übergeordnetes informelles Steuerungsinstrument formuliert das INSEK im Rahmen der Aktionsfelder Zielvorstellungen und Handlungsansätze, die für die nachgeordneten (Fach-)Ebenen als richtungsweisende Leitvorstellungen zu verstehen sind. Zudem wird das INSEK i.d.R. als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln benötigt.

Die Planungsziele des Bebauungsplan Nr. 138 „Am Schlaatz“ verfolgen folgende gesamtstädtischen Ziele:

Aktionsfeld 1: Wachstum - behutsam, nachhaltig und klimagerecht

- Verankerung der Querschnittsaufgabe Klimaschutz in Planungsprozessen und Sicherung der Nachhaltigkeit
- Steuerung von Wachstumsprozessen
- Innen- vor Außenentwicklung
- Flächenmanagement
- Klimagerechte und nachhaltige Stadtentwicklung

Aktionsfeld 2: Wohnen - vielfältig, bezahlbar und integriert

- Diversifizierung des Wohnraumangebots
- Sicherung der Bezahlbarkeit

Aktionsfeld 3: Mobilität - nutzerorientiert, intelligent und umweltverträglich

- Reduzierung des Verkehrsaufkommens nach dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“
- Entwicklung eines benutzerfreundlichen Lade- und Parkkonzepts
- Erstellung von Mobilitätskonzepten
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs
- Verringerung der Emissionen und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Aktionsfeld 4: Lebensräume - identitätsstiftend, aktiv und vielseitig

- Integrierte Weiterentwicklung der Quartiere, Vermeidung und Aufweichung von Segregation und Verbesserung der Daseinsvorsorge
- Reduzierung von Treibhausgasemissionen

Aktionsfeld 5: Bildung, Kultur und Arbeit – zugänglich, wissensbasiert, kreativ

- Generierung eines vielfältigen Arbeitsmarkts für eine durchmischte Stadtgesellschaft und Sicherung der Wirtschaftskraft der Landeshauptstadt

Aktionsfeld 6: Stadt für alle – gemeinschaftlich, innovativ, gerecht

- Förderung von Teilhabe, Transparenz und Chancengleichheit
- Stärkung des Zusammenhalts der Stadtbevölkerung
- Inklusion aller Bevölkerungsgruppen

Neben der gesamtstädtischen Entwicklungs- und Zieldefinierung sind im INSEK 2035 vier räumliche Schwerpunkte dargestellt, sogenannte Vertiefungsbereiche, für die in den

nächsten Jahren die stärkste Entwicklungsdynamik für eine zielgerichtete, integrierte Stadtentwicklung angenommen wird.

Vertiefungsbereich 1: Marquardt – Fahrland – Krampnitz

Vertiefungsbereich 2: Golm – Eiche – Bornim – Bornstedt

Vertiefungsbereich 3: Potsdam West – Templiner Vorstadt

Vertiefungsbereich 4: Beiderseits der Nuthe

Für die jeweiligen Vertiefungsbereiche werden Einzelvorhaben definiert, welche eine Schlüsselfunktion für den Bereich und für die gesamtstädtische Zielerreichung innehaben. Darüber hinaus werden weitere zentrale Vorhaben benannt, die zwar außerhalb der Vertiefungsbereiche liegen, aber ebenfalls eine große Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung haben.

Das Plangebiet liegt im Vertiefungsbereich 4 – Beiderseits der Nuthe. Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt die Einzelvorhaben 08 (Behutsame Weiterentwicklung Am Schlaatz) und 09 (Entwicklung des „Campus Schlaatz“) um bzw. trägt zur Umsetzung bei.

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Am Schlaatz“ folgt mit seinen Planungszielen und Festsetzungen den Inhalten und der Entwicklungsvision des INSEK 2035.

### **A.3.6.2 Wohnungspolitisches Konzept**

Das Wohnungspolitische Konzept der Landeshauptstadt Potsdam wurde im Jahr 2023/2024 fortgeschrieben und am 10.05.2024 von der Stadtverordnetenversammlung mit der DS 24/SVV/0411 bestätigt. Im Ergebnis konnte eine Struktur aus 7 Aufgabenfeldern und 17 Meilensteinen entwickelt werden, die als konzeptionell-strategische Grundlage das wohnungspolitische Handeln der nächsten Jahre bestimmen soll.

Dabei steht der Zugang zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum – auch unter dem Vorzeichen von Klimaschutz und Energiewende - ebenso im Fokus wie die nachhaltige und sozial ausgewogene Quartiersentwicklung für alle Potsdamer:innen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das Wohnungspolitische Konzept insofern Relevanz, als dass es dem Aufgabenfeld 4 – „Gutes Wohnen im Quartier sichern und zukunftsfähig gestalten“ mit der Maßnahme 1 – „In Rahmenplanungen das klima- und bedarfsgerechte Wohnen integrieren“ gerecht wird.

### **A.3.6.3 STEK Gewerbe**

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe 2030 ist die Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam. Dies ist die Voraussetzung für eine erfolgreiche und nachhaltige kommunale Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK-Gewerbe 2030 ist Evaluation und Fortschreibung des STEK-Gewerbe aus dem Jahr 2010. Damit dient es als aktualisierte konzeptionelle Grundlage für die Weiterentwicklung des attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandorts Potsdam.

Das STEK-Gewerbe 2030 wurde am 25.08.2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam (SVV) als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 21/SVV/0470). Im Rahmen des STEK-Gewerbe wurde der Gewerbeflächenzusatzbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Zeitraum bis 2030 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von 51 ha bis

2030 ermittelt, welcher die Voraussetzung für 6.160 zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte ist. Die Standorttypen des STEK-Gewerbe 2010 wurden aktualisiert beibehalten, um den verschiedenen Standortanforderungen und Flächenkonkurrenzen verschiedener Wirtschaftsgruppen gerecht zu werden.

Eine Handlungsempfehlung und Beschlussauftrag des STEK-Gewerbe ist weiterhin die Sicherung der entsprechenden Flächen und Flächenpotenziale im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK). Das auf der Basis des STEK-Gewerbe 2010 erarbeitete GSK ist am 04.04.2012 von der SVV beschlossen worden und definierte mit P20-Flächen den geschützten Gewerbeflächenbestand für die wirtschaftliche Entwicklung bis 2020.

Das STEK-Gewerbe 2030 identifizierte 106 ha Gewerbeflächenpotenzial mit unterschiedlich hohen Aktivierungshemmnissen, aus denen die Fortschreibung bzw. Neuauflage des GSK und damit die Definition von P30-Flächen erarbeitet wird.

Im Geltungsbereich befindet sich keine gewerbliche Potenzialfläche.

Die Auseinandersetzung mit den Zielen des STEK Gewerbe und dem GSK, insbesondere hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan, ist in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel B unter Punkt 3.1 dokumentiert.

#### **A.3.6.4 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 wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung beschlossen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen konsequent umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nur moderat zunimmt.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 24 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

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

Die Verkehrsziele für das Plangebiet sind dem Mobilitätskonzept zu entnehmen.

### A.3.6.5 Radverkehrskonzept

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.05.2017 die Fortschreibung des Radverkehrskonzepts für die Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. In dem Konzept sind 31 prioritäre Maßnahmen definiert, die sich hauptsächlich mit der Zunahme des Radverkehrs im Zentrumsbereich, der weiteren Verbesserung der Verkehrssicherheit an Kreuzungen sowie Lückenschlüsse vor allem zwischen den Ortsteilen als auch zu den Nachbargemeinden zusammensetzen. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Fahrradtourismus, des Serviceangebots sowie der Öffentlichkeitsarbeit getroffen worden.

Das ursprüngliche Radverkehrskonzept von 2008 wurde hinsichtlich des Zielnetzes überarbeitet und neu bewertet. Das Konzept versteht die Radverkehrsplanung als Angebotsplanung, d.h. sie orientiert sich an vorhandenen und zukünftigen Quell- und Zielpunkten und den sich zwischen diesen ergebenden Luftlinien. Es sind daher nur die wichtigsten Quellen und Ziele des Alltagsverkehrs unter Berücksichtigung geplanter Stadtentwicklungsmaßnahmen ermittelt und miteinander verbunden worden. Die sich daraus ergebenden Luftlinienverbindungen wurden auf vorhandene Straßen und Wege umgelegt. Auch flossen die Verkehrszahlen der Radfahrnutzung mit ein, um die Bedeutung der Wegestrecke zu bewerten. Daraus wurde ein Netz von Routen unterschiedlicher Bedeutung abgeleitet: Radschnellverbindungen, Hauptrouten der 1. Stufe, Hauptrouten der 2. Stufe und das Grundnetz.

Im Maßnahmensteckbrief zur Weiterentwicklung des Zielnetzes ist das Plangebiet Bestandteil des Bereichs O2.

Der vorhandene Weg entlang der Nuthe ist als Hauptroute der 1. Stufe kategorisiert. Diese Routen verbinden die Stadtteile miteinander und sind die wichtigsten Radrouten des Alltagsverkehrs. Sie definieren gleichzeitig wichtige Verbindungspunkte zu den Nachbargemeinden. Die Hauptrouten der 1. Stufe führen zumeist entlang von Hauptverkehrsstraßen, da diese zum einen die direkte Verbindung ins Zentrum Potsdam herstellen als auch wichtige Ziele des Radverkehrs (wie z.B. Bahnhöfe oder große Arbeitgeber) sich an diesen befinden. Im Steckbrief sind laut Bewertungsschema zur Prioritätenermittlung keine Maßnahmen erforderlich.

Die Straße Am Nuthehal zwischen der Straße An der Alten Zauche und dem Wieselkiez übernimmt eine Radwegenetzfunktion als Hauptroute der 2. Stufe. Diese Routen ergänzen die der 1. Stufe, häufig auf Tangentialverbindungen oder Parallelstrecken zu den Hauptrouten der 1. Stufe auf Ufer- oder Grünwegen. Sie stellen gerade für unsichere Radfahrer eine Alternativstrecke zu den Hauptrouten entlang von Hauptverkehrsstraßen dar und haben teilweise für den Radtourismus eine bedeutende Funktion. Für den oben genannten Abschnitt sind jedoch keine konkreten Maßnahmen laut Bewertungsschema zur Prioritätenermittlung notwendig.

Die Straße An der Alten Zauchen gehört zum Grundnetz. Das Grundnetz verdichtet das Hauptroutennetz und bindet Stadt- und Ortsteile an dieses an. Die Strecken des Grundnetzes bieten häufig eine Führung abseits der Hauptverkehrsstraßen an und können daher auch als Alternativroute zu diesen Straßen genutzt werden. Im Maßnahmensteckbrief ist dieses Grundnetz nicht detailliert betrachtet.

Radschnellwegeverbindungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 nicht vorhanden.

### A.3.6.6 Fußverkehrskonzept

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.11.2021 das erste gesamtstädtische Fußverkehrskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Damit soll die Situation für Fußgänger verbessert und die Verkehrssicherheit in der Landeshauptstadt insgesamt erhöht werden. Das Fußverkehrskonzept bietet durch eine umfassende Maßnahmenliste eine Grundlage für das Verwaltungshandeln in den nächsten Jahren. Bei der Erarbeitung des Fußverkehrskonzeptes wurden bestehende Mängel in der Bestandssituation der Fußverkehrsinfrastruktur erfasst und analysiert. Auf Grundlage dieser Ausgangsbasis wurden notwendige Handlungsansätze sowie Maßnahmen mit bereits bestehenden Überlegungen im Fußverkehrskonzept zusammengeführt, in einem Plandokument gebündelt und Prioritäten herausgearbeitet. Die Prioritäteneinteilung der Maßnahmen erfolgte je nach Nutzungseinschränkung und Kostenhöhe bzw. Planungszeit. Das Konzept enthält ebenso Aussagen zu den notwendigen personellen und finanziellen Ressourcen, um die Fußverkehrsinfrastruktur in Potsdam zu unterhalten und auszubauen.

Abgeleitet aus den bestehenden Zielstellungen in Bund, Land und Stadt, den ortsspezifischen Rahmenbedingungen sowie den verkehrsmittelspezifischen Anforderungen wurde für Potsdam ein Leitbild zur Förderung des Fußverkehrs erarbeitet. Dieses beinhaltet vier Oberziele, welche sich jeweils in eine Vielzahl einzelner konkreter Zielstellungen untergliedern:

#### Ziel 1 – Zufußgehen ist sicher

- Vision Zero - Keine tödlichen Unfälle mit Fußverkehrsbeteiligung
- Reduzierung der Unfälle mit Fußverkehrsbeteiligung insgesamt um 30 % bis 2030
- Minimierung von Unfällen mit schweren Verletzungsfolgen
- Halbierung von im Konzept erfassten Angsträumen für zu Fußgehende

#### Ziel 2 – Die Potsdamer Bevölkerung geht mehr zu Fuß

- Erhöhung des Anteils des Umweltverbundes
- Erhöhung der Fußverkehrsanteile an den täglichen Wegen der Potsdamer Bevölkerung von 24 % auf 27 % bis 2028
- Halbierung des MIV-Anteils auf Kurzstrecken < 1 km auf unter 5 % sowie für Strecken zwischen 1 - 3 Km auf unter 15 %
- Verringerung der durchschnittlichen Wegelänge von 7,6 km pro Weg auf 5,0 km bzw. von 25,8 km pro Person und Tag auf 20,0 km

#### Ziel 3 – Teilhabe aller Menschen am öffentlichen Leben

- systematische Berücksichtigung des Designs für Alle bei der Straßenraumgestaltung
- Barrierefreiheit entlang aller öffentlichen Straßen im Stadtgebiet, sowie an allen Einmündungen, Knotenpunkten und Querungsstellen
- Barrierefreiheit an allen Haltestellen (unter Berücksichtigung der Vorgaben des Nahverkehrsplans) einschließlich der Zuwegungen

#### Ziel 4 – Zu Fuß gehen ist attraktiv

- Schaffung einer Kultur des Zufußgehens
- Erhöhung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität bzw. Attraktivität des Straßenraumes
- Gehwege sind ausreichend breit und gut begehbar
- möglichst direkte Verbindungen zu den Zielen des Fußverkehrs

- Trennwirkungen sind gering und es existieren gute Querungsbedingungen
- lückenlos sicher begehbare Hauptachsen für den Fußverkehr
- Rückgewinnung von Kfz-Verkehrsflächen für Aufenthalt, Kommunikation und das Zufußgehen
- zu Fußgehende werden als gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer respektiert
- öffentlich zugängliche Uferwege

Für das Plangebiet kommt insbesondere eine zusätzliche Wegeverbindung zwischen der Fritz-Zubeil-Straße (Babelsberg) und der Großwohnsiedlung Am Schlaatz als städtebauliche Maßnahme in Betracht. Im Plangebiet befinden sich eine Vielzahl von Bildungs- und Sportstätten, welche aus Richtung Babelsberg und Babelsberg-Süd ebenfalls nur über den Horstweg erreichbar sind. Zur Gewährleistung einer direkten Verbindung sollte in Verlängerung der Fritz-Zubeil-Straße eine zusätzliche Quermöglichkeit der Nuthestraße sowie der Nuthestraße für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden. Damit wird gleichzeitig die Verknüpfung des Wohngebiets Schlaatz mit dem Industrie- und Gewerbestandort nördlich der Nuthestraße gestärkt. Weitere Maßnahmen sind im Konzept des Plangebiet betreffend in der Anlage 4.4 formuliert und umfassen insbesondere die Schaffung von Straßenräumen für Alle, die Straßenraumgestaltung / Neuaufteilung des Straßenraumes, die Bereitstellung von ausreichend breiten und hindernisfreien Gehwegen, die Verbesserung der Quermöglichkeiten, die Schaffung / Gewährleistung attraktiver Wegeoberflächen, Straßenbeleuchtung oder die Steuerung mit Hilfe von Lichtsignalanlagen.

#### **A.3.6.7 STEK Einzelhandel**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.05.2021 das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel beschlossen, welcher damit das bisherige Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 abgelöst hat. Das STEK Einzelhandel soll der Landeshauptstadt ermöglichen, den Einzelhandel den Zielen der Stadtentwicklung entsprechend räumlich zu steuern und stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, dass in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist. Für das STEK Einzelhandel wurden unter anderem die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels sowie die städtebaulichen und sonstigen Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung analysiert. Auf Basis der Analyse wurde ein übergeordnetes Zielsystem abgeleitet, an dem sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ausrichten soll.

Die Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung formulieren die zukünftige räumliche Steuerung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Potsdam. Die Basis der Zielformulierung bildet der im Vorläuferkonzept von 2014 enthaltene Zielkatalog. Dabei wurden acht Ziele definiert:

Ziel 1 - Erhalt/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion in allen Sortimentsbereichen des Einzelhandels unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums und der dynamischen Rahmenbedingungen des Wettbewerbs.

Ziel 2 - Erhalt/Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion und besonderer Beachtung der Nahversorgung

Ziel 3 - Erhalt/Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt und der Identität in den Zentren

Ziel 4 - Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln

Ziel 5 - Zentrenverträglicher Umgang mit den Sonderstandorten unter Beachtung der dortigen Beiträge für die gesamtstädtische Zentralität

Ziel 6 - Erhalt/Stärkung der Einzelhandelsangebote mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unter Beachtung der siedlungsräumlichen Gliederung Potsdams

Ziel 7 - Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit

Ziel 8 - Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierende Gewerbe

Kernelement eines Einzelhandelskonzepts ist die Konkretisierung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB durch die Bestimmung der Abgrenzung und Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche. So wurde im STEK ein räumlich-funktionales Zentrenmodell definiert, welches die planerisch gewollte Zentrenhierarchie der Kommune abbildet. Je nach Versorgungsfunktion sind idealtypisch drei Stufen zentraler Versorgungsbereiche zu unterscheiden: Hauptzentren, Nebenzentren (in Potsdam Stadtteilzentren) und Nahversorgungszentren.

Dabei versorgen die Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) die gesamte Kommune bzw. bei einer mittel- oder oberzentralen Funktion ggf. zusätzlich umliegende Städte und Gemeinden. Nebenzentren sind zuständig für die Versorgung funktional zugeordneter Orts-/Stadtteile, während die Versorgungsaufgaben von Nahversorgungszentren auf die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtet sind.

Laut dem STEK Einzelhandel sollen Nahversorgungszentren über folgende Mindestausstattung verfügen:

- Insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Lebensmittel-SB-Betrieb ansässig
- Zumindest kleinstrukturierte Einzelhandelsergänzungen
- Grundbesatz sonstiger Komplementärnutzungen
- Angebotsschwerpunkt im Bereich der Nahversorgung
- Wohnumfeld- bis stadtteilbezogenes Einzugsgebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 befindet sich das Nahversorgungszentrum Schlaatz. Das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums wird im Norden von der Nuthe, im Westen durch den Horstweg und im Südwesten durch die Heinrich-Mann-Allee/Drewitzer Straße begrenzt. Im Südosten wird die Abgrenzung durch die Straße Am Nuthetal definiert.

Bei dem Nahversorgungszentrum Schlaatz handelt es sich um mehrere unterschiedlich strukturierte Immobilien, die rund um den Platz Schilfhof positioniert sind. Nördlich des Platzes wird der Standort eines Vollsortimenters (Rewe-Markt) integriert, westlich nebenliegend zwei Wohnhochhäuser mit Ladenlokalen im Erdgeschoss (Schilfhof 18 und 20). Im Südwesten des Platzes umfasst die Abgrenzung zwei gemischt genutzte Gewerbeimmobilien (Erlenhof 32 und 34), und die östliche Ausdehnung erfolgt unter Einbezug der an den Platz angrenzenden parkähnlichen Anlage und dem Bürgerhaus Schlaatz.



Laut STEK Einzelhandel sind im Nahversorgungszentrum Schlaatz fünf Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.690 m<sup>2</sup> ansässig, was weniger als 1 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Der generierte Umsatz ist im STEK mit rund 9,1 Mio. EUR angegeben (ca. 1 % des gesamtstädtischen Umsatzes). Das Nahversorgungszentrum erfüllt damit nicht die definierte Verkaufsflächen-Mindestausstattung, sodass die Ausweisung im Hinblick auf die planerische Zielsetzung der Angebotserweiterung erfolgt. Die gesamte Verkaufsfläche wird für die Warengruppen des vorwiegend kurzfristigen (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/Zoobedarf) und vorwiegend mittelfristigen (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Spiel/ Freizeit) Bedarfs bewirtschaftet. Dabei sind zwei Einzelhandelsbetriebe der Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel zuzuordnen. Der überwiegende Teil der Verkaufsfläche dieser Warengruppe befindet sich innerhalb des Lebensmittelvollsortimenters Rewe (1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der für den zentralen Versorgungsbereich übergeordnete Magnetfunktionen übernimmt. Ergänzt wird der kurzfristige Bedarf unter anderem durch eine Apotheke. Das Angebot zweier weiterer kleiner Geschäfte ist der Warengruppe Bücher/Schreibwaren/Büro zuzuordnen. Laut STEK ist im Nahversorgungszentrum Schlaatz kein Geschäft ansässig, das dem vorwiegend langfristigen Bedarf zuzuordnen ist.

Ergänzt wird die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels durch Komplementärnutzungen, vornehmlich aus der Gastronomie, aber auch aus dem Bereich der Dienstleistungen.

**Abb. 6: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Schlaatz**



Quelle: Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam, Fassung nach Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 05.05.2021 (DS 20/SVV/1330), S. 105

Als Handlungsempfehlungen werden im STEK Einzelhandel für das Nahversorgungszentrum Schlaatz nutzungsstrukturell formuliert, die Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes, vorrangig durch nahversorgungsrelevante Sortimente und die Umsetzung der Ziele des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts für Schlaatz hinsichtlich der Schaffung von Gewerbefläche



und /-räumen und Arbeitsplätzen. Städtebaulich wird eine weitere Aufwertung des Platzbereichs (Schilfhof) empfohlen.

Im STEK Einzelhandel sind zudem der „Potsdamer Standortkatalog“ und Ansiedlungsleitlinien definiert, um die Zentrenentwicklung der Stadt durch eine strategische Standortplanung des Einzelhandels zu unterstützen. Über die Ansiedlungsleitlinien kann die Eignung eines Standorts für ein Vorhaben unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Entwicklungsziele abgeleitet werden. Für Erweiterungsvorhaben gelten die Leitlinien analog; bei bestehenden Betrieben ist grundsätzlich auf Bestandsschutz hinzuweisen.

Im STEK Einzelhandel wurde in Anlehnung an Rechtsprechungen eine Ladengröße von bis zu 100 m<sup>2</sup> als ein in der sozialen und ökonomischen Realität vorkommender Anlagentyp erkannt und als „Potsdamer Laden“ bestimmt. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass in der Landeshauptstadt Potsdam gutachterlich festgestellt worden ist, dass 711 Einzelhandelsbetriebe und damit rund 71 % aller Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> aufweisen. Dies betrifft sowohl die Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (hier ca. 73 %) als auch mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (hier ca. 76 %) und gleichsam Standorte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche wie auch sonstige Standorte im Stadtgebiet. Zudem wird als zweiter Schritt der Bestimmung eines festsetzungsfähigen Anlagentyps gutachterlich die Annahme getroffen, dass von diesen Betrieben bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Potsdam und die ergänzende wohnungsnahe Versorgung ausgehen, sofern sie nicht in einer Häufung und an Standorten auftreten, die über das Agglomerationsverbot des Ziels (Z) 2.14 des LEP HR zu vermeiden sind.

Heruntergebrochen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 ergibt sich folgender „Potsdamer Standortkatalog“ und Ansiedlungsleitlinien:

#### **Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:**

- Betriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche („Potsdamer Laden“) sind im Nahversorgungszentrum Schlaatz und an sonstigen integrierten Standorten regelmäßig möglich, sofern mit dem Agglomerationsverbot des Z 2.14 LEP HR vereinbar.
- Betriebe bis 800 m<sup>2</sup> sind im Nahversorgungszentrum Schlaatz regelmäßig möglich bei Nachweis der standortgerechten Dimensionierung und der damit städtebaulichen Verträglichkeit. Weiterhin sind Betriebe an sonstigen integrierten Standorten ausnahmsweise möglich, wenn über das Schema zur „zentrenverträglichen Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation“ eine positive Bewertung bescheinigt werden kann
- Großflächige Betriebe ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind im Nahversorgungszentrum Schlaatz regelmäßig möglich, wenn eine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit sowie eine standortgerechte Dimensionierung nachgewiesen ist. Sie sind an sonstigen integrierten Standorten ausnahmsweise möglich, wenn eine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit sowie eine standortgerechte Dimensionierung nachgewiesen ist und wenn über das Schema zur „zentrenverträglichen Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation“ eine positive Bewertung bescheinigt werden kann.

**Sonstiges zentrenrelevantes Kernsortiment:**

- Betriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche („Potsdamer Laden“) sind im Nahversorgungszentrum Schlaatz und an sonstigen integrierten Standorten regelmäßig möglich, sofern mit dem Agglomerationsverbot des Z 2.14 LEP HR vereinbar.
- Betriebe bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind im Nahversorgungszentrum Schlaatz bei Nachweis der standortgerechten Dimensionierung und damit der städtebaulichen Verträglichkeit regelmäßig möglich.

**Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment:**

- Betriebe bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind im Nahversorgungszentrum Schlaatz, an sonstigen integrierten Standorten sowie an nicht integrierten und an nicht durch Einzelhandel geprägten Standorten nachgeordnet möglich, wenn sich aus planerischer Sicht keine geeigneteren Standorte für eine Entwicklung anbieten. An nicht integrierten, bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten sind diese jedoch regelmäßig möglich.
- Großflächige Betriebe ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind im Nahversorgungszentrum Schlaatz nur nachgeordnet möglich, wenn sich aus planerischer Sicht keine geeigneteren Standorte für eine Entwicklung anbieten und wenn die Flächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden können. Sie sind an sonstigen integrierten Standorten sowie an nicht integrierten und nicht durch Einzelhandel vorgeprägten Standorten nachgeordnet möglich, wenn sich aus planerischer Sicht keine geeigneteren Standorte für eine Entwicklung anbieten. An nicht integrierten, bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten sind diese regelmäßig möglich. Eine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit sowie eine standortgerechte Dimensionierung ist stets nachzuweisen.

Abb. 7: Potsdamer Standortkatalog

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

<sup>1</sup> raumordnerische Verträglichkeit sicherzustellen wegen LEP HR, Z 2.7 (Beeinträchtigungsverbot), G 2.8 (Kongruenzgebot) und G 2.11  
<sup>2</sup> städtebauliche Verträglichkeit und standortgerechte Dimensionierung sicherzustellen, um Zentren- und Versorgungsstruktur zu sichern und weiter entwickeln zu können  
<sup>3</sup> i.d.R. Verträglichkeitsgutachten/ Auswirkungsanalyse erforderlich; in ZVB können "in einfach gelagerten Fällen" auch gutachterlichen Stellungnahme ausreichen  
<sup>4</sup> die Ausnahme kann nur greifen, wenn keine raumordnerischen und städtebaulichen Unverträglichkeiten zu erwarten sind

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

Ansiedlung/Erweiterung ausnahmsweise bei Kriterienerfüllung möglich
  Ansiedlung/Erweiterung grundsätzlich nicht möglich

Quelle: Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam, Fassung nach Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 05.05.2021 (DS 20/SVV/1330), S. 150

Der Begriff Verkaufsfläche ist in der Baunutzungsverordnung nicht geregelt. Zum besseren Verständnis ist daher die Verkaufsfläche als planungsrechtlicher Begriff aus der Sicht des Städtebaurechts hier in der Begründung zu definieren. Die Definition des Begriffs Verkaufsfläche beruht auf den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05): In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden. Auch nicht dazu zählen Sozialräume (z.B. Kundentoiletten, Pausenräume für Mitarbeiter). Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 % der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder zur Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

### A.3.6.8 Potsdamer Baulandmodell

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 20/SVV/0081, kurz: „Potsdamer Baulandmodell 2019“) regelt für Bebauungsplanverfahren in ihrem Anwendungsbereich die vertragliche Übernahme verschiedener planungsbedingter Folgekosten 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 und Kindergarten) sowie Grundschulen und Horten zu beteiligen. Die Höhe dieser Platzbedarfe wird standardisiert berechnet, vorhandene freie Platzkapazitäten in angemessener Entfernung werden berücksichtigt.

Ein Anteil des zusätzlich vorgesehenen Wohnungsbaus ist zudem als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum herzustellen. Auf diesem Weg soll die Situation von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden. Dabei ist zu beachten, dass die finanziellen Vorteile der Brandenburger Wohnraumförderung regelmäßig nicht ausreichen, um die wirtschaftlichen Einbußen vollständig zu kompensieren, die insbesondere aus der Differenz zwischen potentieller Marktmiete und der preisgebundenen Einstiegsrente entstehen. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist eine Zielquote von 30 % der neu festgesetzten Wohnfläche im Vorhaben als sozialer Wohnungsbau gemäß Landesförderung oder mietpreisgedämpft für mittlere Einkommensgruppen zu errichten. Entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen sind mit der Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren.

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

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

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

### **A.3.6.9 Konzepte für Klimaschutz/ Klimaanpassung**

Die Landeshauptstadt Potsdam hat diverse städtische Konzepte zum Klimaschutz entwickelt, die im Kapitel B.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung näher erläutert werden.

#### **A.3.6.10 Integriertes Entwicklungskonzept Soziale Stadt Am Schlaatz**

Am 29.01.2020 beschloss die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung das „Integrierte Entwicklungskonzept Am Schlaatz 2030“ (IEK). Das Konzept formuliert Ziele und Maßnahmen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Stadtteils als kooperativer Planungsprozess bis 2030. Das IEK bildet die Grundlage für die Beantragung von Städtebaufördermitteln aus dem Bund-Länder Programm Soziale Stadt und konkretisiert das Integrierte Stadtentwicklungskonzept auf Stadtteilebene. Dabei wurden die Leitbildziele der Landeshauptstadt Potsdam sowie die Integration der Inhalte der gesamtstädtischen Ziele berücksichtigt.

Die Handlungsschwerpunkte des IEK sind:

- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Vermeidung von Verdrängungen
- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie neuer Wohnformen für eine bessere soziale Durchmischung
- städtebauliche und infrastrukturelle Weiterentwicklung und Funktionsstärkung sowie Anpassung und Neustrukturierung der Freiräume

Zur integrierten Weiterentwicklung des Stadtteils sind daher folgende Zielstellungen definiert:

- kontinuierliche Fortführung des kooperativen Planungsprozesses zur Einbindung der unterschiedlichen Akteure,
- Umsetzung des „Zielbildes Schlaatz\_2030“ in einem integrierten Masterplan,
- Stärkung der Integrationsfunktion für die Gesamtstadt durch Vernetzung der Akteure und selbsttragende Strukturen der Stadtteilarbeit,
- Nutzungsmischung zur Schaffung eines produktiven Stadtteils, durch Beschäftigungsförderung und neue Formen der Arbeit im Stadtteil,
- Anpassung hin zu einer klimaschonenden Energieversorgung und Mobilität,
- Identifizierung der Bewohner:innen mit Ihrem Stadtteil durch Teilhabe und neue Formen der Mitgestaltung sowie
- Verbesserung des Images, durch eine über den Schlaatz hinauswirkende Wahrnehmung der Entwicklungserfolge und innovativen Leuchtturmprojekte.

Das IEK sieht vor, dass die Weiterentwicklung des Schlaatz in einer integrierten Planung, dem Masterplan, zusammengeführt und in den Stadtraum übersetzt wird, um eine effektive Koordinierung und Steuerung des Entwicklungsprozesses sowie die Teilhabe der Akteure und Bewohner:innen zu gewährleisten. Grundlage des Masterplans sind die in einem mehrstufigen kooperativen Prozess gemeinsam erarbeiteten zwölf thematischen Zielbilder. Jedes Handlungsfeld ist mit Maßnahmen hinterlegt. Ziel ist es, eine hohe Qualität und Vielfalt an Bildungs-, Freizeit-, Arbeits- und Wohnangeboten, eine bedarfsgerechte soziale und technische Infrastruktur sowie diskriminierungsfreie Lebensbedingungen und Teilhabechancen durch die sozialverträgliche Aufwertung und nachhaltige städtebauliche Weiterentwicklung zu erreichen. Der Masterplan soll die Herausforderungen unterschiedlicher Bereiche der integrierten Stadtentwicklung bewältigen: Städtebau,



Architektur, Energiegewinnung und -verbrauch, Verkehr, Freiraumentwicklung, Infrastruktur, Stadtteilarbeit und Beteiligung.

Der integrierte Masterplan soll daher dienen

- als strategischer Rahmen für die Steuerung nachfolgender Planungsprozesse,
- zur Koordinierung der Maßnahmenumsetzung,
- der gebündelten Kommunikation des Entwicklungsprozesses sowie
- der Einbeziehung der Akteure und Bewohner:innen

Das Masterplanverfahren setzt sich daher aus den folgenden Konzeptbausteinen zusammen:

- Qualifizierung und Entwicklung der öffentlichen und privaten Natur- und Freiräume sowie der Verkehrsflächen unter Einbeziehung der Spiel- und Freizeitmöglichkeiten,
- Erarbeitung eines Mobilitäts-, Energie- und Klimaschutzkonzeptes auf Quartiersebene,
- Entwicklung und Modernisierung des Wohnungsbestandes unter Beachtung der Sozialstruktur des Stadtteils und unter Einbeziehung neuer Zielgruppen ohne Verdrängung der Bestandsmieter:innen,
- Untersuchung und Entwicklung von Grundstückspotenzialen für Neubauvorhaben,
- stärkere Nutzungsmischung, insbesondere zur Nahversorgung und Revitalisierung der lokalen Gewerbestruktur als auch zur Schaffung neuer Arbeitsmöglichkeiten,
- Qualifizierung und Weiterentwicklung der Bildungs-, Freizeit- und sozialen Infrastruktur,
- Planungs- und Beteiligungskultur unter Aktivierung der Bewohner:innen für die Mitgestaltung des Entwicklungsprozesses und der Einzelprojekte basierend auf einem Partizipationskonzept,
- Verbesserung des Images und gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit sowie
- Unterstützung der Stadtteilarbeit im Interesse bedarfsgerechter Angebote und der Stärkung der Nachbarschaften auch über das Projekt hinaus.

#### A.3.6.11 Integriertes energetisches Quartierskonzept „Potsdam - Am Schlaatz“

Das Primärziel des Konzeptes (Stand: Oktober 2022) besteht in der Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands im Quartier unter Berücksichtigung von Einsparungen beim Energiebedarf sowie der Energieversorgung der Gebäude mit einem hohen Anteil aus regenerativen Quellen. Die Begriffe klimaneutral bzw. CO<sub>2</sub>-neutral wurde im Rahmen dieses Konzeptes in Anlehnung an die Zielwerte im "Masterplan 100% Klimaschutz" der Landeshauptstadt Potsdam mit einer jährlichen CO<sub>2</sub>-Emission von 0,3 t pro Einwohner:innen definiert. Als Zieljahr zur Erreichung wurde das Jahr 2040 festgelegt. Die Bedarfs- und Emissionsreduktion betrifft auch den Bereich der Mobilität. Sekundärziele sind die Absenkung der Rücklauftemperatur im Fernwärmenetz als Voraussetzung zur Einbindung regenerativer Energien für den Versorger, Maßnahmen zu Klimaanpassung und Resilienz sowie zur Digitalisierung der Infrastruktur.

Das Konzept vertieft sich auf die Handlungsbereiche Gebäudehülle, zukünftige Energieversorgung und Klima.

Das Quartier besitzt im Hinblick auf die energetische Qualität der **Gebäudehülle** schon einen sehr guten Stand. Die energetische Qualität der Bestandsgebäude ist mit ca. 122

kWh/m<sup>2</sup>a beim Wärmeverbrauch nicht mit klassischen unsanierten Massivbauten vergleichbar. Im Quartier wurden in den letzten 20 Jahren ca. 46% der Energiebezugsfläche schon saniert, so dass insgesamt ein spezifischer Wärmeverbrauch von ca. 98 kWh/m<sup>2</sup>a vorhanden ist. Das Potenzial bei der energetischen Sanierung bei der Gebäudehülle ist somit begrenzt und bezieht sich auf Maßnahmen an der Fassade, den Fenstern, dem Dach und der Kellerdecke. Die Bestandsgebäude haben das Potenzial für den Effizienzhausstandard EH55, wobei aktuell der erhöhte energetische Effizienzhausstandard EH70 gängige Praxis ist. Im Konzept wird aufgezeigt, dass der höchste Effizienzhausstandard EH40 zwar möglich sei, aber nur mit hohem technischen und finanziellen Aufwand umzusetzen ist. Der Wärmebedarf bei Umsetzung des Effizienzhausstandards EH55 kann im Quartier auf bis zu 68 kWh/m<sup>2</sup>a gesenkt werden.

Die **Energieversorgung** am Schlaatz erfolgt bisher zentral und leitungsgebunden mit Fernwärme und Strom aus dem Netz der allgemeinen Versorgung. Um einerseits die zukünftige Herausforderung einer nachhaltigen sowie klimaneutralen Quartiersversorgung und andererseits den Anforderungen der Energieversorger gerecht werden, müssen die bestehenden Systeme und Anlagen zur Energieversorgung angepasst und erneuert werden. Bedingt durch die teilweise noch sehr hohen Temperaturanforderungen im Bereich der Heizsysteme und der zentralen Warmwasserbereitung, sind erhebliche Umbaumaßnahmen, insbesondere zur effizienten Einbindung von Wärmepumpensystemen notwendig. Neben diesen dezentralen Ansätzen auf der Block- oder Gebäudeebenen wurden auch zentrale Anlagenkonzepte wie Großwärmepumpen oder Kraft-Wärme-Kopplung-Lösungen betrachtet, die auch eine nachhaltige Versorgung sicherstellen können. Wärmeseitig sind nicht nur die Erzeugersysteme entscheidend, sondern maßgeblich die Systeme zur Wärmeverteilung und Wärmeübergabe in den Gebäuden.

Perspektivisch wird die Wärmeversorgung Am Schlaatz sekundärseitig (in der Hausanlage) auf zwei Temperaturniveaus erfolgen müssen, um den Anteil an regenerativer Energie wesentlich zu steigern. Die Heizung erfolgt auf einem Niedertemperaturniveau, um die Einbindung von Wärmepumpen zu ermöglichen. Die Fernwärme dient dann zur Besicherung bzw. Spitzenlastabdeckung. Bedingt durch die Hygieneanforderung der zentralen Warmwasserbereitung verbleibt diese auf einem Hochtemperaturniveau und wird von der Fernwärme versorgt. Um die Rücklauftemperaturanforderungen sicherzustellen, sind die Anlagen hinsichtlich ihrer Dimensionierung in Bezug auf die derzeitige Versorgungsaufgabe zu prüfen. Weiterhin sind Maßnahmen zur Vermeidung einer Rücklauftemperaturbeeinflussung, bedingt durch den Zirkulationsbetrieb umzusetzen.

Die Potenzialbetrachtung hinsichtlich der individuellen Mobilität (v.a. PKW) zeigt, dass die Elektrifizierung den mit Abstand größten Beitrag zum Rückgang der Treibhausgasemissionen leisten kann. Hier sind für die Bewohnerschaft diskriminierungsfreie Angebote zu schaffen, die die Nutzung der Elektromobilität auch außerhalb kommerzieller Angebote ermöglichen. Zudem sind Maßnahmen zur Veränderung des Modal-Splits zu forcieren. Die genaue Ausgestaltung und Umsetzung zahlreicher Maßnahmen im öffentlichen Raum sind in enger Verbindung mit der Konkretisierung und Implementierung des Masterplanprozesses zu sehen. Für den Bereich der Mobilität wurden mit Quartiersgaragen und Parkraumbewirtschaftung zwei Maßnahmen vorgeschlagen und diskutiert, zu denen seitens der Akteure kein einheitliches Stimmungsbild besteht bzw. die von einzelnen Akteuren abgelehnt werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird mit Hinblick auf das Erreichen der Treibhausgasreduktionsziele als nicht zwingend erachtet. Sie sind jedoch insbesondere im Hinblick auf die Steigerung der Klimaresilienz im Quartier sowie

der Aufenthaltsqualität des Wohnumfelds relevant. Eine mögliche Umsetzung dieser Vorschläge erfordert eine weitergehende Abstimmung zwischen den Akteuren, die auch vor dem Hintergrund der mit dem Masterplanprozess anvisierten Umgestaltung des Schlaatzes zu führen ist.

Hinsichtlich des Handlungsbereichs **Klima** haben Modelle gezeigt, dass sich die Temperaturzunahme in der Zukunft verstärkt fortsetzen wird. Für die nahe Zukunft (bis 2031-2060) zeigen die Modelle einen Anstieg um 1,3 bis 2,2 °C. In der fernen Zukunft (2071-2100) werden Temperaturzunahmen um 3,1 bis 4,4 °C projiziert. Eine deutliche Zunahme wird bei der Anzahl heißer Tage (Tage mit einer Höchsttemperatur über 30 °C) verzeichnet. Zugleich verlängern sich die Zeiträume, in denen diese Temperatur in aufeinanderfolgenden Tagen erreicht wird. Bei Niederschlägen zeigen die Modelle eine gegenüber dem reell beobachteten Trend abweichende Entwicklung. Für die nahe Zukunft wird ein Anstieg der Niederschlagsmengen in den Jahreszeiten Frühling, Herbst und Winter zwischen 1 % - 18 % projiziert. In der fernen Zukunft wird ein Anstieg um 10 % - 28 % vorhergesagt. Für den Sommer sind die Prognosen nicht eindeutig. Für Starkregenereignisse zeichnet sich ein leichter Anstieg ab. Hochwassergefahr im Zuge von Starkniederschlägen trifft für das Untersuchungsgebiet jedoch nicht im relevanten Ausmaß zu.

Hohe Temperaturen wirken sich negativ auf das lokale Bioklima aus und können für Menschen eine hohe Belastung darstellen. Zwar weist der Schlaatz aufgrund seiner Grünflächen und der Nähe zur Nuthe eine vergleichsweise niedrige Hitzebelastung auf, dennoch lassen sich mehrere Bereiche mit sehr starker Belastung festhalten. Mit Hinblick auf die künftige Stadtentwicklung gilt es, einen möglichst hohen Anteil an Grünflächen im Quartier zu bewahren, Entsiegelungsmaßnahmen voranzutreiben, die lokale Nutzung des Regenwassers zu ermöglichen sowie die Sicherung der Durchlüftungssituation durch den Erhalt von Kalt- und Frischluftschneisen zu gewährleisten. Bei der Wahl der Pflanzen ist auf möglichst heimische und zugleich klimaresistente Arten und Sorten zu setzen.

### **A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne**

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 „Am Schlaatz“ grenzen der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“, der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Horstweg/An der Alten Zauche“ und der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 137 „Heinrich-Mann-Allee“ an.

#### **Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“**

Die Flächen unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereichs sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2 „Horstweg-Süd“, welcher seit dem 20.05.1994 in Kraft ist und zuletzt durch die 1. Änderung vom 28.05.2014 für den Teilbereich Nuthewinkel geändert wurde.

Der ca. 40 ha große Bebauungsplan setzt unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze zum Bebauungsplan Nr. 138 eine öffentliche Verkehrsfläche (Horstweg) und dahinterliegend öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen fest. Die öffentliche Grünfläche nördlich des Schlaatzwegs hat die Zweckbestimmung Wiesenfläche, südlich davon ist die Zweckbestimmung Parkanlage. Der Schlaatzweg selbst ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Rad- und Fußweg, festgesetzt.

Nordwestlich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Bereich Horstweg/Schlaatzweg sind zwei Gewerbegebiete festgesetzt, welche durch die Stichstraße des Horstweges als öffentliche Verkehrsfläche zeichnerisch voneinander getrennt sind. Im

Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 vom 01.04.2010 wurde das Gewerbegebiet im Teilbereich Horstweg/Schlaatzweg planungsrechtlich angepasst. Anlass der Änderung war, die Flächen der Gewerbegebiete für produzierende Gewerbe - und Handwerksbetriebe freizuhalten, um dem Mangel an Gewerbeflächen in der Landeshauptstadt Potsdam entgegenzuwirken und langfristig Flächen zu sichern. Ein weiteres Ziel war die Notwendigkeit der gesamstädtischen Steuerung des Einzelhandels zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Somit sind laut den textlichen Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig und an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes können als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein.

Im Gewerbegebiet sind heute verschiedene Betriebe angesiedelt, u.a. Tankstelle (TotalEnergies), Autowaschanlage (TOTAL Wash), Schnellrestaurant (McDonald`s).

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 „Horstweg/An der Alten Zauche“**

Westlich des Geltungsbereichs in der Nähe der Kreuzung der Straßen Horstweg und An der Alten Zauche befindet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Horstweg/An der Alten Zauche“, welcher seit dem 26.06.2008 in Kraft ist.

Der 0,7 ha große vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel für die Nahversorgung fest. Zulässig ist ein Gesamtvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup>, davon können bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf einen Verbrauchermarkt mit den Kernsortimenten Lebensmittel, Drogeriewaren und Waren des kurzfristigen Bedarfs sowie bis zu 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf einen Getränkemarkt entfallen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 befindet sich heute ein Lebensmittelmarkt der Firma Rewe.

### **Bebauungsplan Nr. 137 „Heinrich-Mann-Allee“**

Westlich des Geltungsbereichs in der Nähe der Kreuzung der Straßen Horstweg und Drewitzer Straße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 137 „Heinrich-Mann-Allee“. Der Aufstellungsbeschluss seitens der Stadtverordnetenversammlung erfolgte am 06.11.2013 und wurde am 28.11.2013 ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden und umfasst einen Geltungsbereich von ca. 72,4 ha. Er dient der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Potsdam. Durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Warensortimenten (Potsdamer Liste) in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans soll das Leitbild des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam in Hinsicht auf zukünftige Nutzungsänderungen und Grundstücksverkäufe planungsrechtlich gesichert werden. Zentrenrelevante Randsortimente sollen flächenbeschränkt auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein. Ziel der Planung ist es, den im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Waldstadt“ sowie die Einkaufsinnenstadt zu erhalten und zu entwickeln. Die Zentralitätsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche soll

damit insgesamt gestärkt und die Nahversorgung der einzelnen Wohngebiete gesichert werden.

Mit Stand März 2025 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 137 noch in der Aufstellung.

### **A.3.8 Sonstige Satzungen**

#### **Stellplatzsatzung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam. Die Stellplatzsatzung trat am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie wurde im Amtsblatt 43/2021 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 30.12.2021 veröffentlicht. Mit In-Kraft-Treten dieser Satzung trat die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam aus dem Jahr 2012 zuletzt geändert am 05.12.2018 außer Kraft. Die Ermittlung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen (Kraftfahrzeuge, Fahrräder) erfolgt anhand der Richtzahlen gemäß Anlage 1 der Stellplatzsatzung. So sind gemäß geltenden Richtzahlen u.a. je Wohneinheit 0,5 KFZ- und 1 Fahrradstellplatz (je 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche), bei weniger als 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist lediglich 1 Fahrradstellplatz pro Wohnung bereitzuhalten.

Für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, und Praxisräumen sind 1 KFZ- und 2 Fahrradstellplätze je 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche bzw. je 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei erheblichem Besucherverkehr zu errichten. Bei Verkaufsstätten bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 KFZ- und 1 Fahrradstellplatz und ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind 20 KFZ-Stellplätze je Verkaufsstätte und 1 Fahrradstellplatz je 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, jedoch mindestens 20 Fahrradstellplätze je Verkaufsstätte, einzuplanen. Für Gast-, Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe sind hingegen jeweils 1 KFZ- und Fahrradstellplatz je 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche umzusetzen.

Für eine Grundschule sind 1 KFZ- und 15 Fahrradstellplätze je 30 Ausbildungsplätze und bei Kindertagesstätten sind 1 KFZ- und 5 Fahrradstellplätze je 30 Plätze vorzuhalten. Bei Sportflächen je 400 m<sup>2</sup> Sportfläche sind 1 KFZ- und 3 Fahrradstellplätze zu errichten, während Sporthallen je 200 m<sup>2</sup> Sportfläche mit 1 KFZ- und 6 Fahrradstellplätze bedacht werden sollen.

Bei baulichen Anlagen mit zu erwartendem überdurchschnittlich hohem Verkehrsaufkommen kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für bestimmte Fahrzeugarten gefordert werden (§ 3 Abs. 2 Stellplatzsatzung LHP). Gemäß § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung LHP kann hingegen eine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze um 50 % vorgenommen werden, wenn sich das Vorhaben im Minderungsgebiet I (Innenstadtbereich) befindet. Bei Vorhaben, die im Minderungsgebiet II liegen oder nicht mehr als 300 m Luftlinie zu einer Haltestelle regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel (d.h. montags bis freitags zwischen 7.00 und 20.00 Uhr und mit einer Taktfolge von max. 20 min. gegeben ist) entfernt sind, wird die Zahl notwendiger Kfz-Stellplätze um 25 % reduziert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 „Am Schlaatz“ befindet sich in keinem der beiden Minderungsgebiete. Jedoch befinden sich in den Straßen An der Alten Zauche und Am Nuthetal mehrere Bus- sowie Straßenbahnhaltestellen, sodass die Voraussetzung für die Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze um 25 % in Teilbereichen des Geltungsbereiches gegeben ist.



Zudem kann nach § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung in begründeten Fällen von der Anzahl der notwendigen Stellplätze im Umfang eines tragfähigen Mobilitätskonzeptes abgewichen werden. Besondere Maßnahmen zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs sind dabei durch den Verfügungsberechtigten des Baugrundstücks gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam vor Erteilung der Baugenehmigung in einem öffentlichen-rechtlichen Vertrag zu sichern. Dies gilt ebenso für ein tragfähiges Mobilitätskonzept, dessen Umsetzung gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam rechtlich gesichert ist, insbesondere im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

### **Werbesatzung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 25.01.2006 die Werbesatzung für acht Teilbereiche beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst nicht die Fläche des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 138 „Am Schlaatz“, sodass keine Regelungsbedürfnisse für den Bebauungsplan bestehen.

### **Kinderspielplatzsatzung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 22.09.2021 für das gesamte Stadtgebiet die Kinderspielplatzsatzung beschlossen.

Die Satzung besagt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen im Sinne von § 8 Absatz 2 BbgBO auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck gemäß § 84 BbgBO öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein Kinderspielplatz herzustellen, verkehrssicher zu unterhalten und zu erhalten ist.

Die Größe des herzustellenden und zu unterhaltenden Kinderspielplatzes richtet sich nach der Art und der Anzahl der Wohnungen auf dem Baugrundstück sowie nach der Art des Kinderspielplatzes, welche unterteilt wird in Spielflächen für Kinder bis zu 6 Jahren, Spielflächen für Kinder von 6 bis 12 Jahren und/oder Spielflächen für Kinder und Jugendliche von 12 bis 18 Jahren.

Die Bemessung der Spielplatzgröße richtet sich nach den Aufenthaltsräumen jeder Wohnung. Einraum- und Anderthalbraumwohnungen werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Zweiraumwohnungen werden mit einem Aufenthaltsraum berechnet. Ab 200 Wohnungen sind zusätzliche Spielflächen für Kinder und Jugendliche herzustellen. Für die Berechnung der Größe des Kinderspielplatzes nach der Art der Spielflächen gilt:

- Spielfläche für Kinder bis zu 6 Jahren: 1 m<sup>2</sup> je Aufenthaltsraum, mindestens 25 m<sup>2</sup>,
- Spielfläche für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren: 1 m<sup>2</sup> je Aufenthaltsraum, mindestens 40 m<sup>2</sup>,
- Spielflächen für Kinder und Jugendliche: 1 m<sup>2</sup> je Aufenthaltsraum, mindestens 200 m<sup>2</sup>

Unter § 6 der Kinderspielplatzsatzung sind die Mindestausstattungen definiert. Darüber hinaus ist festgeschrieben, dass die nicht überbauten Flächen der Kinderspielplätze wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

### **A.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

#### **A.3.9.1 Denkmalschutz**

Folgende Inhalte müssen in den Bebauungsplan Nr. 138 „Am Schlaatz“ nachrichtlich übernommen werden:

##### ***Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)***

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

##### ***Bodendenkmale***

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

Bodendenkmalnummer 2183 – Rast- und Werkplatz, Paläolithikum

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu dem bekannten Bodendenkmal 2166 - Einzelfund Neolithikum, Siedlung deutsches Mittelalter besteht im Bereich der angrenzenden Einfamilienhaussiedlung mit den Straßen Meisenweg, Lisdorf, Zur Nuthe und Am Stadtrand eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht bekannte Bodendenkmale auftreten können.

#### **A.3.9.2 Hochwassergefährdung**

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel weder als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jähriges Ereignis – HQ10)“ noch als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriges Ereignis – HQ100)“ und noch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jähriges Ereignis – HQ200)“ dargestellt. Folglich ergibt sich keine Notwendigkeit der nachrichtlichen Übernahme oder des Vermerks für den Bereich Hochwasserschutz.

## B Planinhalte und Planfestsetzungen

### B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung der Großwohnsiedlung Schlaatz und der südlich gelegenen Käthe-Kollwitz-Siedlung zu schaffen. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten planerischen Ziele sind:

- Sozialverträgliche und barrierefreie Erweiterung des Wohnungsbestandes (ca. 1.800 neuen Wohneinheiten durch Neu- und Anbauten, Aufstockungen sowie städtebauliche Neuordnung, z.B. Käthe-Kollwitz-Siedlung, Südlicher Bisamkiez, Quartierseingang Sperberhorst)
- Funktionale Erweiterung durch Flächen für Gewerbeansiedlung zur Schaffung eines nutzungsgemischten Stadtteils als Ort des Wohnens und Arbeitens (Marktplatz, Magnus-Zeller-Platz, Horstweg)
- Effizientere Gestaltung der Verkehrsräume, durch Schaffung von Erschließungs-Loops als Grundgerüst der Gebieterschließung zur Verringerung des Verkehrsaufkommens im Quartier und Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch Quartiersgaragen mit Nutzungsmischung (z.B. Bürodienstleistungen, Kindertagesstätten, Einzelhandel)
- Qualifizierung der Freiräume zur Schaffung von attraktiven öffentlich nutzbaren Platz- und Straßenräumen sowie Anpassung an den Klimawandel, z.B. Neugestaltung Magnus-Zeller-Platz, Schlaatz Markt, Sicherung des Schlaatz Wäldchens als Teil des Landschaftsschutz-gebietes „Nuthetal-Beelitzer Sander“ und Verzahnung mit der Nuthe sowie der Schlaatz Siedlungsstruktur (Nachbarschaftsbänder)

Um die o.g. genannten Ziele planungsrechtlich zu sichern, wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB ein umfangreicher Festsetzungskatalog angewendet. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans basieren auf dem Masterplan Schlaatz 2030, welcher im Rahmen der Stadtverordnetensammlung vom 01.01.2023 als Grundlage zur Aktualisierung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 138 beschlossen wurde. Gleichzeitig wurde die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 138 und Änderung des räumlichen Geltungsbereichs beschlossen.

Für die planungsrechtliche Sicherung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes vorgesehen. Ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB setzt mindestens Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen fest.

Der überwiegende Teil der vorhandenen Wohnbauflächen in der **Großwohnsiedlung Schlaatz, die Käthe-Kollwitz-Siedlung und der Südliche Bisamkiez** werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um das vorrangige Ziel des Masterplanes, der Bereitstellung von neuen Wohngebäuden, zu entsprechen, aber auch um einen mit dem Wohnen verträglichen Mix an weiteren Nutzungen zu gewährleisten.

Der **Westliche Sperberhorst** wird als Mischgebiet festgesetzt. Der Bereich wird durch die Straßen Horstweg, An der Alten Zauche und Sperberhorst begrenzt. Für das Areal sind laut Masterplan Nachverdichtungen in Form von Wohnungsneubauten und Aufstockungen sowie die Errichtung einer Quartiersgarage vorgesehen. Perspektivisch ist jedoch eine vom Masterplan abweichende städtebauliche Neuordnung angestrebt, um baulich-räumlich den Quartierseingang stärker auszubilden und um eine stärkere

Verzahnung von Wohnen und Gewerbe zuzulassen. Um eine städtebaulich und gewerblich gewollte Entwicklung im Einklang mit den vorhandenen Wohnnutzungen zu realisieren, ist die Festsetzung eines Mischgebiets erforderlich.

Die Eigenart der näheren Umgebung des **Schlaatz Marktes**, bestehend aus dem Rewe-Markt, dem Markt am Schlaatz, dem gewerblich genutzten Gebäudekomplex Erlenhof 32 und 34, den Wohnhäusern Schilfhof 18 und 20 und zwei großflächigen Sammelparkplätzen, entspricht heute schon aufgrund der vorhandenen Nutzungen einem Kerngebiet und soll als dieses laut dem Masterplan noch weiter gestärkt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Quartierszentrums ist daher die Festsetzung eines Kerngebiets erforderlich, insbesondere auch vor dem Hintergrund die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen gemäß STEK Einzelhandel planungsrechtlich zu steuern.

Die **Quartiersgaragen** werden als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Quartiersgaragen“ festgesetzt. In den Garagen sollen Einzelhandel, Bürodienstleistungen, Carsharing, Arztpraxen, Kindergärten und „Sonderwohnen“ neben der Hauptnutzung Parken untergebracht werden. Da sich der genannte Nutzungsmix nicht eindeutig einem Baugebiet gemäß § 2 – 10 BauNVO zuordnen lässt, ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets erforderlich.

Da dem Bebauungsplan ein Entwurf zu Grunde liegt, der bereits bis zur städtebaulichen Figur konkretisiert wurde, werden das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen flächendeckend über den gesamten Geltungsbereich festgesetzt. Die in den 80er Jahren entstandene Wohnsiedlung Am Schlaatz soll dabei so nachverdichtet werden, dass die damaligen baulichen Strukturen auch künftig in der Siedlung erkennbar bleiben. Ausnahmen bilden die Vertiefungsbereiche Westlicher Sperberhorst, der Schlaatz Markt, der Magnus-Zeller-Platz und die Käthe-Kollwitz-Siedlung sowie die geplanten Standorte der Quartiersgaragen. Diese Bereiche werden im Entwurf des Bebauungsplanes städtebaulich noch nicht konkretisiert, sondern erhalten erstmal eine großzügige Baugrenzenfestsetzung als etwaigen Spielraum für künftige Überlegungen. Insbesondere in der Käthe-Kollwitz-Siedlung hat sich gezeigt, dass das dort ansässige Wohnungsunternehmen, die PBG, eine weniger umfangreiche Neugestaltung favorisiert. Im Fall der Quartiersgaragen ist heute schon ersichtlich, dass nicht alle im Masterplan vorgesehenen Standorte wirtschaftlich umsetzbar sind und rentabel betrieben werden können. Sind laut dem Mobilitätskonzept und aus den Erkenntnissen der frühzeitigen Beteiligung Quartiersgaragen nicht erforderlich, sind für diese Standorte andere städtebauliche Ideen mit entsprechender Nutzung zu entwickeln. Bis zu den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden diese Bereiche städtebaulich konkretisiert.

Da die Verkehrsflächen auf Grundlage des Masterplans und des Mobilitätskonzeptes neu geordnet werden, ist die Erforderlichkeit der Festsetzung dieser ebenfalls städtebaulich begründet.

Für die Belange des Umweltschutzes wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Kap. C) beschrieben und bewertet werden. Auf Grundlage der Ergebnisse des Umweltberichts sollen durch den Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen getroffen werden.

## B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

### B.2.1 Planungsalternativen

Im Rahmen des Planungsprozesses sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. In Betracht kommen nur solche Planungsalternativen, die bei realistischer Betrachtungsweise geeignet sind, das verfolgte Planungsziel – die Weiterentwicklung der Großwohnsiedlung Am Schlaatz und der Käthe-Kollwitz-Siedlung mit der einhergehenden Schaffung von neuem Wohnraum, unter Berücksichtigung der oben dargelegten Ziele und Zwecke der Planung – in anderer Weise gleichwertig zu erreichen.

Für den Masterplan Schlaatz 2030 wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, in dem Stadtplanungs-, Landschaftsarchitektur- und Architekturbüros ihre Entwürfe eingereicht haben und somit unterschiedliche Planungsalternativen erörtert wurden. Der Masterplan für den Schlaatz hat sich an den Zielen orientiert, die in den vorangegangenen Jahren gemeinsam mit den Anwohner:innen entwickelt und in dem Konzept Schlaatz\_2030 definiert wurden.

In einer Ausstellung hatten die Anwohner:innen am 03.12. und 04.12.2021 die Möglichkeit, die Entwürfe schon vor der Wettbewerbsentscheidung durch die Jury zu besichtigen und schriftlich zu kommentieren. Dabei wurden zunächst unterschiedliche Akteursgruppen, z.B. Kinder und Jugendliche, Mieter:innen, Soziale Träger, Migrant:innen und Senior:innen zu vereinbarten Zeiten durch die Ausstellung geführt. Am 04.12.2021 hatten dann alle Anwohner:innen die Gelegenheit Stellung zu den Entwürfen zu beziehen. Die Anmerkungen aus der Beteiligung wurden in einem Bürgerbericht aufbereitet und von der Fachjury bei der Auswahl der Entwürfe für den Masterplan berücksichtigt.

In der Jurysitzung am 11.01.2022 wurden die drei besten Entwürfe der folgenden Büros ausgewählt: bauchplan )( (München), AG.URBAN (Berlin) mit hutterreimann Landschaftsarchitektur GmbH (Berlin) und Octagon Architekturkollektiv (Leipzig) mit GM013 Landschaftsarchitektur (Berlin).

Im Nachgang zur Preisgerichtssitzung wurden die Arbeiten vom 14.01. - 27.01.2022 öffentlich im Bürgerhaus am Schlaatz ausgestellt. Während der Ausstellung wurden die Anmerkungen zu den Entwürfen aus der Öffentlichkeit gesammelt und in einem weiteren Bürgerbericht zusammengefasst. Dieser Bericht wurde den Planungsbüros sowie der Jury als Arbeitsgrundlage zur weiteren Bearbeitung der Entwürfe für den Schlaatz zur Verfügung gestellt.

Am 28.02.2022 fand eine erste öffentliche Dialogrunde zum Masterplan Schlaatz 2030 an verschiedenen Standorten im Schlaatz sowie digital statt. Aufgrund der pandemischen Lage wurde die Veranstaltung im hybriden Format durchgeführt. Im Bürgerhaus Am Schlaatz waren die Planungsbüros sowie Vertreter der Jury anwesend. Digital zugeschaltet waren Sachverständige (u. a. Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen, Vertreter der Landeshauptstadt Potsdam sowie Akteure aus dem Stadtteil). Eine öffentliche Übertragung auf Videowänden bzw. Leinwänden, ein sogenanntes „Public Viewing“, wurde an zwei weiteren Standorten im Schlaatz angeboten, jeweils moderiert von einer Vertretung des Planlabors Am Schlaatz und Stadtkontor: im Erlenhof 32 und im Friedrich-Reinsch-Haus im Milanhorst 9. Im Rahmen der Dialogrunde konnten konkrete Fragen zu den Planungen gestellt werden, Anregungen direkt an die Planungsbüros gerichtet werden und auch Bedenken geäußert werden. Ziel der Veranstaltung war es, die Aufgabenstellung



gemeinsam zu besprechen und zu schärfen. Die Planungsbüros erhielten die Gelegenheit, Rückfragen zu stellen und ihren Arbeitsstand vorzustellen. Die Dialogrunde wurde ebenfalls in einem Bürgerbericht zusammengefasst.

Die zweite öffentliche Dialogrunde fand am 09.04.2022 im Bürgerhaus Am Schlaatz statt. Nach der ersten Dialogrunde haben die drei Planungsbüros ihre Entwürfe weiterentwickelt. Dabei wurden die Anregungen, die im Rahmen der Veranstaltung gegeben wurden, sowie weitere ergänzende Hinweise und Informationen berücksichtigt. Am 24.03.2022 wurde darüber hinaus ein digitaler Rückfragetermin mit den Planungsbüros und den Akteuren des „Bündnis am Schlaatz“ durchgeführt, in dem die Bündnispartner nochmals ihre Prioritäten darlegen konnten und Rückfragen der Büros beantwortet wurden. Ziel der zweiten Dialogrunde war es, die weiterentwickelten Entwürfe im Werkstattformat gemeinsam zu erörtern und die Themenfelder Mobilität & Freiraum, Wohnen & Wohnumfeld sowie Leben, Einkaufen & Arbeiten konkret anhand der verschiedenen Vorschläge zu diskutieren. An der zweiten Dialogrunde beteiligten sich ca. 100 Personen. Im Anschluss wurde erneut ein Bürgerbericht erstellt.

Am 18.06.2022 fand eine dritte öffentliche Dialogrunde im Bürgerhaus Am Schlaatz statt. Vorab wurden in einem internen Gespräch mit den Bündnispartnern, den Planungsbüros und der Jury noch offene Fragen erörtert. Ziel der Dialogrunde war es, die weiterentwickelten Entwürfe gemeinsam zu diskutieren und einen der drei Entwürfe auszuwählen, der die Grundlage für den Masterplan bildet. Die Entscheidung der Jury fiel auf den Entwurf von Octagon Architekturkollektiv mit GM013 Landschaftsarchitektur. Insgesamt waren ca. 70 Personen anwesend. Im Vorfeld der dritten Dialogrunde fand am 15.06. und am 16.06.2022 eine öffentliche Ausstellung im Bürgerhaus Am Schlaatz statt, bei der die Öffentlichkeit Anregungen abgeben konnten.

Laut dem Protokoll der dritten Dialogrunde wurde der Entwurf vom Büro bauchplan ).( insbesondere nicht favorisiert, da der Masterplan eine zu geringe Anzahl an zusätzlichen Wohnungen bereithielt und somit die Aufgabenstellung verfehlte. Der Entwurf von AG.Urban wurde nicht empfohlen, da der Kosten-Nutzen-Aufwand als zu aufwendig beurteilt wurde, hier insbesondere der Rückbau und der Neubau von Gebäuden am gleichen Standort. Weiterhin wurde die Freiraumgestaltung als zu starr und die Positionierung von den Gewerbebezonen an den Quartiersrändern kritisiert.

**Abb. 8: Planungsalternativen bauchplan ).( (rechts) und AG.Urban (links)**



Quelle: Mehrfachbeauftragung Protokoll der Dialogrunde 3, S. 15 ff.

Aus Sicht der Fachjury forciert der Siegerentwurf vom Büro Octagon eine behutsame Entwicklung, welcher die Großwohnsiedlung nicht überformt und unkenntlich macht. Das flexible Baukastensystem aus verschiedenen An-, Um- und Neubauten bringt neue Typologien in das Quartier. Zu prüfen und abzuwägen bleibt dennoch, wo und wie viele neue Typen hinzugefügt werden, ohne das äußere Erscheinungsbild der Großwohnsiedlung zu verlieren. Aus Sicht der Wohnungsunternehmen überzeugte der Entwurf durch die Aufnahme der ursprünglichen Planungskonzeption des Schlaatzes und dessen Weiterentwicklung. Das Maß an Neubauten wird dem Ziel gerecht, den Stadtteil in einem Umwandlungsprozess weiterzuentwickeln, der die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft stabilisiert, ohne angestammte Bewohner:innen zu verdrängen. Weiterhin wird neuer Wohnraum geschaffen, ohne die Qualitäten des Freiraums einzuschränken.

Im Rahmen eines Abschlussdialogs am 08.10.2022 wurde der Masterplan öffentlich vorgestellt.

Am 27.02.2023 wurde am Schlaatzer Markt das PlanLabor feierlich eröffnet. Bei dem Labor handelt es sich um ein mobiles Beteiligungsformat, in dem sich die Öffentlichkeit über die nächsten Entwicklungsschritte im Schlaatz und die weiteren Beteiligungsformen informieren kann. Über das Labor besteht die Möglichkeit sich vor Ort und auch online, dem sogenannten Adhocracy-Format, zum Masterplan zu beteiligen und Ideen mitzuteilen.

Die bislang eingegangenen Ideen wurden für die Begründung thematisch zusammengefasst und aufgearbeitet. Eine Abwägung auf Grundlage des BauGB dieser Ideen erfolgt nicht.

**Tabelle 2: Ideen Adhocracy**

Thema	Verlust bzw. Erhalt von...	Verbesserung von...	Umsetzung durch...	Mögliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 138
<b>Freiraum/ Grünflächen</b>	Artenvielfalt		Umweltbericht	Grünfestsetzungen, Pflanzlisten
	Grünflächen		Bebauungsplan/ Umweltbericht	Grünflächen, Pflanzbindungen, Erhalt, Abgrenzung von Schutzgebieten
	Spielplätzen		Bebauungsplan/ Kinderspielplatzsatzung	Grünflächen mit Zweckbestimmungen
	Baumbestand		Bebauungsplan/ Umweltbericht	Baumerhalt, Anpflanzflächen
	Freiraumangeboten		Bebauungsplan/ Umweltbericht	Grünflächen mit Zweckbestimmungen

Thema	Verlust bzw. Erhalt von...	Verbesserung von...	Umsetzung durch...	Mögliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 138
	Mietergärten		Privatrechtliche Regelungen	
	Grünschnitt		Ordnungsrecht	
<b>Neubau/Anbau/Aufstockungen</b>	Außenwohnräume (Balkone/ Gartenflächen)		Bebauungsplan/ Sanierungskonzept	Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen
	Sichtbeziehungen		Bebauungsplan	Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen
	Lichtverhältnisse/ Verschattung		Bebauungsplan	Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen
	Abstandsflächen		Bauordnungsrecht	Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen
<b>Einzelhandel- und Gewerbenutzungen</b>	Sparkassenfiliale		Wirtschaftliche Aspekte	
		Einkaufsmöglichkeiten	Bebauungsplan	Art der baulichen Nutzung
<b>Aufenthaltsqualität</b>		Sitzmöglichkeiten	Ordnungsrecht	
		Beleuchtung Innenhof	Privatrechtliche Regelungen	
		Brunnen Magnus-Zeller-Platz	Ordnungsrecht	
<b>Verkehrsflächen</b>	(kostenfreie) Parkplätze		Wirtschaftliche Aspekte	

Thema	Verlust bzw. Erhalt von...	Verbesserung von...	Umsetzung durch...	Mögliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 138
	Autounabhängigen Fußwegen		Bebauungsplan/ Mobilitätskonzept	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Garagen		Bebauungsplan/ Mobilitätskonzept	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Kurzzeitparkplätze		Mobilitätskonzept	
		Radwegeverbindung Innenstadt	Mobilitätskonzept/ Radverkehrs-konzept LHP	
		Busanbindung	ÖPNV-Konzept	
		Zustand Gehwege	Ordnungsrecht	
		Verkehrsführung (z.B. Loop)	Bebauungsplan/ Mobilitätskonzept	Verkehrsflächen
		Innergebietliche Fahrradwege	Mobilitätskonzept/ Radverkehrs-konzept LHP	
		Zebrastreifen Rewe	Ordnungsrecht	
		Bordsteinabse nkung	Ordnungsrecht	
		Freihaltung Marktplatz von Autos	Ordnungsrecht	
<b>Orientierung</b>		Wegeleit-system	Sicherheitskonzept	
<b>Gebäude</b>	Wohn- und Wohnumfeld-qualität		Privatrechtliche Regelungen	
		Sanierung von Einzelgebäuden	Privatrechtliche Regelungen	

Thema	Verlust bzw. Erhalt von...	Verbesserung von...	Umsetzung durch...	Mögliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 138
		Barrierefreiheit	Privatrechtliche Regelungen	
		Photovoltaikanlagen auf Dachflächen	Bauordnungsrecht, Bebauungsplan, Integriertes Energetisches Quartierskonzept	Maß der baulichen Nutzung, Klimaschutz- und -anpassung
		Unterschiedliche Wohnraumangebote	Privatrechtliche Regelungen	
<b>Soziale und kulturelle Infrastruktur-einrichtungen</b>	Skateplatz		Bebauungsplan	Flächen für Sport- und Spielanlagen
	Kindertagesstätten		Bebauungsplan / Kita-Entwicklungskonzept	Art der baulichen Nutzung, Flächen für Gemeinbedarf
		Pflegeeinrichtungen	Bebauungsplan/ Pflegeentwicklungskonzept	Art der baulichen Nutzung
		Schulplatzangebot	Bebauungsplan / Schulentwicklungskonzept	Art der baulichen Nutzung, Flächen für Gemeinbedarf
		Ärztehaus	Bebauungsplan	Art der baulichen Nutzung
		Treffpunkt Jugendliche	Bebauungsplan	Art der baulichen Nutzung, Flächen für Gemeinbedarf
		Spielflächen	Bebauungsplan/ Kinderspielplatzsatzung	Grünflächen mit Zweckbestimmungen, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Die Prüfung von Planungsalternativen ist noch nicht abgeschlossen. Der Masterplan stellt erstmal eine Maximalvariante dar. In der Bearbeitung des Bebauungsplanes hat es sich jedoch gezeigt, dass vereinzelte Standorte städtebaulich überdacht werden müssen, um einerseits weniger Konflikte zu erzeugen und um andererseits einen gewollten Nutzungsmix und eine realistische Umsetzbarkeit zu garantieren. Verdeutlicht wird dies im Vorentwurf, da die Vertiefungsbereiche Westlicher Sperberhorst, der Schlaatzter Markt, der Magnus-Zeller-Platz und die Käthe-Kollwitz-Siedlung sowie die geplanten Standorte der Quartiersgaragen mit großzügigen Baugrenzen festgesetzt werden, um etwaige Spielräume für künftige Überlegungen zu lassen. Insbesondere in der Käthe-Kollwitz-Siedlung hat sich gezeigt, dass das dort ansässige Wohnungsunternehmen, die PBG, eine weniger umfangreiche Neugestaltung favorisiert. Im Fall der Quartiersgaragen ist heute schon ersichtlich, dass nicht alle im Masterplan vorgesehenen Standorte wirtschaftlich umsetzbar sind und rentabel betrieben werden können. Sind laut dem Mobilitätskonzept und aus den Erkenntnissen der frühzeitigen Beteiligung Quartiersgaragen nicht erforderlich, sind für diese Standorte andere städtebauliche Ideen mit entsprechender Nutzung zu entwickeln. Bis zu den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden diese Bereiche städtebaulich konkretisiert.

### **B.2.2 Verkehrs-konzept und Erschließung**

Das Verkehrskonzept des Masterplans sieht eine gänzliche Neuordnung der Verkehrsflächen vor. Straßen und Parkplätze sollten neu organisiert und großflächig umgewidmet werden. Insbesondere sollte eine blau-grüne Infrastruktur in Form von Nachbarschaftsbändern durch das Quartier gezogen werden, welche neue Begegnungsräume für die Bewohner:innen schaffen und dabei Stadtklima, Aufenthaltsqualität und Biodiversität im Quartier maßgeblich verbessern.

Übergeordnetes Ziel des Masterplans ist die Verringerung des Verkehrsaufkommens, eine Minimierung der versiegelten Erschließungs- und Parkierungsflächen sowie weniger Durchgangsverkehr. Zentrales Element des neuen Verkehrskonzeptes ist die Schaffung von zwei Erschließungsloops, die als verkehrsberuhigte Verteiler innerhalb des Quartiers fungieren und welche die innere Orientierung und Hierarchisierung im Quartier verbessern sollten. Diese Loops sollten die Nachbarschaften und Freiräume des Quartiers miteinander verbinden. Entlang des Loops sollten jeweils an Nachbarschaftsplätzen Quartiersgaragen als Mobilitäts – und Sozialhubs angeordnet werden, um den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum zu minimieren. Diese Quartiersgaragen sollten laut ursprünglicher Planung auch über E-Ladestationen, E-Scooter und -Räder verfügen und als hybride Nachbarschaftszentren mit integrierten, sozialen Nutzungen (z.B. Kitas) und mit Gewerbeeinheiten fungieren. Durch die Quartiersgaragen sollte die Parkierung sukzessive aus dem öffentlichen Raum genommen werden.

Im Gegensatz dazu soll die sogenannte Lange Linie als urbaner Kiezkorridor mit einer Abfolge aus Plätzen und einem Spiel aus Aufweitung und Verengung durch verspringende Gebäude darstellen. Die Lange Linie soll dadurch zum fussläufigen Rückgrad des Quartiers werden. An die Lange Linie sollen die verschiedenen Nachbarschaftsplätze sowie die beiden übergeordneten Quartierzentren am Schlaatzter Markt sowie das am Magnus-Zeller-Platz angeschlossen werden. Sowohl die Lange Linie als auch die daran angegliederten Plätze sollen als urbaner Begegnungsort fungieren, der soziale Infrastrukturen und Dienstleistungen bietet.

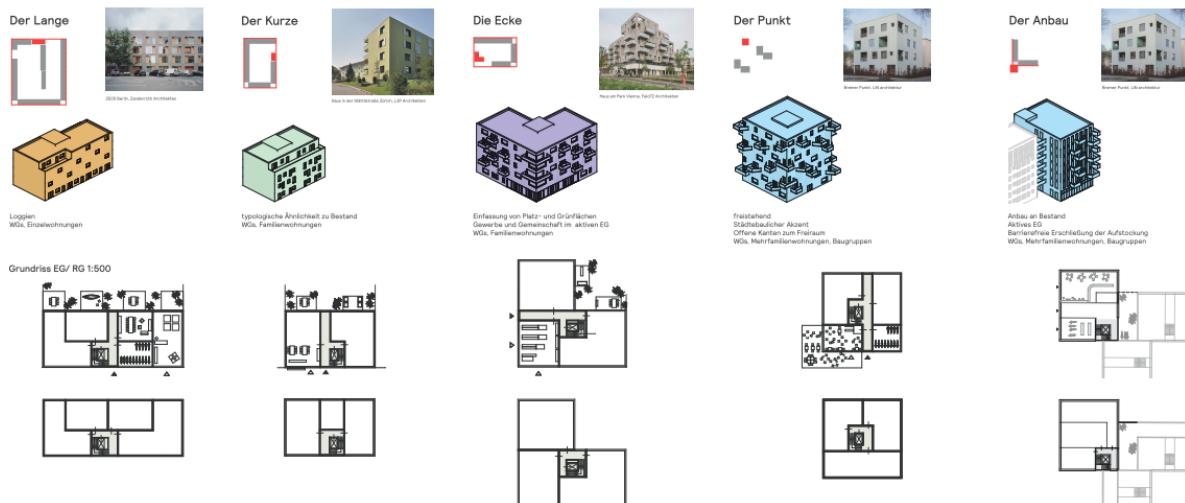
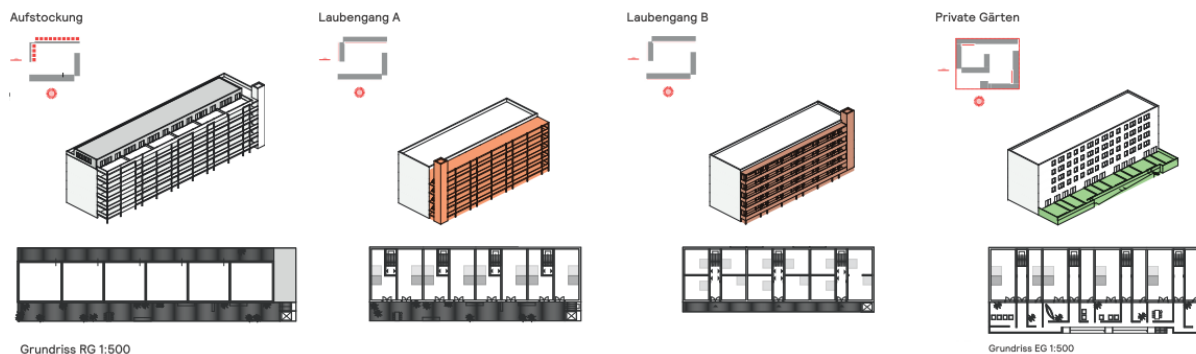
Mit Hilfe eines Mobilitätskonzeptes wurden jedoch die im Masterplan verkehrlichen beschriebenen Maßnahmen qualifiziert und dargestellt, um diese in den Bebauungsplan zu überführen. Bei der Erarbeitung des Mobilitätskonzeptes sollten die bereits im Masterplan und im Integrierten Energetischen Quartierskonzept formulierten Mobilitäts- und Verkehrsmaßnahmen auf Umsetzbarkeit überprüft, gegebenenfalls angepasst und verortet werden. Da das Mobilitätskonzept in ein bestehendes Quartier eingreift und dieses grundlegend transformiert, sollte bei der Entwicklung des Konzeptes erste Strategien der Umsetzung zu entwickeln und Entwicklungspfade aufgezeigt werden. Dabei sollen auch alternative Lösungen (u.a. Mobilitätsstationen) und deren Auswirkungen untersucht werden. Grundsätzlich soll das Mobilitätskonzept den Umweltverbund stärken, die Mobilitätswende befördern und die verkehrsbedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen minimieren.

Zudem kann nach § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam in begründeten Fällen von der Anzahl der notwendigen Stellplätze im Umfang eines tragfähigen Mobilitätskonzeptes abgewichen werden.

### **B.2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept**

#### **Großwohnsiedlung Am Schlaatz**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, durch behutsamen Rückbau sowie punktuelle Ergänzungsbauten die vorhandenen Blockstrukturen zu ergänzen. Die Bestandsbauten werden durch typologisch neue Bausteine zu baulich gemischten Höfen ergänzt. Dafür wurde im Rahmen der Masterplanerstellung ein Typologiebaukasten entwickelt, um auf die unterschiedlichen Stadträume und Situationen im Quartier reagieren zu können. Mit Hilfe des typologischen Baukastens soll eine sukzessive Weiterentwicklung des Quartiers gelingen.

**Abb. 9: Typologiebaukasten****TYPOLOGIEBAUKASTEN NEUBAU****TYPOLOGIEBAUKASTEN BESTAND**

Quelle: Masterplan Schlaatz 2030

Der Typologiebaukasten enthält sowohl eine hohe Varianz an Neubauten als auch vielfältigen Aufwertungsmaßnahmen für den Bestand. Die Typologien für den Neubau (Ecke, Punkt, Zeile, Sockel) sollen durch andere Gebäudetiefen und Erschließungen den Bestand erweitern und eine neben neuen und anderen Wohnformen auch eine höhere Nutzungsvielfalt sowie neue Möglichkeiten zur Herausbildung qualitativer Stadtsituationen ermöglichen. Gleichzeitig sollen die Typologien situativ auf die unterschiedlichen Restflächen, Nischenräume und Baulücken reagieren und diese besetzen. Jede der Typologien soll sich dabei für bestimmte Situationen und Stadträume aneignen.

Die Werkzeuge zur Aufwertung des Bestandes (Aufstockung, Hochparterregarten, Laubengang, Atelier, Urbanes Podest, Sockel) sollen das wohnungsbezogene Freiraumangebot erweitern und die Wohnflächen auch aktiv vergrößern. Gleichzeitig soll die Barrierefreiheit gewährleistet und auch Erdgeschosszonen an hoch frequentierten öffentlichen Räumen für Wohnen und Arbeiten bzw. Gewerbe nutzbar gemacht werden.

Durch das Prinzip des Weiterbaus soll eine stärkere Hierarchisierung der öffentlichen und privaten Freiflächen geschaffen werden. Der behutsame Rückbau sowie die Errichtung von Ergänzungsbauten sollen ein robustes Gerüst aus öffentlichen Räumen und Freiflächen herausbilden und die Orientierung im Quartier erleichtern und ein Lösungsvorschlag für das derzeitige Überangebot an nicht ausreichend qualifizierten und zugeordneten Freiflächen im Quartier entwickeln.

Die Lange Linie, welche L-förmig vom Sperberhorst bis zum Wieselkiez verläuft, soll ebenfalls durch behutsames Ergänzen verdichtet und mit Plätzen versehen werden. Hochpunkte sollen die einzelnen Platzräume entlang der Langen Linie akzentuieren und formulieren auch jeweils ihren baulichen Abschluss im Norden und Osten aus.

Am nördlichen und östlichen Rand sollen neue Quartierseingänge errichtet werden. Zur Landschaft der Nuthe und des Schlaatz Wäldchens hin soll sich die Bebauung stärker auflösen. Die Straßen Am Nuthetal und An der Alten Zauche sollen hingegen baulich gefasst und zu lebendigen Stadtstraßen weiterentwickelt werden. Am Magnus-Zeller-Platz soll ein neuer Quartierseingang in Form eines Platzes gebildet werden, der ausgehend von der Straßenbahnhaltestelle ins Quartier überleitet. Im Quartierszentrum, dem Schlaatz Markt, soll mit ergänzenden, nutzungsgemischten Baukörpern eine markantere öffentliche Platzfläche herausgebildet werden, die sukzessive in die Landschaft des Schlaatz Wäldchens überleitet.

Die beiden großen Freiflächen Magnus-Zeller-Platz sowie der Schlaatz Markt werden mit Neubauten so ergänzt, dass lebendige und vielfältige Erdgeschossnutzungen möglich werden. Die beiden Plätze sind dabei als übergeordnete Treffpunkte vorgesehen. Der Magnus-Zeller-Platz hat einen stärkeren Schwerpunkt auf Mobilität und Versorgung (Bäcker, Café, Kiosk, Zeitungen, Spätshop, Reisebüro, Restaurant etc.), der Schlaatz Markt hingegen einen Schwerpunkt auf Bildung und Soziales sowie Versorgung (Nahversorger, Markt, Einzelhandel, Apotheke etc.). Entlang der Langen Linie und an den daran anknüpfenden Quartiersplätzen soll verstärkt die tägliche Daseinsvorsorge angesiedelt werden. Dort sollen sich auch verstärkt Atelierflächen für Freiberufler, sowie Gemeinschaftsräume der Geschosswohnungsbauten befinden.

Entlang der Straßen an der Alten Zauche und am Nuthetal soll eine Nachverdichtung mit dem Schwerpunkt Büro/ Gewerbe sowie Produktive Stadt erfolgen. Dort könnten Flächen für Unternehmen entstehen, die von einer guten Anbindung sowie einem vielfältigen fußläufigen Wohnungsangebot profitieren.

Die öffentlichen und gemeinschaftlichen Erdgeschossnutzungen sollen überwiegend in den Neubauten untergebracht werden, während in den Bestandsbauten Ateliertypen angebracht werden sollen.

### **Käthe-Kollwitz-Siedlung**

Das Käthe-Kollwitz-Quartier wird zukünftig stärker an den Schlaatz angebunden. Dafür soll in Verlängerung der Langen Linie und des Magnus-Zeller-Platzes ein öffentliches Grünband als übergeordneter Freiraum für das Käthe-Kollwitz-Quartier entwickelt werden. Aufgrund des baulichen Zustandes und der schwierigen Sanierungsaussichten auch in Bezug auf Materialbeschaffenheit und konstruktive Belange soll für die Käthe-Kollwitz-Siedlung eine langfristig neue Perspektive geschaffen werden. Aufbauend auf der bestehenden Struktur wird die Siedlung sukzessive erneuert und mit neuen Typologien auf Grundlage des oben beschriebenen Baukastens ergänzt. Die neue städtebauliche Struktur ist auf den Bestand abgestimmt, sodass der Umbau der Siedlung Schritt für Schritt geschehen kann. Im Zuge der Weiterentwicklung der Käthe-Kollwitz-Siedlung wird auch die Erschließung und die Organisation des ruhenden Verkehrs im Sinne einer Verkehrsberuhigung, höherer Sicherheit und einer klimagerechten Stadterneuerung (stärkere Durchgrünung, weniger versiegelte Flächen) neu organisiert. Zwei effiziente Erschließungsschlaufen soll für eine Herausnahme des Verkehrs aus dem zentralen Grünkorridor sorgen. Am Magnus-Zeller-Platz besteht das Potential für eine Quartiersgarage, als neues Ankergebäude des Quartiers, mit weiteren

Funktionen wie Versorgung und Kita. Dadurch soll das Potential den Rückbau der Mobilität im inneren des Quartiers geschaffen werden. Die Verkehrsberuhigung, die Anbindung an den Schlaatz, die neue grüne Verbindung als übergeordneter sozialer und autofreier Quartierstreff sowie die neuen Wohntypologien sollen einen komplett neu strukturierten Städtebau für die Käthe-Kollwitz-Siedlung bieten.

### **B.2.4      Landschaftsplanerisches Konzept**

Die im Masterplan vorgeschlagene Freiraumstruktur basiert auf einer klaren Gliederung des Areals in öffentliche Grün- und Platzräume, sowie private Höfen und Gärten. Versiegelte Erschließungsflächen sollten auf ein Minimum zurückgebaut und die Durchgrünung des Areals maximal gestärkt werden. Die angrenzenden Nutheau und das Schlaatz Wäldchen sollen in Form grüner Nachbarschaftsbänder in den Schlaatz gezogen werden. Dadurch soll eine starke Verzahnung von Stadt und Landschaft mit hohem ökologischen und nachbarschaftlichen Mehrwert gelingen. Die Nachbarschaftsbänder sollen kleinteilige, dezentrale Aufenthalts- und Begegnungsflächen sowie Spielangebote bieten und mit kühlenden Retentionsflächen sowie wilden Gräsern an die Flora und Fauna des Schlaatz Wäldchens sowie des Nutheufers angelehnt werden.

Insgesamt soll ein vielfältiges Freiraumgerüst entstehen, welches bestehende Strukturen behutsam weiterentwickelt und den Schlaatz nachhaltig durchgrünt und mit seiner umgebenden Landschaft verzahnt.

## **B.3          Begründung der Festsetzungen**

### **B.3.1      Art der baulichen Nutzung**

Ziel des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Schlaatz“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für etwa 1.800 Wohneinheiten durch Neubauten, Anbauten und Aufstockungen von Bestandsgebäuden sowie Anbringen von Laubengängen zu schaffen.

#### **Allgemeine Wohngebiete**

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und Nutzungskonzept soll die zulässige Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt werden. In den allgemeinen Wohngebieten werden damit im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude planungsrechtlich zulässig. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete werden somit gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO die in § 4 BauNVO genannten Nutzungen Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird. Solche näheren Bestimmungen sollen durch die textlich Festsetzungen Nr. 1, 2 und 3 erfolgen. Nutzungen, die nicht dem örtlichen Bedarf dienen und/oder aufgrund ihrer nutzungsspezifischen Besonderheit (insbesondere Kundenfrequenz und/oder Verkehrsaufkommen) Konflikte mit dem Planungsziel eines Wohngebiets erwarten lassen, sollen durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

*Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten zulässigen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“ sind nicht zulässig. Von diesem Ausschluss ausgenommen sind Läden des Anlagentyps „Potsdamer*

*Laden“. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit nahversorgungsrelevantem Sortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, der Anlagentyp „Potsdamer Laden“ mit nahversorgungsrelevantem Sortiment ist hiervon ausgenommen und allgemein zulässig. (textliche Festsetzung Nr. 1)*

Rechtsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Die Flächen der allgemeinen Wohngebiete im Schlaatz, in der Käthe-Kollwitz-Siedlung und im Bereich Südlicher Bisamkiez liegen außerhalb von im STEK Einzelhandel abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen in einer städtebaulich integrierten Lage, die anhand der Systematik des im STEK erläuterten Potsdamer Standortkatalogs als „sonstiger integrierter Standort“ einzustufen sind. Gegenstand der textlichen Festsetzung Nr. 1 ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebiets im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dienen. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und dient der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8 Buchstabe a BauGB). Den Empfehlungen des STEK Einzelhandel folgend soll in den allgemeinen Wohngebieten nur der Anlagentyp „Potsdamer Laden“ für sonstige zentrenrelevante Sortimente zulässig sein. Läden mit über 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hingegen sind laut Katalog nicht möglich. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind in sonstigen integrierten Lagen laut dem Standortkatalog ebenfalls als „Potsdamer Laden“ allgemein möglich. Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind dagegen nur ausnahmsweise zulässig, wenn keine raumordnerischen und städtebaulichen Unverträglichkeiten zu erwarten sind.

*Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. (textliche Festsetzung Nr. 2)*

Rechtsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Anlagen für sportliche Zwecke bergen erfahrungsgemäß ein großes Konfliktpotenzial, vor allem im Hinblick auf die Störungen durch den Sportbetrieb, die Zuschauer und die der Anlage zuzurechnende Verkehrsbelastung. Größere Anlagen für sportliche Zwecke können bei typisierender Betrachtungsweise eine gebietsunübliche Unruhe in das allgemeine Wohngebiet tragen. Weiterhin sind Sportanlagen im allgemeinen Wohngebiet nicht auf die Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets beschränkt. Auch unterliegen sie anders als die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO keiner Gebietsversorgungsklausel, d.h. damit dürfen Sportanlagen in den Grenzen der Gebietsverträglichkeit und infrastrukturelle Aufgaben für das übrige Gemeindegebiet übernehmen.

Nördlich der Weidenhof Grundschule entsteht das Sportforum, ein Gebäude für Schul- und Freizeitsport, sowie weiteren Außensportflächen für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport. Das Gebäude des Sportforums ist als zweistöckiger Bau geplant und umfasst mehrere Sporthallen, die teilweise als Mehrzweckhallen und teilweise für spezifische Sportarten (Judo, Ringen, Kraftsport, etc.) genutzt werden sollen. Außerhalb der Hallen werden mehrere Kleinspielfelder, ein Großspielfeld, ein Rollhockeyfeld, eine Parcours-Anlage, eine Boulderwand, ein Basketballfeld (Streetball) und mehrere Tischtennisplatten errichtet. Auf den nördlichen Teilbereichen des Daches der Halle sollen ebenfalls Sportkurse (Yoga, Gymnastik, etc.) angeboten und unterschiedliche andere Veranstaltungen ausgetragen werden. Darüber hinaus dienen diese Flächen als Zuschauerbereich für Fußballspiele. Weiterhin befindet sich heute schon im Bisamkiez im Bereich des südlichen Schlaatz Wäldchen ein öffentlich zugänglicher Bolzplatz und die vorhandene Skate-Anlage im Falkenhorst soll in Richtung Schlaatz Wäldchen verlagert werden und bleibt damit erhalten.



Die dem Geltungsbereich angrenzende Wilhelm-von-Türk-Schule verfügt ebenfalls über Außensportanlagen, die auch von den Bewohner:innen des dazugehörigen Wohnheimes dienen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 und auch die angrenzenden Bereiche sind also heute schon umfangreich mit Anlagen für sportliche Zwecke ausgestattet, sodass eine weitere Fokussierung auf Sportanlagen nicht erforderlich sind und auch den Zielen des Masterplanes nicht entsprechen. Auch soll eine nicht gewollte Konkurrenzsituation zu dem entstehenden Sportforum vermieden werden.

*Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. (textliche Festsetzung Nr. 3)*

Rechtsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), die in allgemeinen Wohngebieten gemäß BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sollen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt werden, da derartigen Nutzungen ein erhöhtes Störpotenzial zuzuschreiben ist und sie als nicht mit den Planungszielen vereinbar angesehen werden.

Hinsichtlich einer Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind zwar – etwa bei längerer Beherbergung oder kleinflächigen Betriebsgrößen – Betriebsformen denkbar, die ein nur geringes Kfz-Verkehrsaufkommen auslösen. Angesichts des mit diesem Nutzungstyp einhergehenden regelmäßigen Wechsels von Herbergsgästen wäre jedoch eine verringerte Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohnumfeld zu befürchten. Ferner könnte eine Flächenkonkurrenz mit einer Beherbergungsnutzung im Plangebiet das auf die einschlägigen Zielsetzungen des Masterplanes, eine ausreichende Anzahl von Wohnungen bereitzustellen, konterkarieren.

Gartenbaubetriebe sind in der Regel mit einer erheblichen Flächeninanspruchnahme und erhöhtem Kundenverkehr verbunden. Bezüglich der Tankstellen ist insbesondere die Erarbeitung des Mobilitätskonzepts und die bereits im Integrierten Energetischen Quartierskonzept formulierten Mobilitäts- und Verkehrsmaßnahmen zu berücksichtigen. Das Mobilitätskonzept soll alternative Lösungsansätze (u.a. Mobilitätsstationen) und deren Auswirkungen untersuchen. Grundsätzlich soll das Mobilitätskonzept den Umweltverbund stärken, die Mobilitätswende befördern und die verkehrsbedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen minimieren. In Bezug auf alternative Mobilität besteht insbesondere hinsichtlich der Ausstattung von Elektroladestationen heute schon ein Nachholbedarf, sodass der Ausbau von Ladestationen im Mobilitätskonzept geprüft und ggf. forciert wird. Da Elektroladestationen im Sinne der BauNVO keine Tankstellen sind, sondern als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe eingestuft werden, bedarf es hier einer Feinsteuerung. Im Falle einer Ausstattung der geplanten Stellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge, die nicht durch gebietsfremde Fahrzeuge genutzt werden können, ergibt sich auch bei Ausstattung jedes Stellplatzes mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität keine Nutzung als Tankstelle. Die textliche Festsetzung steht somit nicht im Widerspruch zu § 6 des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG), das bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden hierzu Anforderungen stellt.

## Mischgebiet

Für den Bereich des westlichen Sperberhorstes, begrenzt durch die Straßen Horstweg, An der Alten Zauche, Falkenhorst und Sperberhorst, wird ein Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das städtebauliche Konzept des Masterplans deutet bislang gemischte Nutzungsformen an. An dem Standort sind neben Wohngebäude auch noch ein zweigeschossiger mit Kleingewerbe und sozialen Einrichtungen sowie ein sechsgeschossiger Hochpunkt mit Bürodienstleistungen und Arztpraxen vorgesehen. In mehreren Gesprächen, mit der Landeshauptstadt Potsdam (insbesondere der Wirtschaftsförderung), wurde immer wieder der Wunsch geäußert den Quartierseingang Horstweg hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung zu berücksichtigen. Da bislang noch nicht feststeht, in welche Richtung die gewerblichen Nutzungen ausgeprägt werden soll und da bislang keine gewerblichen Nutzungen vorhanden sind, ist die Festsetzung eines Mischgebiets zur planerischen Steuerung vorstellbar, um gewerbliche Nutzungen im Einklang mit dem vorhandenen Wohnen im Sperberhorst 19 und 21 zu gewährleisten und um die übergeordnete Zielstellung des Masterplanes (Schaffung von Wohnraum) ausreichend Rechnung zu tragen.

Der westliche Sperberhorst soll als Mischgebiet festgesetzt werden, da sich bislang der Betrachtungsraum für weitere, gewerbliche Entwicklungen entlang des Horstweges fokussiert.

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets werden somit gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO die in § 6 BauNVO genannten Nutzungen Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird. Die Festsetzung eines Mischgebiets setzt voraus, dass Wohnen und Gewerbe untergebracht werden und dass das Gewerbe das Wohnen nicht wesentlich stören darf. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichgewichtig nebeneinander. Beide Nutzungen sollen in einem Mischgebiet quantitativ erkennbar vorhanden sein, ein bestimmter Mindestanteil der einen oder anderen Nutzung ist nicht vorgegeben, jedoch soll keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen. Nähere Bestimmungen sollen durch die textlich Festsetzungen Nr. 4 und 5 erfolgen. Nutzungen, die nicht dem örtlichen Bedarf dienen und/oder aufgrund ihrer nutzungsspezifischen Besonderheit (insbesondere Kundenfrequenz und/oder Verkehrsaufkommen) Konflikte mit dem im Mischgebiet zulässigen Wohngebäuden erwarten lassen, sollen durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

*Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung in Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“ sind nicht zulässig. Von diesem Ausschluss ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe des Anlagentyps „Potsdamer Laden“. Die der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, der Anlagentyp „Potsdamer Laden“ mit nahversorgungsrelevantem Sortiment ist hiervon ausgenommen und allgemein zulässig.*  
**(textliche Festsetzung Nr. 4)**

Rechtsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Der westliche Sperberhorst liegt außerhalb von im STEK Einzelhandel abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen in einer städtebaulich integrierten Lage, die anhand der

Systematik des im STEK erläuterten Potsdamer Standortkatalogs als „sonstiger integrierter Standort“ einzustufen ist. Gegenstand der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Läden, die Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dienen. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und dient der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8 Buchstabe a BauGB). Den Empfehlungen des STEK Einzelhandel folgend soll in dem Mischgebiet nur der Anlagentyp „Potsdamer Laden“ für sonstige zentrenrelevante Sortimente zulässig sein. Läden mit über 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hingegen sind laut Katalog nicht möglich. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind in sonstigen integrierten Lagen laut dem Standortkatalog ebenfalls als „Potsdamer Laden“ allgemein möglich. Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind dagegen nur ausnahmsweise zulässig, wenn keine raumordnerischen und städtebaulichen Unverträglichkeiten zu erwarten sind.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird eine Bestimmung aufgenommen, die den Nutzungsumfang des Mischgebiets konkretisiert. Nutzungen, die nicht dem örtlichen Bedarf dienen und/oder aufgrund ihrer nutzungsspezifischen Besonderheit (insbesondere Kundenfrequenz und/oder Verkehrsaufkommen) Konflikte erwarten lassen, werden ausgeschlossen.

*Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 8 der Baunutzungsverordnung in Mischgebieten zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig. (textliche Festsetzung Nr. 5)*

Rechtsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Analog zur Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist heute schon festzustellen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 und auch die angrenzenden Bereiche umfangreich mit Anlagen für sportliche Zwecke ausgestattet sind, sodass eine weitere Fokussierung auf Sportanlagen nicht erforderlich ist und auch den Zielen des Masterplanes nicht entsprechen. Auch soll eine nicht gewollte Konkurrenzsituation zu dem entstehenden Sportforum vermieden werden.

Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten), die in einem Mischgebiet gemäß BauNVO allgemein im überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teil des Gebiets zugelassen werden können, sollen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt werden, da derartigen Nutzungen ein erhöhtes Störpotenzial in den Abend- und Nachtstunden zuzuschreiben ist und sie als nicht mit den Planungsziel vereinbar angesehen werden. Weiterhin gilt zu beachten, dass das potenzielle Mischgebiet lediglich ca. 1,4 ha groß sein wird und bereits heute durch vorhandene Wohngebäude geprägt ist sowie durch weitere Wohngebäude geprägt werden soll, sodass auf diesem relativ kleinen Areal ein überwiegend gewerblich genutzter Teil faktisch ausgeschlossen sein wird.

Im Verlauf des Verfahrens soll der westliche Sperberhorst nochmal städtebaulich konkretisiert werden. Denkbar wäre dann auch der Ausschluss von weiteren im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO, da diese Nutzungen ebenfalls stark frequentiert und flächenintensiv sind.

## Kerngebiet

Für den Schlaatzter Markt am Schilhof (Rewe-Markt, Markt am Schlaatz und Erlenhof 32 und 34) wird ein Kerngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur. Die Anwendung eines Kerngebiets muss in seiner Gesamtheit einen Umfang haben, der die Ansiedlung bzw. das Vorhandensein mehrerer der in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen ermöglicht. Dieser Umfang ist hier allein schon durch das Vorhandensein eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, dem Rewe-Markt mit einer Geschossfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> bzw. einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> (siehe STEK Einzelhandel), gegeben. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche ab 1.200 m<sup>2</sup> sind laut § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO) zulässig. Da die großflächige Nutzung bereits vorhanden ist und durch vorhandene andere Einzelhandelsnutzungen, durch Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie durch Schank- und Speisewirtschaften ergänzt wird, ist ein Kerngebiet als Eigenart der näheren Umgebung bereits erkennbar.

Eine planungsrechtliche Sicherung des Rewe-Marktes als SO wird nicht angestrebt, da angesichts der fehlenden normativen Ausgestaltung eines SO im Bebauungsplan einer Darstellung und Festsetzung von Zweckbestimmung und Art der Nutzung bedarf und dies als einschränkend eingestuft wird.

Besonderes Merkmal des Kerngebiets ist die vorwiegende Unterbringung bestimmter Gewerbebetriebe und öffentlicher und privater Einrichtungen, für die ein anderes Baugebiet, etwa ein Gewerbegebiet, nicht sachgerecht wäre. Ein Kerngebiet hat Ähnlichkeiten mit dem Mischgebiet nach § 6 BauNVO, unterscheidet sich von jenem aber durch eine Prägung zentraler Einrichtungen mit entsprechend größerem Einzugsbereich und dadurch, dass im Kerngebiet die Wohnnutzung nicht wie im Mischgebiet gleichgewichtig neben den in § 7 BauNVO genannten Nutzungen vorgesehen und daher auch nicht allgemein zulässig ist. Der Zweck des Kerngebiets mit seiner spezifischen Ausgestaltung von Gewerbe sowie zentralen Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur kann auch nicht durch andere Baugebiete i.S.d §§ 2 bis 6, 8 und 9 BauNVO erfüllt werden.

Die Festsetzung eines Mischgebiets für den Schlaatzter Markt setzt voraus, dass Wohnen und Gewerbe untergebracht werden und dass das Gewerbe das Wohnen nicht wesentlich stören darf. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichgewichtig nebeneinander. Beide Nutzungen sollen in einem Mischgebiet quantitativ erkennbar vorhanden sein, ein bestimmter Mindestanteil der einen oder anderen Nutzung ist nicht vorgegeben, jedoch soll keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen. Unter Berücksichtigung des Ist-Zustandes und etwaiger Erweiterungen wird die gewerbliche Nutzung immer ein äußerliches, wahrnehmbares Übergewicht haben. Weiterhin, wie oben beschrieben, ist der Rewe-Markt im Mischgebiet unzulässig.

Das Kerngebiet orientiert sich am Nahversorgungszentrum Schlaatz und spart die vorhandenen Punkthochhäuser Schilhof 18 und 20, die Freifläche des Schlaatzter Marktes, die Flächen der offenen Stellplatzanlagen am Schilhof und an der Weidenhof-Grundschule, welche mit Quartiersgaragen überbaut werden sollen, und das Bürgerhaus Am Schlaatz, welches planungsrechtlich im Bestand als Gemeinbedarfsfläche gesichert werden soll, aus. Als Handlungsempfehlungen werden im STEK Einzelhandel für das Nahversorgungszentrum Schlaatz nutzungsstrukturell formuliert, die Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes, vorrangig

durch nahversorgungsrelevante Sortimente und die Umsetzung der Ziele des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts für Schlaatz hinsichtlich der Schaffung von Gewerbefläche und /-räumen und Arbeitsplätzen.

Mit der Festsetzung Kerngebiet werden somit gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO die in § 7 BauNVO genannten Nutzungen Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird. Mit der textliche Festsetzung Nr. 6 soll der Nutzungsumfang hinsichtlich von Einzelhandelsbetrieben konkretisiert werden.

*Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in Kerngebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“ sind nicht zulässig. Von diesem Ausschluss ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe des Anlagentyps „Potsdamer Laden“ und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 800 m<sup>2</sup>. (textliche Festsetzung Nr. 6)*

Rechtsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind im Nahversorgungszentrum Schlaatz als „Potsdamer Laden“ und bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Gemäß dem „Potsdamer Standortkatalog“ sind diese jedoch großflächig ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche grundsätzlich nicht möglich, sodass es hier einen Ausschluss bedarf.

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 werden zudem Bestimmungen aufgenommen, die den Nutzungsumfang des Kerngebiets konkretisieren. Nutzungen, die nicht dem örtlichen Bedarf dienen und/oder aufgrund ihrer nutzungsspezifischen Besonderheit (insbesondere Kundenfrequenz und/oder Verkehrsaufkommen) Konflikte erwarten lassen, werden ausgeschlossen.

*Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in Kerngebieten zulässigen Vergnügungsstätten können nur ausnahmsweise zugelassen werden und zwar nur oberhalb des ersten Vollgeschosses. Dies gilt nicht für Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken und die Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind innerhalb des Kerngebietes unzulässig. (textliche Festsetzung Nr. 7)*

Rechtsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 befindet sich laut STEK Einzelhandel das Nahversorgungszentrum Schlaatz. Kernelement des STEK Einzelhandel ist die Konkretisierung des Belanges der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB durch die Bestimmung der Abgrenzung und Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche, wie hier das Nahversorgungszentrum Schlaatz. Das Nahversorgungszentrum ist auf die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtet. Laut dem STEK Einzelhandel sollen Nahversorgungszentren in der Landeshauptstadt Potsdam über mindestens 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen verfügen. Laut dem STEK Einzelhandel sind im Nahversorgungszentrum Schlaatz fünf Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.690 m<sup>2</sup> ansässig. Das Nahversorgungszentrum Schlaatz erfüllt damit nicht die definierte Verkaufsflächen-Mindestausstattung von 2.000 m<sup>2</sup>, sodass die Ausweisung im Hinblick auf die planerische Zielsetzung der Angebotserweiterung erfolgen muss.

Vorrangiges Ziel des STEK Einzelhandel ist die Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Schlaatz. Dieses Ziel soll im Rahmen der Bauleitplanung mit der Festsetzung eines MK gesichert werden. In diesem Nahversorgungszentrum soll folglich der Einzelhandel erhalten und gestärkt werden, so dass eine breite Mischung aus Handel und Dienstleistungen gewährleistet wird. Das Nahversorgungszentrum soll den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt der Großwohnsiedlung Schlaatz bilden. Der STEK Einzelhandel verfolgt demnach eine aktive Standort- und Flächenpolitik für Einzelhandelsbetriebe. Da Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken und die Schaustellung von Personen nicht dieser formulierten Zielhierarchie entsprechen, zudem keine Versorgungsfunktion übernehmen und nur von einem kleinen Bevölkerungskreis in Anspruch genommen wird, sollen diese Einrichtungen im Nahversorgungszentrum ausgeschlossen werden. Bei einer Ansiedlung von diesen Formen von Vergnügungsstätten im Nahversorgungszentrum können sich zudem negative städtebauliche Auswirkungen wie Verdrängungsprozesse, Verlust der angestrebten Angebotsvielfalt und des vorhandenen Branchenmixes oder Trading-down-Effekte einstellen. Durch die unzureichende gestalterische Integrationsfähigkeit von Vergnügungsstätten kann zusätzlich das Ortsbild nachhaltig gestört werden.

Um weiterhin eine Beeinträchtigung von sensiblen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Jugendzentren und Schulstandorten zu vermeiden, sollten Vergnügungsstätten nicht in deren unmittelbarer Nachbarschaft errichtet werden. Als städtebaulichen Grund lassen sich die Vermeidung von Nutzungskonflikten und Trading-down-Effekten anführen. Eine pauschale Beurteilung z. B. in Form eines bestimmten Radius um die Schulen ist nicht zielführend und genügt nicht den gestellten Ansprüchen. Entscheidender sind visuelle Beziehungen der Schule zum Umfeld und die wesentlichen Wegebeziehungen der Schüler und Schülerinnen (z. B. zu Haltestellen des ÖPNV).

Das MK mit dem aktuellem Rewe-Standort im Schilfhof 22 liegt direkt gegenüber der Gesamtschule Am Schilfhof und an der direkten Wegeverbindung der Weidenhof-Grundschule. Somit ist ein direkter Konflikt erkennbar, der einen Ausschluss von schädlichen Nutzungen begründet. Das MK am Erlenhof 32 und 34 befindet sich direkt an der „Langen Linie“, welche den Schlaatzter Markt und den Magnus-Zeller-Platz und die dort vorhandene, gleichnamige Straßenbahnhaltstelle verbindet. Die „Lange Linie“ übernimmt hier eine fußläufige Funktion als Schulweg. Weiterhin grenzt an den Schlaatzter Markt die Schlaatzter Welle mit Spielplatzanlage und dahinterliegend das Bürgerhaus Schlaatz mit dem Jugendclub „Alpha“ an – eine Wege- und Sichtbeziehung zwischen den Spielplätzen und dem Jugendclub zum MK ist hier eindeutig erkennbar. Der Ausschluss von Nutzungen wie Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen ist also begründbar.

Ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten im Kerngebiet ist jedoch nicht möglich, da Vergnügungsstätten im Kerngebiet ausdrücklich zulässig sind. Jedoch können Vergnügungsstätten auf Grundlage des § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise in bestimmten Geschossen oder Ebenen zulässig sein, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Das vorrangige Ziel für das Schlaatzter Zentrum sind im STEK Einzelhandel definiert. Das dort formulierte Nahversorgungszentrum Schlaatz erfüllt schon heute nicht die Mindestausstattungskriterien, die ein Nahversorgungszentrum laut STEK Einzelhandel erfüllen soll. Als Handlungsempfehlungen werden im STEK Einzelhandel für das Nahversorgungszentrum Schlaatz formuliert, die Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes,



vorrangig durch nahversorgungsrelevante Sortimente und die Umsetzung der Ziele des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts für Schlaatz hinsichtlich der Schaffung von Gewerbefläche und /-räumen und Arbeitsplätzen. Diese Handlungsempfehlungen zur Erreichung des vorrangigen Ziels sind anzuwenden, d.h. Vergnügungsstätten können nur unter Ausnahme zugelassen werden, wenn ersichtlich ist, dass die Erreichung der Ziele nicht gefährdet sind. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Vergnügungsstätte zugelassen werden kann, wenn die vorrangigen Ziele nicht beeinträchtigt werden.

Besondere städtebauliche Gründe für die Unterbringung oberhalb des ersten Vollgeschosses sind, dass in der für die Fußgänger wahrnehmbaren Erdgeschosszone nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden sollen, damit nicht durch andere Nutzungen „tote Zonen“ entstehen, die den Zusammenhang des Schlaatzer Marktes unterbrechen, den Kundenstrom abreißen lassen und die Ziele des STEK Einzelhandel zuwiderlaufen. Eine Niveauabsenkung des Schlaatzer Marktes soll damit vermieden werden.

*Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung in Kerngebieten zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. (textliche Festsetzung Nr. 8)*

Rechtsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Analog zur Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist heute schon festzustellen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 und auch die angrenzenden Bereiche umfangreich mit Anlagen für sportliche Zwecke ausgestattet sind, sodass eine weitere Fokussierung auf Sportanlagen nicht erforderlich sind und auch den Zielen des Masterplanes nicht entsprechen. Auch soll eine nicht gewollte Konkurrenzsituation zu dem entstehenden Sportforum vermieden werden.

### **Sonstige Sondergebiete**

Die geplanten Quartiersgaragen mit den aktuell bekannten Nutzungen laut Masterplan Einzelhandel, Bürodienstleistungen, Carsharing, Arztpraxen und „Sonderwohnen“ lassen sich keinem Baugebiet gemäß §§ 2 – 10 BauNVO zuordnen. Hier bedarf es deshalb des besonderen Baugebietstyps des Sonstiges Sondergebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAuGB i.V.m. § 11 BauNVO, der speziell auf die angestrebten, planungsrechtlich abzusichernden Nutzungen zugeschnitten wird (Zweckbestimmung). Die möglichen Nutzungen der Quartiersgaragen sollen im Rahmen des Mobilitätskonzeptes geklärt werden. Sobald der Nutzungsumfang der Quartiersgaragen feststeht, werden mit textlichen Festsetzungen die Zweckbestimmungen konkretisiert. Sollten bei einigen Quartiersgaragen neben dem Parken keine weiteren Nutzungen vorgesehen sein, werden die entsprechenden Garagen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird daher erstmal nur zeichnerisch anhand des Mobilitätskonzeptes des Masterplans verortet, an welchen Standorten Quartiersgaragen untergebracht werden sollen. Als Zweckbestimmung wird erstmal „Quartiersgarage“ festgesetzt. Weitere textliche oder zeichnerische Konkretisierungen werden wie oben beschrieben im weiteren Verfahren erforderlich sein.

### B.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich hauptsächlich aus den Planungen des Masterplanes ab und ergibt sich aus der Kombination der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Den Festsetzungen liegt ein Entwurf zugrunde, der bereits bis zur städtebaulichen Figur konkretisiert wurde. Die in den 80er Jahren in Zeilenbauweise entstandene Großwohnsiedlung soll dabei so nachverdichtet werden, dass die damaligen baulichen Strukturen auch künftig in der Siedlung präsent sein sollen. Hierzu sind entsprechende Baukörperfestsetzung erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels einer reinen Baukörperfestsetzung für die Neubauten und einer erweiterten Baukörperfestsetzung für Bestandsgebäude planungsrechtlich gesichert. Die Baukörperausweisung legt zum einen die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 BauNVO fest und zum anderen wird hiermit die zulässige Grundfläche gemäß § 16 BauNVO zeichnerisch bestimmt bzw. bei der erweiterten Baukörperausweisung als absolute Grundfläche ausgewiesen.

Da jedoch gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen festzusetzen ist, ist eine Baukörperfestsetzung an der Stelle nicht ausreichend. Wenn keine numerische Festsetzung der Gebäudegrundflächen erfolgt, ist mit einer textlichen Festsetzung ausdrücklich auf die im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstückfläche Bezug zu nehmen und festzusetzen, dass die Baukörperfestsetzung gleichzeitig die maßgebliche Grundfläche im Sinne des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sein soll. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird daher die maßgebliche Grundfläche festgesetzt.

*Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. (textliche Festsetzung Nr. 9)*

Rechtsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 23 Abs. 3 BauNVO

Zugleich wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung von Gebäuden sichergestellt.

Ausnahmen von der textlichen Festsetzung Nr. 9 bilden zum aktuellen Planungsstand die Vertiefungsbereiche Westlicher Sperberhorst, der Schlaatzter Markt, der Magnus-Zeller-Platz und die Käthe-Kollwitz-Siedlung sowie die geplanten Standorte der Quartiersgaragen. Diese Bereiche werden im Entwurf des Bebauungsplanes städtebaulich noch nicht konkretisiert, sondern erhalten erstmal eine großzügige Baugrenzenfestsetzung als etwaigen Spielraum für künftige Überlegungen. Insbesondere in der Käthe-Kollwitz-Siedlung hat sich gezeigt, dass das dort ansässige Wohnungsunternehmen, die PBG, eine weniger umfangreiche Neugestaltung favorisiert. Im Fall der Quartiersgaragen ist heute schon ersichtlich, dass nicht alle im Masterplan vorgesehenen Standorte wirtschaftlich umsetzbar sind und rentabel betrieben werden können. Sind laut dem Mobilitätskonzept und aus den Erkenntnissen der frühzeitigen Beteiligung Quartiersgaragen nicht erforderlich, sind für diese Standorte andere städtebauliche Ideen mit entsprechender Nutzung zu entwickeln. Bis zu den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden diese Bereiche städtebaulich konkretisiert und erhalten ebenfalls eine reine Baukörperfestsetzung.

Die Grundflächen für die geplanten Gemeinbedarfsstandorte sowie der Bestandsstandorte der Schule Am Nuthetal und der Kita im Falkenhorst entsprechen hier nicht der

überbaubaren Grundstücksfläche, da für diese Standorte von vornherein ein größerer Spielraum bei der baulichen Ausgestaltung zugelassen werden soll. Im Verlauf des Verfahrens sollen bei der städtebaulichen Konkretisierung etwaige Maße der baulichen Nutzungen noch bestimmt werden.

### **B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt werden. Die Festsetzung stellt die Verteilung der zulässigen Grundflächen der Hauptanlagen auf dem Grundstück dar. Die geplante Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen würden sich somit eng am Masterplan orientieren.

Im Bebauungsplan wird planungsrechtlich sichergestellt, dass eine dem städtebaulichen Konzept entsprechende Umsetzung erfolgt. Demzufolge wird die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von reinen und erweiterten Baukörperfestsetzungen erfolgen. Da bei einer Baukörperfestsetzung die überbaubare Grundstücksfläche der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen entspricht, soll damit zugleich die zulässige Grundfläche zeichnerisch bestimmt werden. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter. Sie definiert die Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und ist Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO; zudem legt sie die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der Bestandsbebauung sowie an den geplanten Erweiterungsflächen für die An- und Neubauten und werden als reine sowie erweiterte Baukörperausweisung das Planbild prägen. Da die Bestandsgebäude nicht denkmalgeschützt sind und somit es an einer städtebaulichen Rechtfertigung fehlt, ist eine gebäudescharfe Baukörperfestsetzung nicht möglich. Die Baukörper für die Bestandsgebäude werden daher erweitert festgesetzt. Die erweiterte Festsetzung erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um jeweils 2,5 m an der Balkonseite sowie um 5,0 m an der Gebäudeseite, an der die Laubengänge angebracht werden sollen. Bei den Würfelhäusern werden an der Gebäudeinnenseite jeweils 2,5 m zu erweitert, um Spielraum für etwaige Anbauten (z.B. Aufzüge) zu lassen. Die drei Punkthochhäuser erhalten umlaufende Erweiterungen von 0,5 m. Die Festsetzung der erweiterten Baukörperfestsetzung im Vorentwurf dient erstmal dazu zu zeigen, dass die Gebäude planungsrechtlich gesichert werden und das hochbauliche Maßnahmen künftig gewollt sind. Eine Erweiterung zur jeder Gebäudeseite ist erstmal dem geschuldet, dass im weiteren Verfahren der im Masterplan dargestellte Städtebau überprüft und konkretisiert wird. Sind jetzt jedoch schon Konflikte erkennbar, wurde die Baugrenze bereits angepasst.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens sollen die Baukörperfestsetzungen jeweils nach der städtebaulichen Erforderlichkeit angepasst werden: An Gebäudekanten, bei denen Konflikte bezüglich der Abstandsflächen im Sinne des § 6 Abs. 2 BbgBO (Überdeckung mit Nachbargrundstück) und im Sinne mit § 6 Abs. 3 BbgBO (Überdeckung von Abstandsflächen) nicht erkennbar sind, werden erweitert festgesetzt. Sind bei erweiterter Baukörperfestsetzung jedoch Konflikte erkennbar, erfolgt hier eine entlang der Gebäudekante eine scharfe Festsetzung. Weiterhin soll dann auch erörtert werden, ob bereits vorhandene Außenwohnbereiche, wie Balkone, in die Baugrenzen einbezogen werden, sobald ebenfalls kein Konflikt hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen

erkennbar ist. Sind Konflikte erkennbar, werden Außenwohnbereiche nicht in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen und stattdessen über entsprechende textliche Festsetzungen ausnahmsweise zugelassen. Eine weitere entsprechende textliche Festsetzung ist dann zudem auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO erforderlich, um eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung von Gebäuden mit Außenwohnbereichen sicher zu stellen und notwendigerweise zu konkretisieren. Die Regelung ist notwendig, um weitere Ausnahmen nach § 6 Abs. 6 Nr. 3 BbgBO von bereits zulässigen Vorbauten zuzulassen.

Die Erforderlichkeit und den Detaillierungsgrad zur Festsetzung von vorhandenen Außenwohnbereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Neubauten werden entsprechend des Masterplanes als reine Baukörper festgesetzt.

In den Vertiefungsbereichen Westlicher Sperberhorst, der Schlaatz Markt, der Magnus-Zeller-Platz und die Käthe-Kollwitz-Siedlung sowie die geplanten Standorte der Quartiersgaragen werden die überbaubaren Grundstücksflächen zum aktuellen Planungsstand indes großflächiger über das gesamte Baugebiet gefasst, da die endgültige, städtebauliche Entwicklung erst nach der frühzeitigen Beteiligung festgelegt werden soll. Die hier erstmal festgesetzten Baugrenzen stellen also keine baulich-räumlich gewollte Entwicklung dar, sondern Spielräume, in deren Rahmen sich künftige städtebauliche Überlegungen bewegen sollen. Die reinen Baukörperfestsetzungen werden hier erst zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB konkretisiert.

Die Baugrenzen für die geplanten Gemeinbedarfsstandorte werden größer gefasst, um mehr Spielraum bei der baulichen Ausgestaltung zuzulassen. Die Baugrenzen für die Bestandsstandorte der Schule Am Nuthetal und der Kita im Falkenhorst werden ebenfalls größer gefasst, da diese Standorte baulich angepasst werden sollen und die aktuellen Planungen noch nicht abgeschlossen sind oder begonnen haben – hier soll ebenfalls von vornherein ein größerer Spielraum zugelassen werden.

#### **B.3.4 Bauweise**

Eine Festsetzung zur Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO ist nicht erforderlich, da bei einer Baukörperfestsetzung davon auszugehen ist, sodass die Gebäude in der durch die Baugrenzen vorgegeben Art und Weise hinreichend bestimmt werden.

#### **B.3.5 Gemeinbedarfsflächen**

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Entsprechend dem Nutzungskonzept des Masterplanes sollen folgende Standorte für den Gemeinbedarf erhalten bleiben: das Sportforum, die Gesamtschule Am Schilfhof, die Weidenhof-Grundschule, die Freie Grundschule im Bisamkiez, die Evangelische Integrationskindertagesstätte im Bisamkiez, die Kita Integrations-Kindertagesstätte im Falkenhorst, die Kita „Schatzinsel“ im Inselhof/Pappelhof, die Schule Am Nuthetal sowie das Bürgerhaus Am Schlaatz. Die hier vorhandenen Standorte orientieren sich überwiegend an

der bisherigen rechtlichen und faktischen Situation und sollen somit im Bestand gesichert, um künftig nicht gewollte anderweitige städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden.

Darüber hinaus sollen die geplanten Kita-Standorte im Bisamkiez Ecke Inselhof und im Bereich Südlicher Bisamkiez als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Die ebenfalls geplante Kita Falkenhorst 14 soll in die Erdgeschosszone des Punkthochhauses eingegliedert werden. Hier ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Kindertagesstätten sind als Anlagen für soziale Zwecke im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es immer der Angabe der Zweckbestimmung. Die vorhandenen Schulen erhalten die Zweckbestimmung „Schule“ und das Bürgerhaus Am Schlaatz mit dem integrierten Jugendclub „Alpha“ die Zweckbestimmung „Bürgerhaus / Jugendfreizeitstätte“. Das Sportforum, welches vorrangig dem Schulsport dienen wird, wird ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ sowie als „Sportplatz“ planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der hochbaulichen Anlagen des Sportforums und dem erhöhten Versiegelungsgrad der Außenanlagen, kommt eine Festsetzung als Grünfläche nicht in Betracht.

(siehe auch Kap. D 3. "Soziale Auswirkungen")

### B.3.6 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Die verlagerte Fläche der Skateanlage sowie die vorhandenen Spielflächen am Bisamkiez und im Sperberhorst sollen aufgrund ihrer Zweckbestimmung als Flächen für Sport- und Spielanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gesichert werden.

### B.3.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen an das öffentliche Straßennetz angebunden. Nach aktuellem Kenntnisstand wird das vorhandene Straßen- und Wegenetz größtenteils erhalten. Lediglich im Kreuzungsbereich An der Alten Zauche und Am Nuthetal sowie in der Käthe-Kollwitz-Siedlung sollen Straßenneubauten stattfinden. Dieses der Planung zugrundeliegende Erschließungskonzept soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

**Hinweis: Die im Vorentwurf dargestellten Verkehrsflächen geben erstmal nur die Grundzüge der Planung wieder, d.h. diese stellen lediglich erstmal nur den Verlauf und die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen dar. Die Straßenquerschnitte entsprechen noch nicht dem Soll-Zustand, da sich die Querschnitte aktuell im Rahmen des Mobilitätskonzeptes noch in der Abstimmung befinden. Im weiteren Verlauf werden die Straßenquerschnitte angepasst.**

Der Fläche der Straßenbahnanlage wird ebenfalls als bereits planfestgestellte Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt

Darüber hinaus sollen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zu einem wird die vorhandene „Lange Linie“ die Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ als auch verkehrsberuhigter Bereich übernehmen. Die „Lange Linie“ wird in Teilabschnitten verkehrsberuhigt, in denen auch künftig für die vorhandenen Wohngebäude eine Kfz-Erschließung gesichert wird. Verkehrsberuhigte Bereiche sind Bereiche, die neben der Fortbewegung ausdrücklich auch anderen Funktionen wie Aufenthalt, Spiel oder



Kommunikation dienen; es ist in der Regel eine mit Ge- und Verbotssverkehrszeichen 325.1 der Anlage 3 Abschnitt 4 der Straßenverkehrsordnung („Beginn eines verkehrsberuhigten Bereichs“) beschilderte Straße oder Verkehrsfläche. Innerhalb dieses Bereiches dürfen Fußgänger:innen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten. Die „Lange Linie“ ist jetzt schon weitestgehend eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr und wird lediglich durch die vorhandene Grünfläche zwischen Pappelhof und Bisamkiez im Bebauungsplan festsetzungstechnisch unterbrochen. Die dort vorhandene Grünfläche dient jetzt auch schon für den Fuß- und Radverkehr.

Zum anderen werden die vorhandenen Plätze Schlaatz Markt, Magnus-Zeller-Platz sowie die zwei geplanten Nachbarschaftsplätze im Milanhorst und im Bisamkiez die Zweckbestimmung „Stadtplatz“ erhalten.

Weiterhin werden bereits vorhandene Sammelstellplatzanlagen ebenfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert.

### **B.3.8 Grünflächen**

Die Grünflächen in der Großwohnsiedlung Schlaatz werden aus Gründen des Natur- und Artenschutzes sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen und entsprechend ihrer gegenwärtigen Widmung als „Öffentliche Parkanlage“ bestandsorientiert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ am Falkenhorst (laut Masterplan „Nuthe-Park“)
- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage und Spielplatz“ in der Verlängerung der Schlaatz Marktes am Schilfhof in Richtung Schlaatz Wäldchen („Schlaatz Welle“)
- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage und Spielplatz“ in der Verlängerung Pappelhof in Richtung Bisamkiez sowie orthogonal anschließend in Richtung Schlaatz Wäldchen und in Richtung Am Nuthetal
- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in der Verlängerung Falkenhorst in Richtung Schlaatz Markt (zwischen dem Rewe-Markt und Hochhaus Schilfhof 20)
- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ entlang der Nuthe zwischen dem Schlaatz Wäldchen und dem Wieselkiez
- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ im Weidenhof
- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ entlang der Geltungsbereichsgrenze, westlich der Straße An der Alten Zauche

Darüber hinaus wird im Schlaatz Wäldchen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturerfahrungsraum“ gesichert. Der Naturerfahrungsraum soll ein selbstbestimmtes Naturerleben sowie ein freies und möglichst unbeobachtetes Spiel schaffen. Der Fokus soll dabei auf freies Spielen und Naturerfahrungen liegen und vorrangig Kindern im Alter von sechs bis zwölf Jahren dienen. Der Naturerfahrungsraum soll möglichst barrierefrei erreichbar sein und in der Nähe von Schulen und Kitas liegen, sodass der Standort im Schlaatz Wäldchen dafür geeignet ist. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist lediglich in Form von Infotafeln vorgesehen. Weitere bauliche Verfestigungen sind nicht vorgesehen.



Weiterhin werden die Randbereiche des Schlaatz Wäldchen entlang der Nuthe und der Gemeinbedarfsfläche als Grünfläche gesichert, um zwischen den einzelnen Grünflächen verbindende Elemente zu schaffen.

In der Käthe-Kollwitz-Siedlung sollen Grünflächen ebenfalls aus Gründen des Natur- und Artenschutzes sowie der Versorgung der Bevölkerung auf Grundlage des Masterplanes geschaffen werden und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden.

- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ in der Verlängerung Magnus-Zeller-Platz in Richtung Drewitzer Straße
- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ am Tiroler Damm
- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ entlang der Geltungsbereichsgrenze, westlich der Straße An der Alten Zauche

### **B.3.9 Flächen für Wald**

Die Fläche des Schlaatz Wäldchen befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Nuthetal-Beelitzer Sander“ und aufgrund der Lage planungsrechtlich im Außenbereich, d.h. Vorhaben sind auf Grundlage des § 35 BauGB zulässig.

Der Landschaftsplan sieht im Bereich des Schlaatz-Wäldchens das Ziel vor, die hochwertigen Biotopflächen und -strukturen zu schützen und zu pflegen.

Das Wäldchen übernimmt insbesondere in den Nachtstunden eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung, d.h. für die gegenwärtige Siedlungsstruktur stellt das Wäldchen ein besonders wichtigen klimaökologischen Ausgleichsraum dar. Weiterhin übernimmt das Wäldchen eine Funktion als Leitbahnkorridor für Kaltluft (vgl. Kapitel B. 4.1.3).

Aufgrund der bioklimatischen Aspekte, den Zielen des Landschaftsplanes als auch dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets ergibt sich hier die Erforderlichkeit das Wäldchen als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe b BauGB planungsrechtlich zu sichern.

Bei künftigen Vorhaben ist dann zu beachten, dass von vornherein dann nur solche baulichen Anlagen in Betracht kommen, die mit den Funktionen des Waldes verbunden sind und ihnen dienen.

Zwei weitere Waldfläche werden im Bereich Südlicher Bisamkiez festgesetzt. Diese Flächen sind bereits heute überwiegend bestockt.

### **B.3.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt**

Für die Belange des Umweltschutzes werden entsprechend der Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Kap. C) beschrieben und bewertet werden.

Erforderliche Festsetzungen zum Schutz von Natur und Umwelt werden im Verlauf des Verfahrens mit aufgenommen.

### **B.3.11 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Bereich Falkenhorst 23, zwischen dem Sportforum und dem Skatepark Falkenhorst, wird eine Fläche für Abwasserbeseitigung (siehe Kap. B.3.11) der Energie und Wasser Potsdam GmbH festgesetzt. Da die bisherige, flächige Festsetzung von einer

öffentlichen Grünfläche umgeben ist, jedoch die Erschließung gesichert sein muss, wird im weiteren Verfahren geprüft, ob ein Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des Grundstückseigentümers festgesetzt wird. Gleiches gilt für die beiden bestehenden Einfamilienhäuser im Bisamkiez 43 und 45 sowie für die Skateanlage.

### **B.3.12 Flächen für Abwasserbeseitigung**

Im Bereich Falkenhorst 23, zwischen dem Sportforum und dem Skatepark Falkenhorst, befindet sich eine Anlage der Energie und Wasser Potsdam GmbH. Laut Masterplan und den Bauantragsunterlagen für das Sportforum hat die Anlage in der Planung weiterhin Bestand. Die Anlage wird als Pumpstation für Abwasser genutzt und wird daher als Fläche für Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt. Maßgeblich für die Festsetzung einer Versorgungsfläche ist dabei nicht die Größe und Bedeutung der jeweiligen Anlage, sondern die Erforderlichkeit der Standortsicherung, die sich hier aus den oben beschriebenen Planungen ergibt.

Die unter den Begriff der Abwasserbeseitigungsanlagen fallenden Anlagen werden mittelbar über das Wasserrecht definiert. Gemäß § 54 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umfasst die Abwasserbeseitigung das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen und Verrieseln von Abwasser sowie das Entwässern von Klärschlamm im Zusammenhang mit der Abwasserbeseitigung und die Beseitigung des in Kleinkläranlagen anfallenden Schlamms. Die Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung kommt somit insbesondere für Abwassersammelanlagen, Abwasserpump- und -hebwerke, Kläranlagen und Rückhaltebecken für Misch-, Schmutz- oder Regenwasser in Betracht. Zur Sicherung etwaiger weiterer Vorhaben, die ausschließlich mit der Zweckbestimmung der Fläche für Abwasserbeseitigung im Einklang stehen, wird die textliche Festsetzung Nr. 10 aufgenommen.

*Innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung sind bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche in Einklang stehen, allgemein zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 10)*

Rechtsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

### **B.3.13 Nachrichtliche Übernahmen**

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

#### **B.3.13.1 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden. Es handelt sich hierbei um das Bodendenkmal Nr. 2183 bestehend aus der Fundstelle Rast- und Werkplatz, Paläolithikum. Die Lage dieser Bodendenkmale wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

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 dem bekannten Bodendenkmal 2166 - Einzelfund Neolithikum, Siedlung deutsches Mittelalter besteht im Bereich der angrenzenden Einfamilienhaussiedlung mit den Straßen Meisenweg, Lisdorf, Zur Nuthe und Am Stadtrand 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.).

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

### **B.3.13.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts**

Im Plangebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal-Beelitzer-Sander“ vorhanden. Die Lage des Landschaftsschutzgebiets wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen und mit der Zweckbestimmung „Landschaftsschutzgebiet Nuthetal-Beelitzer-Sander“ versehen.

Der westliche Rand des Geltungsbereiches enthält einen schmalen Streifen, der Bestandteil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“ gehört. Die Lage des FFH-Gebietes wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen und mit der Zweckbestimmung „Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“ versehen.

### **B.3.14 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.

Die Einteilung der Verkehrsfläche soll nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans sein. Die Aufteilung des Verkehrsraums zwischen den unterschiedlichen Verkehrsträgern unterliegt im Lauf der Zeit möglicherweise unterschiedlichen Prioritätensetzungen, die nicht durch den Bebauungsplan vorbestimmt sein sollen. Die Aufteilung unterliegt grundsätzlich der zuständigen Fachbehörde. Zur Klarstellung des Sachverhalts soll der nachfolgende Hinweis Nr. 1 dienen:

*Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (Hinweis Nr. 1)*

### **B.3.14.1 Artenschutzhinweis**

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes weisen folgende Hinweise hin:

*Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). (Hinweis Nr. 2)*

*Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und/ oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden. (Hinweis Nr. 3)*

### **B.3.14.2 Munitionsbelastung**

Um die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Munition im Geltungsbereich aufmerksam zu machen, wird im Rahmen des Verfahrens der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizei Brandenburg beteiligt und entsprechende Hinweise werden gegebenenfalls in die Planzeichnung aufgenommen.

#### **Ergänzende Hinweise**

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. November 1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30/98 vom 23.11.1998, geändert durch das Gesetz vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09 S. 262, 266) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz).

Bei vorgesehenen Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.

### B.3.14.3 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften und das Farbspektrum

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

### B.3.14.4 Anlagentyp „Potsdamer Laden“

Zur Konkretisierung des Begriffs „Potsdamer Laden“ der textlichen Festsetzungen Nr. 1, 4 und 6 wird der Hinweis Nr. 4 mit aufgenommen.

*Der der Planung zugrundeliegende Anlagentyp „Potsdamer Laden“ ist im Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam (Fassung nach Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 05.05.2021) definiert. Das Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel kann bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Bereich Stadtentwicklung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage, während der Dienstzeiten eingesehen werden. (Hinweis Nr. 4)*

## B.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

### B.4.1 Städtische Konzepte

#### B.4.1.1 Integriertes Klimaschutzkonzept

Das 2010 erstellte Integrierte Klimaschutzkonzept ist hinsichtlich der Ziele und Maßnahmen durch den Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050 abgelöst worden (siehe unten). Es bietet jedoch für viele klimarelevante Fragestellungen noch immer eine umfangreiche Informationsgrundlage. Das Integrierte Klimaschutzkonzept 2010 steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/integriertes-klimaschutzkonzept-mit-gutachten-fuer-die-landeshauptstadt-potsdam> zum Download bereit.

#### B.4.1.2 Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“

Mit dem [Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“](https://www.potsdam.de/content/anpassungsstrategie-den-klimawandel-fuer-die-lhp-potsdam-macht-sich-fit) steht der Landeshauptstadt Potsdam eine Grundlage zur Verfügung, mit der gezielt Klimaanpassungsmaßnahmen ergriffen werden können. Der Bericht enthält 58 konkrete Maßnahmenvorschläge für unterschiedliche Sektoren (u. a. Energie, Gebäude/Stadtgrün/Parkanlagen, Verkehr etc.) sowie Vorschläge zu deren kontinuierlicher Überprüfung und Maßnahmenumsetzung. Das Konzept wurde im Rahmen der Klimaschutzinitiative des Bundes gefördert und wurde federführend von der Luftbild Planung Umwelt GmbH und dem Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung e.V. unter Mitwirkung von RegioFutur Consult und PROJEKTKOMMUNIKATION Hagenau GmbH erstellt. Es steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/anpassungsstrategie-den-klimawandel-fuer-die-lhp-potsdam-macht-sich-fit> zum Download bereit. Das Konzept ist nicht verbindlich bietet jedoch eine umfangreiche Informationsgrundlage und Arbeitshilfe.

### B.4.1.3 Stadtklimakarte

Die Landeshauptstadt Potsdam hat von 2019 bis 2021 als Praxispartner im von der Universität Potsdam geführten Forschungsvorhaben des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) „ExTrass“ (Urbane Resilienz gegenüber extremen Wetterereignissen – Typologien und Transfer von Anpassungsstrategien in kleinen Großstädten und Mittelstädten) teilgenommen.

Mit der Teilnahme in diesem Projekt sollte in der LHP u.a. die Wissensbasis zu den mikroklimatischen Verhältnissen in der Stadt verbessert, die Grundlage für eine klimawandelangepasste Stadtplanung gelegt bzw. aktualisiert sowie Strategien zum Umgang mit zunehmenden klimatischen Risikofaktoren erprobt werden. Das Vorhaben fokussierte gleichermaßen auf Hitze- und Starkregenereignisse.

Klimaanpassung muss auf unterschiedlichen Ebenen stattfinden. Zum einen muss eine Anpassung mit mittel- und langfristigen Maßnahmen erfolgen, die dann beispielsweise im Rahmen der Grünanlagen- und Gehölzeinrichtung und -pflege oder in einer angepassten Stadtplanung und -entwicklung erfolgt. Bei drohenden Hitzewellen sind jedoch oftmals kurzfristige Maßnahmen wichtig, wenn bspw. akute Hitzeschutzmaßnahmen notwendig werden und allgemein das Thema Gesundheitsschutz in den Vordergrund tritt.

Im Rahmen des Projekts wurden neben dem ausführlichen Gutachten folgende Karten für das gesamte Potsdamer Stadtgebiet erarbeitet:

- Mikroskalige Klimaanalyse (**Klimaanalysekarte**) (Raster: 10 x 10 m): Darstellung der Hitzebelastung in den Siedlungsbereichen sowie auf Grünflächen;
- Bewertungskarten (**Bewertungskarten Stadtklima**) für die Tag- bzw. für die Nachtsituation in Bezug auf Hitze: Betrachtet werden für die Tagsituation die Aufenthaltsqualität auf Siedlungs- bzw. Grünflächen und für die Nachtsituation die Möglichkeit für einen erholsamen Schlaf (bei Temperaturen unter 25°C)
- Planungshinweise für die Verbesserung der derzeitigen mikroklimatischen Situation in Bezug auf Hitze (bspw. bei Hitzeinseln): Flächenscharfe Darstellung konkreter Maßnahmenvorschläge für die Verbesserung/Verringerung einer derzeit möglicherweise vorliegenden Hitzebelastung. (**Hinweiskarte Siedlungsraum**)
- Szenariodarstellung einer möglichen Entwicklung des Klimas bis zum Jahr 2050 und die Auswirkungen für die bestehende bzw. geplante Bebauung der Stadt: Zugrunde gelegt wird ein Klimamodell, das eine Klimaentwicklung mit höheren Temperaturen vorhersagt, und bei Überlagerung mit einer städtebaulichen Entwicklung Auswirkungen auf die lokale Hitzeentwicklung haben kann. (**Karte: Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050**)
- Die **Starkregengefahrenkarte**, stellt mögliche Überflutungsbereiche im Stadtgebiet sowie das Überflutungsrisiko für einzelne Gebäude bei einem 100jährigen Starkregenereignis dar: Abgebildet werden Wasserstände von 0,1 bis 0,5 m, die durch die vorliegende Topographie und eine Fließwegemodellierung ermittelt wurden.

Am 25.01.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Beschluss zur Berücksichtigung der Stadtklimakarte in der Stadtplanung und Bauleitplanung gefasst (22/SVV/0975). Das Gutachten sowie das Kartenmaterial sind unter [www.potsdam.de/klima](http://www.potsdam.de/klima) einsehbar.

Der Stadtklimakarte sind für den Bebauungsplan Nr. 138 „Am Schlaatz“ folgende Informationen zu entnehmen:



Die **Klimaanalysekarte** stellt für die Grün- und Freiflächen das Maß der Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen, für die Siedlungsräume die Wärmeinseleffekte im Siedlungsgebiet sowie das Maß und die Strömungsrichtung des Luftaustausches (Kaltluft) dar. Für das Plangebiet trifft die Klimaanalysekarte überwiegend die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Einstufungen bzw. Bewertungen.

**Tabelle 3: Angaben der Klimaanalysekarte**

	Grün- und Freiflächen	Bebauung
Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen (Kaltluftvolumenstromdichte pro Meter in der Sekunde um 04:00 Uhr)	10-15 m <sup>3</sup> /s*m im Osten (Nuthe und Schlaatz Wäldchen), 20-25 m <sup>3</sup> /s*m im Westen des Plangebiets	
Wärmeinseleffekt im Siedlungsgebiet (Temperaturabweichung zu Freiflächen um 04:00 Uhr)		bis 1,0 K
Luftaustausch (Modelliertes Kaltluftströmungsfeld – Geschwindigkeit im m/s, Windvektoren in 2 m über Grund)	0,5 bis 1,0 m/s	liegt im Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung, da Kaltluftvolumenstrom > 5 m <sup>3</sup> /s*m und bodennahe Windgeschwindigkeit > 0,1 m/s

Die **Bewertungskarten Stadtklima** stellen eine integrierende Bewertung der modellierten Klimaparameter im Hinblick auf planungsrelevante Belange dar. Aus ihnen lassen sich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung von Klima und - über die Effekte der Verdünnung und des Abtransportes - auch der Luft ableiten.

In der *Bewertungskarte Nacht* werden die Grünflächen entlang der Nuthe und des Schlaatz Wäldchens mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung ausgewiesen, d.h. für die gegenwärtige Siedlungsstruktur besonders wichtige klimaökologische Ausgleichsräume mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bauliche Eingriffe sollten möglichst vermieden werden bzw. unter besonderer Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung sollte angestrebt und zur Optimierung der Ökosystemdienstleistung ggf. eine Vernetzung mit benachbarten Grün-/Freiflächen erreicht werden (Grünverbindungen).

Die Grünflächen der Außenanlagen der Wohnkomplexe zwischen Sperberhorst und Magnus-Zeller-Platz sowie der Käthe-Kollwitz-Siedlung sind mit hoher klimatischer Bedeutung ausgewiesen, d.h. für die gegenwärtige Siedlungsstruktur wichtige klimaökologische Ausgleichsräume mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bauliche Eingriffe sollten äußerst maßvoll bzw. unter Berücksichtigung der grundsätzlichen

Klimafunktionen erfolgen. Eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung sollte angestrebt und zur Optimierung der Ökosystemdienstleistung ggf. eine Vernetzung mit benachbarten Grün-/Freiflächen erreicht werden (Grünverbindungen).

Die Grünflächen der Außenanlagen der Wohnkomplexe zwischen Magnus-Zeller-Platz und Wieselkiez besitzen eine geringe bioklimatische Bedeutung. Die Flächen stellen für die gegenwärtige Siedlungsstruktur keine relevanten Klimafunktionen bereit und weisen keine Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Bauliche Eingriffe sollten unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen.

Die Bestandsgebäude sind überwiegend günstig eingestuft, d.h. mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig. Eingriffe sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen. Der Vegetationsanteil sollte erhalten werden.

Die *Bewertungskarte Tag* weist für die Grünflächen der Außenanlagen zwischen dem Sperberhorst und dem Magnus-Zeller-Platz sowie der Käthe-Kollwitz-Siedlung und dem Schlaatz Wäldchen eine mäßige Aufenthaltsqualität aus. Die Bestandsgebäude, Straßenräume und Plätze weisen bioklimatisch eine starke Belastung auf.

In der **Hinweiskarte Siedlungsraum** wird die bioklimatische Situation im Siedlungsgebiet dargestellt, welche für das Schlaatz Wäldchen und weiterführend in den Schilfhof, den Skatepark Falkenhorst und zum Teil der Magnus-Zeller-Platz ein Leitbahnkorridor ausweisen. Die Flächen der Kita Schatzinsel im Inselhof, der Freien Schule Potsdam und der Evangelischen Kindertagesstätte im Bisamkiez, der Weidenhof-Grundschule und der Sporthalle der Gesamtschule am Schilfhof und teilweise der Magnus-Zeller-Platz sind bioklimatisch keiner Belastung ausgesetzt. Der überwiegende Teil der bebauten Bereiche stellen an Kaltluftbahnen angrenzende Siedlungsflächen dar, für die eine geschlossene Randbebauung zu vermeiden ist. Für den vorwiegenden Teil der Bestandsgebäude ist eine gebäudenähe Verschattung durch Bäume oder Pergola gegeben.

In der Karte **Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050** ist für die Siedlungsfläche des Schlaatz Quartierszentrums am Schilfhof und Erlenhof eine gegenwärtige nächtliche Wärmebelastung dargestellt. Die mittlere Lufttemperatur innerhalb dieser Fläche liegt mehr als 2 K über dem Mittelwert der Grün- und Freiflächen. Für die Siedlungsflächen ist überwiegend eine Temperaturzunahme über dem Klimawandelsignal ( $> 1,7$  K) ausgewiesen, d.h. die nächtliche Erwärmung liegt über der allgemeinen Klimaveränderung. Lediglich im Bereich des Sportforums, der Schule Am Nuthetal, der Freien Schule und des Evangelischen Kindertagesstätte im Bisamkiez sowie der Siedlungsflächen Wieselkiez und Otterkiez ist eine Temperaturzunahme innerhalb des Klimawandelsignals ( $< 1,7$  K) erkennbar, d.h. die nächtliche Erwärmung liegt innerhalb allgemeiner Klimaveränderung.

In den **Starkregengefahrenkarten** (Überflutungsgefahr und Überflutungsrisiko) wird für vereinzelte Gebäude ein mäßiges Überflutungsrisiko (10 – 30 cm) dargestellt. Für den überwiegenden Teil der Bestandsgebäude ist kein Überflutungsrisiko erkennbar.

Im **Gutachten zur Stadtklimakarte** wird für Potsdam ein **Katalog aus 19 klimaökologisch wirksamen Einzelmaßnahmen** zusammengefasst, wobei die Zuordnung bestimmter Maßnahmensets aus dem Portfolio der 19 Einzelmaßnahmen vom Flächentyp und den Bewertungen in den Bewertungskarten (z.B. bioklimatische Belastung in der Nacht und/oder am Tage, Bedeutung für den Kaltfluthaushalt) abhängt. Sie sind als Planungsempfehlungen zu verstehen, die bei Betrachtung einer konkreten Fläche oder spezifischen Maßnahme

einer genaueren Überprüfung bedürfen. Die Maßnahmen werden stichpunktartig beschrieben und in verschiedene Cluster aufgeteilt. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Schlaatz“ werden folgende Maßnahmen verfolgt (die jeweiligen Cluster sind kursiv angegeben und die im Gutachten verwendete Nummer den Maßnahmen jeweils vorangestellt):

*Thermisches Wohlbefinden im Außenraum*

02 Öffentliche Grünräume im Wohn- und Arbeitsumfeld schaffen

05 Bäume im Straßenraum erhalten und neu pflanzen

06 Begrünung und Verschattung von Parkplätzen

07 Öffentliche Grünflächen entwickeln und optimieren

08 Schutz bestehender Parks, Grün- und Waldflächen

*Verbesserung der Durchlüftung*

11 Baukörperstellung und Abstandsflächen beachten

13 Vermeidung von Austauschbarrieren

14 Schutz und Vernetzung für den Kaltlufthaushalt relevanter Flächen

*Reduktion der Wärmebelastung im Innenraum*

15 Dachbegrünung

17 Verschattung von Gebäuden durch Bäume oder bautechnische Maßnahmen

#### **B.4.1.4 Masterplan 100 % Klimaschutz**

Im Jahr 2016 wurde die Landeshauptstadt Potsdam eine von bundesweit insgesamt 41 Masterplan-Kommunen. Unter der Federführung der Koordinierungsstelle Klimaschutz wurde von der Arbeitsgemeinschaft (BLS Energieplan GmbH, Potsdam Institut für Klimafolgenforschung, Luftbild Umwelt Planung GmbH (LUP), Innovationszentrum für Mobilität und gesellschaftlichen Wandel GmbH (InnoZ) sowie ad modum GmbH) ein Gutachten zum Masterplan 100% Klimaschutz erarbeitet. Darin wurden als maßgebliche Ziele benannt, bis 2050 95% der CO<sub>2</sub>-Emissionen und 50 % des Endenergieverbrauchs gegenüber dem Stand von 1990 einzusparen. Am 13.09.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung für den Weg zur klimaneutralen Landeshauptstadt die dafür nötigen Ziele und Kernstrategien beschlossen (DS 17/SVV/0537). Der [Masterplan 100 % Klimaschutz](#) stellt acht Handlungsfelder mit strategischen Zielen zusammen:

- 01 Nachhaltige Planung und Sonderkonzepte
- 02 Energieversorgung und Infrastruktur
- 03 Gebäude
- 04 Wirtschaft (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen)
- 05 Private Haushalte und Konsum
- 06 Verkehr
- 07 Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
- 08 CO<sub>2</sub>-Senken und Anpassung

Der Masterplan steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/masterplan-100-klimaschutz-bis-2050> zum Download bereit. Dort ist

das Gutachten auch in kompakter und allgemeinverständlicher Form als Bürgerbroschüre bereitgestellt.

Insbesondere das Handlungsfeld 01 und die diesem Handlungsfeld zuzuordnenden Maßnahmen Nr. 1.1.2 (Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen in der Bebauungsplanung) und Nr. 1.1.4 (Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen in städtebaulichen Verträgen) werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan unterstützt – siehe auch nachfolgende Kapitel.

### **1. Aktionsplan 2018 – Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050**

Im Rahmen der Teilnahme der Landeshauptstadt Potsdam am Prozess „Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050“ des BMU wurden mit dem „1. Aktionsplan 2018 – Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050“ (Beschluss der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.12.2018, DS 18/SVV/0730) für die im Masterplan benannten insgesamt 8 Handlungsfelder (siehe oben) konkrete Maßnahmen und Strategien zur Umsetzung der Klimaschutzziele benannt. Der 1. Aktionsplan 2018 steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/auf-dem-weg-zur-klimaneutralitaet-erste-konkrete-massnahmen-sind-beschlossen> zum Download bereit.

Zur Erhöhung des Energiestandards im Neubaubereich wurde u.a. als kurzfristige Maßnahme bestimmt, dass bei allen Neubauvorhaben des Kommunalen Immobilien Service (KIS) ambitionierte Energiekonzeptvarianten zu prüfen sind, mindestens die Prüfung des Plus-Energie-Standards. Dabei sind auch die Lebenszykluskosten bei Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen. Bei der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans und die Realisierung von Neubauten durch den KIS sind diese Bestimmungen zu beachten.

Zur Erhöhung des Energiestandards im Neubaubereich wurde u.a. als kurzfristige Maßnahme bestimmt, dass bei allen Neubauvorhaben der ProPotsdam ambitionierte Energiekonzeptvarianten zu prüfen sind, mindestens die Prüfung des Plus-Energie-Standards.

#### **B.4.1.5 Klimanotstand**

Die LHP hat am 14.08.2019 den Klimanotstand als Resolution beschlossen (19/SVV/0543). Darin wird u.a. auf die Dringlichkeit des Klimaschutzes hingewiesen und dieser als Aufgabe höchster Priorität definiert. Als Konsequenz aus diesem Beschlusses erfolgten eine Reihe von Prüfungen durch die Verwaltung und die Anpassung von Prozessen:

- 19/SVV/1362 (Prüfergebnisse Festsetzung von Klimaschutzzielen in städtischen Plänen, Energiemanagement für städtische Gebäude, Stärkung des Radverkehrsbeauftragten, Stärkung des Baum- und Grünschutzes)
- 20/SVV/0294 (Ergänzungen zu 19/SVV/1362)
- 20/SVV/1191 (Prüfergebnisse Verkehrswende in Potsdam einleiten, THG-Potentiale von Mooren und Bäumen, Dekarbonisierungsstrategie der Energie und Wasser Potsdam GmbH, Vermeidung von Einzelheizungen und Einzelfeuerstätten, Graue Emissionen von Neubauten, Berücksichtigung von Klimaauswirkungen in allen Beschlüssen, Verfahren zur Treibhausgasneutralen Energieversorgung von Neubauten sowie der Festsetzung von Klimaschutzzielen im Rahmen von Bebauungsplänen und bei Grundstücksverkäufen),

- 20/SVV/1266 (Zusammenführung Klimanotstandsmaßnahmen mit dem 2. Aktionsplan zum Masterplan 100% Klimaschutz)

Diese Ergebnisse dienen als Informationsgrundlage und Arbeitshilfe.

## **B.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung**

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.

Im vorliegenden Planverfahren soll über die in Kapitel B.4.2.1 - Energieeffizienz erläuterten gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinausgehend eine dem Ziel des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert werden.

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung des Klimawandels dienen die in den Kapiteln B.4.2.2 und B.4.2.3 dargelegten Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden.

### **B.4.2.1 Energieeffizienz**

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

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

Am 11.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, welches thematisch das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammenführt. Die vorgenannten Gesetze und Verordnungen sind somit außer Kraft getreten. Das GEG regelt, vergleichbar mit den vorherigen Gesetzen und Verordnungen nunmehr einheitlich u.a. die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie den Einsatz von erneuerbaren Energien.

Am 28.09.2023 trat die Änderung der Brandenburgischen Bauordnung in Kraft. Mit der Änderung wurde der § 32a – *Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern* eingeführt, der gesetzlich vorschreibt, dass mindestens 50% der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen für Bauvorhaben ab dem 01.06.2024 auszustatten sind, sobald die Dachfläche mindestens 50 m<sup>2</sup> aufweist und das Vorhaben überwiegend öffentlich oder gewerblich genutzt wird.

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 und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in Kraft getreten am 11.11.2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

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

#### **B.4.2.2 Klimaschutz**

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes enthalten:

- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO) – Ziel: Regelung des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil
- Festsetzungen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB; §§ 22 und 23 BauNV) – Ziel: Ausrichtung der Gebäude mit geringer gegenseitiger Verschattung; Kompaktheit der Gebäude; Gebäudeausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie; maximale Baukörpertiefen, die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ermöglichen;
- Zulässige Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der BauNVO. Eventuell können Ausnahmen zugelassen werden (oder Zulassung als Nebenanlage) (§ 1 – 11 und § 4 BauNVO) – Ziel: Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen



### B.4.2.3 Klimaanpassung

Folgende Festsetzungen im Sinne der Klimaanpassung sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans:

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO) – Ziel: Begrenzung der Verdichtung, Erhalt oder Schaffung von Freiflächen, Beschränkung der Versiegelung
- Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO) – Ziel: Gebäudeausrichtung berücksichtigt Frischluftkorridore
- Festsetzung von Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) – Ziel: Schaffung von Niederschlagszwischen speichern und Notwasserwegen für Starkregenereignisse
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) – Ziel: Erhalt bzw. Schaffung von Grünflächen; „Durchgrünung“ von Siedlungen; Beeinflussung des Stadtklimas
- Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – Festsetzen von dezentralen Systemen, z.B. der Mulden- oder Grabenentwässerung (in Kombination mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14-15); textliche Festsetzungen zur wasser- und luftdurchlässigen Gestaltung von Wegen, Zufahrten, Terrassen, Stellplätzen ...)
- Festsetzungen für Bindungen von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern für einzelne Flächen oder Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) – Ziel: Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen zur Verbesserung des Kleinklimas; Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung des Kleinklimas

## B.5 Flächenbilanz

Tabelle 4 Flächenbilanz Nutzungsarten

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m²)
<b>Baugebiete</b>	Allgemeine Wohngebiete	341.348
	Mischgebiet	12.141
	Kerngebiet	10.322
	Sonstigen Sondergebiete	27.992
<b>Verkehrsflächen</b>	Straßenverkehrsflächen	103.961
	Straßenbahn	25.204

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m²)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	32.036
<b>Grünflächen</b>	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz	48.323
	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage	14.908
	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz	1.346
	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Naturerfahrungsraum	9.453
	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün	14.753
<b>Flächen für Gemeinbedarf</b>	Schule	50.044
	Sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen	12.012
	Sportplatz	17.001
	Bürgerhaus/Jugendfreizeitzentrum	4.587
	Kindertagesstätten	19.491
<b>Flächen für Sport- und Spielanlagen</b>		1.932
<b>Flächen für Abwasserbeseitigung</b>		1.063
<b>Waldfläche</b>		49.599
<b>Geltungsbereich gesamt</b>		<b>797.516</b>

## **C Umweltbericht**

### **C.1 Einleitung**

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

Die Umweltprüfung bildet das Trägerverfahren für alle einzelgesetzlichen Anforderungen wie z.B. die Abhandlung der Eingriffsregelung.

#### **C.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan Nr. 138 umfasst den Stadtteil „Am Schlaatz“, die Käthe-Kollwitz-Siedlung und den Bereich Südlicher Bisamkiez.

Die Großwohnsiedlung „Am Schlaatz“ wurde zwischen 1980 und 1987 in Plattenbauweise errichtet. Seit Mitte der 1990er Jahre ist der Stadtteil aufgrund städtebaulicher und funktionaler Mängel sowie gesellschaftlicher Transformationsprozesse ein Investitionsschwerpunkt der Stadt Potsdam. Aufgrund der anhaltenden Konzentration sozioökonomischer Problemlagen und des Wandels der Bewohnerstruktur wurde der Schlaatz Jahr 2007 in die Fördergebietskulisse „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt“ aufgenommen. Damit folgt die Städtebauförderung im Stadtteil nach einem anfänglichen Schwerpunkt auf investiven Maßnahmen einem integrativen Ansatz der Stadtentwicklung, der die städtebauliche und gestalterische Aufwertung mit sozialen Maßnahmen verbindet, auf selbsttragende Strukturen der Stadtteilarbeit abzielt und Mitgestaltungsmöglichkeiten durch die aktive Einbindung der Bewohner:innen schafft. Durch Investitionen in das Wohnumfeld, den öffentlichen Raum, die Infrastruktur und die Strukturen der Stadtteilarbeit ist es in den letzten 20 Jahren gelungen, sowohl die baulichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen als auch die Lebensbedingungen im Stadtteil zu verbessern.

Für den Stadtteil besteht dennoch auch weiterhin ein besonderer Entwicklungsbedarf. Mit dem Bebauungsplan Nr. 138 sollen Teile des Masterplans Schlaatz\_2030 umgesetzt werden. Dieser wurde für den gesamten Stadtteil entwickelt.

Die Käthe-Kollwitz-Siedlung entstand zwischen 1956 und 1964 und gehört heute zu den Ältesten der Potsdamer Neubaugebiete der Nachkriegszeit. 2001 und 2014 wurde die Siedlung um zwei Neubauten ergänzt. Der bauliche und energetisch nicht nachhaltige Zustand der Bestandsgebäude sowie die schwierigen Sanierungsaussichten auch in Bezug auf Materialbeschaffenheit und konstruktive Belange erfordern langfristig eine neue städtebauliche Perspektive.

Der Südlicher Bisamkiez ist unbebaut und überwiegend mit Wald bestockt. Auch dieses Areal wurde im Masterplan mit bedacht, sodass hier ebenfalls eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen ist. Planungsrechtlich ist dieser Bereich als Außenbereich zu betrachten und die laut Masterplan vorgesehenen Vorhaben sind auf Grundlage § 35 BauGB nicht privilegiert und unzulässig.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst rund 80 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Schlaatz“ erstreckt sich im Norden bis zur Nuthe und dem Horstweg, im Osten bis zur Nuthe und den Straßen Am Nuthetal, Bisamkiez und Tiroler Damm, im Süden bis zur Drewitzer Straße, zum Tiroler Damm und der Straße am Nuthetal und im Westen bis zu den Straßen Horstweg und „An der Alten Zauche“. Der Geltungsbereich umfasst auch die Gebietskulisse des Bebauungsplans Nr. 150 „Am Bisamkiez“ sowie die Käthe-Kollwitz-Siedlung.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für punktuelle Nachverdichtungen durch Aufstockungen und Ergänzungsbauten zu schaffen. Dabei sollen die überbaubaren Grundstücksflächen definiert und die Anzahl der Vollgeschosse sowie baugestalterische Anforderungen festgesetzt werden.

#### **C.1.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan umfasst den Stadtteil Am Schlaatz, die Käthe-Kollwitz-Siedlung und den Bereich Südlicher Bisamkiez und weist eine Größe von ca. 80 ha auf. Ziel des Bebauungsplans Nr. 138 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen. Es werden allgemeine Wohngebiete für die vorhandenen Wohnbauflächen in der Großwohnsiedlung Schlaatz, der Käthe-Kollwitz-Siedlung und dem Südlichen Bisamkiez festgesetzt. Für den Bereich des westlichen Sperberhorstes, begrenzt durch die Straßen Horstweg, An der Alten Zauche, Falkenhorst und Sperberhorst, ist die Festsetzung eines Mischgebiets geplant. Im Bereich des Schlaatzer Marktes erfolgt die Festsetzung eines Kerngebiets. Weiterhin sind Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ vorgesehen. Es sollen öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Um die Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu erhöhen, werden öffentliche Grünflächen, Wald sowie Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Vegetation festgesetzt.

#### **C.1.1.2 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet Potsdam-Schlaatz liegt im Südosten Potsdams und grenzt an die Teltower Vorstadt an. Im Osten grenzt die Nuthe mit der Nutheniederung, im Süden die Waldstadt und im Westen die Käthe-Kollwitz-Siedlung sowie eine Einfamilienhaussiedlung an. Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Heinrich-Mann-Allee und den Horstweg.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 80 ha auf und ist durch Wohnungsbauten der 1980er Jahre geprägt. Neben dem Schlaatz werden in den Bebauungsplan Nr. 138 die Teilbereiche Südlicher Bisamkiez sowie die Käthe-Kollwitz-Siedlung integriert, um eine langfristige und nachhaltige städtebauliche-landschaftsplanerische Entwicklung des Gebiets zu sichern. Neben der Wohnnutzung sind verschiedene soziale Einrichtungen wie Schulen und Kitas, soziale Angebote der Arbeiterwohlfahrt (AWO), Nachbarschaftstreffs sowie das Bürgerhaus mit vielfältigen sozio-kulturellen Angeboten und einer generationsübergreifenden Arbeit vorhanden. Die medizinische Grundversorgung ist gesichert. Die Ansiedlung von kleingewerblichen Unternehmen soll gefördert werden.

Das städtebauliche Grundgerüst des Wohngebiets bilden zwei Hauptachsen, eine Achse in Nord-Süd-Richtung und in Ost-West-Richtung. Beide Achsen kreuzen sich und bilden so den am südlichen Rand des Wohngebiets gelegenen Magnus-Zeller-Platz. Die sonstige innere

Erschließung wird von einem Sackgassensystem geprägt, welches Durchgangsverkehr im Gebiet vermeidet. Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich vorwiegend am Rand der Wohnsiedlung.

Die Bebauung ist überwiegend durch fünfgeschossige Plattenbauten in L- und U-Form geprägt. So ergeben sich einzelne Quartiere mit halböffentlichen Innenhöfen. Weiterhin sind drei 17-geschossige Punkthochhäuser und 18 6-geschossige Würfelhäuser vorhanden.

Die Fassaden der Wohnhäuser verfügen über sogenannte Giebelbroschen, die einen Bezug zum Straßennamen haben.

Im Bereich der Hauptstichstraßen im Übergang zu anderen Siedlungsstrukturen ergeben sich Torsituationen.

Prägend für das Plangebiet ist das sogenannte „Schlaatz Wäldchen“. Dieses befindet sich am nordöstlichen Rand im Übergang zur Nuthe. Die Nuthe verläuft nordöstlich des Plangebiets.

### C.1.1.3 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

**Tabelle 5 Geplante Nutzungen und Flächengrößen**

<b>Geplante Nutzung</b>	<b>Flächengröße (m²)</b>	<b>davon bebaubar gemäß GR/GRZ (m²)</b>	<b>max. zulässige Überschreitung der GR/GRZ (m²)</b>	<b>Gesamte, maximal überbaubare Fläche (m²)</b>
Keine Art der baulichen Nutzung				
WA 1				
WA 2				
MI				
MK				
SO				

Hinweis: Da etliche Vertiefungsbereiche noch im weiteren Verlauf des Verfahrens erörtert werden, können zum aktuellen Zeitpunkt keine validen Zahlen angegeben werden. Die Tabelle 5 wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

### C.1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

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.1.2.1 Fachgesetze

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten rechtlichen Grundlagen des Umweltschutzes, die darin formulierten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt:

#### **Baugesetzbuch**

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Es ist eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist dargestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Hier werden die Schutzgegenstände benannt. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 2 Abs. 4 und § 4c BauGB und in der zugehörigen Anlage sind die Inhalte der Umweltprüfung dargestellt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Baugesetzbuches durch die Erfassung der umweltbezogenen Belange im Rahmen der Umweltprüfung und deren Berücksichtigung in der Abwägung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Durchführung einer Umweltprüfung werden die rechtlichen Anforderungen des Baugesetzbuchs erfüllt.

#### **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 um die Nachverdichtung eines bestehenden Stadtteils. Demnach bestehen im Plangebiet bereits planungsrechtlich zulässige Eingriffe. Im Rahmen



der Abarbeitung der Eingriffsregelung werden die planungsrechtlich möglichen Eingriffe dargestellt. Nach planungsrechtlicher Einschätzung sind für einzelne Teilbereiche und Einzelvorhaben des Bebauungsplangebietes entsprechend bauliche Anlagen nach §34 BauGB zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die darüber hinaus gehenden ausgleichspflichtigen Eingriffe ermittelt. Eingriffe in Natur und Landschaft sollen nach Möglichkeit innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Ein darüber hinaus gehendes Erfordernis ist nach Ausschöpfung planinterner Maßnahmen auch auf planexternen Maßnahmen umzusetzen. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen werden festgesetzt bzw. vertraglich gesichert.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Zugriffsverbote zum Schutz wildlebender 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 Bebauungsplanverfahren ist daher zu prüfen, ob auf der zu beplanenden Fläche besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen und ob durch die Planung Verbotsgegenstände nach § 44 BNatSchG betroffen sind. Werden geschützte Arten festgestellt und kann das Vorhaben nicht so geplant werden, dass diese Arten oder Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden, so ist bei der obersten Naturschutzbehörde die Zusicherung einer Ausnahme- oder Befreiungslage einzuholen. Die artenschutzrechtlichen Belange unterliegen nicht der baulichen Abwägung. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine faunistische Erfassung und die Prüfung, ob durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt sind und wie diese überwunden werden können.

#### Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) wurde im Dezember 2012 verabschiedet und im Januar 2013 veröffentlicht. Es ist vollständig am 01. Juni 2013 in Kraft getreten.

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz formuliert in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 138 „Potsdam Schlaatz“ keine Grundsätze und Ziele, die über das Bundesnaturschutzgesetz hinausgehen.

#### Betroffenheit von Schutzgebieten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22-25, 27 BNatSchG noch in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA). Das Schlaatz Wäldchen im nordöstlichen Bereich ist jedoch Teil des LSG „Nuthetal-Beelitzer-Sander“. Nördlich an das Plangebiet grenzt das FFH-Gebiet „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“ an.

#### *LSG Nuthetal-Beelitzer-Sander*

Mit dem „Schlaatz Wäldchen“ (ca. 5,1 ha) liegt ein Teil des Landschaftsschutzgebiets "Nuthetal - Beelitzer Sander" im Plangebiet. Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich hauptsächlich südlich von Potsdam und reicht im Norden von der Nuthe-Mündung bis Ludwigsfelde und Trebbin im Osten, bis Luckenwalde und Treuenbrietzen im Süden sowie bis Beelitz und Michendorf im Westen. Die Gesamtfläche des Schutzgebiets beträgt rund 41.651 ha. Davon befinden sich nur ca. 287 ha in den südöstlichen Teilen der Landeshauptstadt Potsdam. Schutzzweck ist die Erhaltung, Wiederherstellung und

Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der naturnahen Waldgesellschaften, vor allem der Erlenbruchwälder, grundwassernahen Niederungswälder und eichengeprägten Laubmischwälder, der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes und der Gewässerqualität der Seen und Flüsse, der Funktionsfähigkeit der Moore und Niedermoores sowie der kulturabhängigen Biotope und Landschaftselemente wie Frischwiesen, Feuchtwiesen und -weiden, Hecken, Feldgehölze sowie der der grünlandgeprägten Flussniederungen von Nuthe und Nieplitz. Das Gebiet ist wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung zu erhalten. Gemäß dem Schutzzweck sind alle Handlungen verboten, die die naturräumlichen Besonderheiten beeinträchtigen. Es sind ferner u.a. bauliche Anlagen, eine Veränderung der Bodengestalt, Versiegelungen, Veranstaltungen und Werbeanlagen verboten.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele der Schutzgebietsverordnung, indem das Wäldchen im Bebauungsplan dauerhaft als Wald und Grünfläche gesichert wird. Der südliche Teil soll als Naturerfahrungsraum gestaltet werden. Dies entspricht der Schutzgebietsverordnung, indem die naturnahe Erholung gestärkt wird.

#### *FFH-Gebiet Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach*

Das FFH-Gebiet „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“ (Nr. 3845-307) hat eine Größe von 815 ha und umfasst repräsentative Teile des Fließgewässersystems der Nuthe und des Baruther Urstromtals. Im FFH-Gebiet stellen fließgewässerbegleitende Grünländer und Waldflächen die vorherrschenden Biotop- und Nutzungstypen dar. Der überwiegende Anteil der schutzgebietsrelevanten Lebensraumtypen, Habitate, wertgebenden Biotope und FFH-relevanten Arten weist einen ungünstigen Erhaltungszustand auf. Die ungünstigen Erhaltungszustände stehen meist mehr oder weniger unmittelbar im Zusammenhang mit den das FFH-Gebiet prägenden Fließgewässern Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach und deren massive anthropogene Regulierung durch Gewässerausbau mit Querbauwerken zur Wasserstandsregulierung (Staubauwerke, Wehre, Brücken) und Längsverbau (Flussbegradigung, Eindeichungen etc.).

Das FFH-Gebiet wird auf rund 22 % der Fläche von Lebensraumtypen eingenommen. Den größten Flächenanteil nehmen die fließgewässerbegleitenden Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder (LRT91E0) sowie die Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder (LRT 9160) ein. Bis auf wenige Ausnahmen wurden alle Abschnitte der Nuthe, des Hammerfließes und des Eiserbachs als Fließgewässerlebensraum (LRT 3260) angesprochen. Drei Biotope wurden als Binnendünen (LRT 2330) ausgewiesen. Weitere, nur in geringer Anzahl auftretende Lebensraumtypen sind alte bodensaure Eichenwälder (LRT 9190), natürliche eutrophe Seen (LRT 3150) sowie feuchte Hochstaudenfluren (LRT 6430).

Fischotter und Biber sowie Rotbauchunke, Kammmolch, Kreuzkröte und Knoblauchkröte, Zauneidechse, Schlingnatter und Wirbellose wie Hirschkäfer, Großer Heldbock, Fluss- und Moosjungfer sowie der Große Feuerfalter kommen im FFH-Gebiet vor. Auch Fische und Rundmäuler sind im FFH-Gebiet präsent.

Vorrangiges Ziel der Maßnahmenplanung ist die Sanierung der Fließgewässer. Gegenstand sind daher strukturverbessernde Maßnahmen wie Neuprofilierungen, der Anschluss von Altarmen oder die Entwicklung von Flachwasserbereichen. Eine Konkretisierung der Maßnahmen für den FFH-Gebietsabschnitt der Nuthe erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem „Gewässerentwicklungskonzept (GEK) für das Teileinzugsgebiet Nuthe“. Entsprechend der vordergründigen Gefährdung der Stand- und Fließgewässer durch Nährstoffeinträge aus

den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen, sollte für die Gewässer im Plangebiet die Anlage von Gewässerrandstreifen ein grundlegendes Ziel sein.

Nördlich des Plangebiets des Bebauungsplans befinden sich Reviere des Fischotters und des Bibers. Auch Rapfen und Schlammpeitzger wurden in diesem Bereich der Nuthe kartiert.

Für den Bereich des FFH-Gebiets nördlich des Geltungsbereichs soll kurzfristig eine Übernahme vorhandener Naturverjüngung standortheimischer Baumarten, eine Entnahme gesellschaftsfremder Baumarten, eine Erhaltung bzw. Förderung von Altbäumen und Überhältern sowie eine Erhaltung und Mehrung von stehendem und liegendem Totholz erfolgen.

Mittelfristig soll eine Wasserspiegelanhebung des entwässernden Fließgewässers sowie eine Wiederanbindung abgeschnittener Altarme (Mäander) erfolgen.

Durch den Bebauungsplan sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgebietskulisse zu erwarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht geeignet das FFH-Gebiet zu beeinträchtigen. Die Nuthe mit ihren angrenzenden nördlichen Lebensräumen sind nicht Teil des Plangebiets. Der Bebauungsplan greift nicht in das Fließgewässer oder deren Randstreifen ein. Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung-Vorprüfung erfolgen.

### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) 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.

Den Zielen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird insofern entsprochen, als dass in einem Siedlungsgebiet eine Nachverdichtung erfolgt, statt bislang unbeplante Flächen in Anspruch zu nehmen.

Im Rahmen der Planung wird die Altlastensituation analysiert und bei der Planung der Niederschlagswasserbewirtschaftung berücksichtigt.

### **Wasserhaushaltsgesetz und Brandenburgisches Wassergesetz**

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, 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 (BbgWG) ausgefüllt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Gewässer I. oder II. Ordnung vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bearbeitungsgebiet eines Gewässerentwicklungskonzeptes.

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft die Nuthe, ein Landesgewässer I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsordnung (BbgGewEV) vom 01.12.2008.

Das Plangebiet umfasst Gewässerrandstreifen der Nuthe. In § 38 WHG ist eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen enthalten. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5). Während der Durchführung der Baumaßnahmen ist eine Verunreinigung von Gewässern durch Wasser gefährdende Kontamination zu vermeiden (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

#### Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und GEK Nuthe

Die Bewirtschaftungsziele der WRRL für die oberirdischen Gewässer (WHG § 27) und das Grundwasser (WHG § 47) werden im Rahmen der Bewirtschaftungspläne der jeweiligen Flussgebietsebene (FGG) festgelegt. Zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele sind für die Flussgebietseinheiten Maßnahmenprogramme aufzustellen. Für Brandenburg wurden mit dem Beitrag des Landes für das Maßnahmenprogramm der Flussgebietseinheit Elbe Maßnahmen benannt. Zur Umsetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt.

Das Plangebiet liegt im GEK-Gebiet „Nuthe“. Im Gewässerentwicklungskonzept (GEK) Nuthe wird ein 661 km<sup>2</sup> großes, rein wasserwirtschaftlich definiertes Einzugsgebiet zwischen der Quelle im Fläming und der Mündung in die Potsdamer Havel betrachtet. Im Mittelpunkt der Analysen und Maßnahmenvorschläge stehen dabei neben der kompletten Nuthe die wichtigsten Nebengewässer sowie Großer Seddiner See und Siethener See mit ihren Zu- und Abflüssen. Die großen Nebengewässer Nieplitz, Großbeerener Graben und Hammerfließ bilden eigene GEK-Gebiete. Die Nuthe und die einmündenden Gewässer erreichen derzeit nicht das Ziel eines guten ökologischen Zustands. Der größte Teil der untersuchten Gewässer (46%) weist eine nur mäßige Gewässerstruktur, ein Viertel (26%) sogar einen unbefriedigenden Zustand auf. Nur ein Drittel der aufgenommenen Bauwerke in den Gewässern sind für Fische und Wirbellose durchgängig, alle übrigen sind nur eingeschränkt passierbar. Nur ein Abschnitt der Nuthe (Bereich Forst Kloster Zinna) weist einen guten Abfluss und eine gute Abflussdynamik auf. Alle anderen Planungsabschnitte befinden sich in einem mäßigen bis schlechten hydrologischen Zustand.

Im GEK werden Zielstellungen für die Entwicklung der Gewässer formuliert und mit den räumlichen Bedingungen abgeglichen. Allgemeine Ziele für die natürlichen Gewässer sind die Verbesserung der Gewässerstruktur, des Abflussregimes und der Durchgängigkeit. Die konkreten Ziele richten sich nach dem natürlichen Fließgewässertyp. Zielstellungen für die künstlichen Gewässer sind dagegen der Wasser- und Stoffrückhalt.

Eine Wiederherstellung der ursprünglichen Nuthe in ihrer historischen Aue (der Primäraue) wird aufgrund der Nutzung der Aue nicht möglich sein. Daher ist diese Maßnahme nicht Gegenstand des GEK.

Die Nuthe ist in dem Bereich nördlich des Plangebiets ein erheblich veränderter sand- und lehmgeprägter Tieflandfluss. Das ökologische Potential wird als unbefriedigend eingeschätzt. Bezogen auf das Bewirtschaftungsziel wird für die Nuthe eine Fristverlängerung gemäß Artikel 4 Absatz 4 WRRL angestrebt.

Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 138 ist im Bereich der Nuthe eine Neuprofilierung geplant. Es soll eine Sekundäraue nördlich der Nuthe, außerhalb des Plangebiets, ausgebildet werden. Eine Sekundäraue ist eine vertiefte neue Aue, in der das Gewässer sich entwickeln kann, die umliegenden Flächen jedoch nicht überschwemmt werden. Dabei werden Altarme und Altlaufstrukturen einbezogen. Es sind strukturverbessernde Maßnahmen vorgesehen.

Aufgrund des Zielerreichungsgebotes darf das Vorhaben auch der Umsetzung der künftigen Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Potentials der Gewässer in den betroffenen GEK-Gebieten nicht entgegenstehen. Durch die Planung des Bebauungsplans sind die Maßnahmen des GEK nicht betroffen.

#### Gewässerunterhaltung

Die Unterhaltungspflichten an Gewässern I. Ordnung obliegen nach BbgWG § 79 (1) Nr. 1 dem LfU als Wasserwirtschaftsamt des Landes Brandenburg. Gemäß den gesetzlichen Vorschriften wird gefordert, dass die Unterhaltung nicht erschwert werden darf. Hierzu ist die Zugänglichkeit zum Gewässer einschließlich seiner Verwaltung und seiner Ufer durch Freihaltung eines ausreichend breiten Unterhaltungsstreifens zu gewährleisten.

Die Planung berücksichtigt diese Ziele. Es ist sicherzustellen, dass die Zugänglichkeit sowohl während der Bauarbeiten, als auch durch die Bauwerke selbst stets gewahrt wird.

#### Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Nach derzeit geltendem Recht liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i. V. m. § 36 WG der DDR.

Nach § 1 Absatz 6 Punkt 12 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Der Planbereich befindet sich in dichter Angrenzung an die Nuthe, die als Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) definiert wird.

Eine direkte Betroffenheit des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch Hochwasserrisikoflächen besteht nicht. Eine Bebauung der Hochwasserrisikoflächen ist nicht Gegenstand der Planung. Damit steht der Bebauungsplan nicht im Konflikt mit Hochwasserschutz, nachdem zukünftig Flächen, die laut der Risikoanalyse bei HQ 100 betroffen sind, in den nächsten Jahren als rechtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete festgesetzt werden sollen. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten jedoch noch die rechtsgültigen Beschlüsse der Räte der Bezirke der DDR fort.

Während des Hochwasserereignisses der Havel im Januar 2011 (ca. HW20) wurde am 28.01./ 29.01.2011 eine Bildbefliegung durchgeführt. Die Auswertung ergab, dass das Plangebiet im Bereich direkt hinter der Verwaltung der Nuthe z.T. partiell vernässt, vernässt

und sogar stark vernässt war. Die betroffenen Vernässungsflächen reichen z.T. bis zu 230 m in das Plangebiet hinein.

Das Plangebiet wird insbesondere im Bereich der Nuthe von deren Wasserständen beeinflusst, so dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden. Bei der Planung sind die jeweiligen Grundwasserstände und die Gefährdungen durch Vernässung durch Starkniederschläge zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers vorzusehen.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächlich zu versickern. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist zu versickern.

Die Ableitung dieses Niederschlagswassers durch die bestehenden Kanalsysteme in die Nuthe stellt keine nachhaltige Alternative dar, auch weil adäquate Reinigungsanlagen vor Einleitung in den Vorfluter nicht vorhanden sind. Vielmehr sollte in diesem Zusammenhang, wo immer möglich, auch auf die Ablösung bestehender Anfallsflächen von diesen Systemen orientiert werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die gesetzlichen Anforderungen des Versickerungsgebots indem eine Machbarkeitsstudie Niederschlagsentwässerung erarbeitet wird. Aufgrund der nahegelegene Nuthe ist mit höheren Grundwasserständen zu rechnen. Im Rahmen der Konzeption sollten Maßnahmen zur Verbringung des Niederschlagswassers vorrangig auf dessen breitflächigen Versickerung ausgerichtet werden. Dies bedeutet allerdings, dass ein höherer Platzbedarf für derartige Anlagen berücksichtigt werden muss. Flankierende Maßnahmen können die wasserdurchlässige Herstellung von Belägen (Straßenflächen, Wege, Parkplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw.) und die Anordnung von Dachbegrünungen sein.

Der Geltungsbereich des B-Plans gehört mit den Einleitstellen ES A 15/67 und ES A 49/69 zum Betrachtungsgebiet 2 (Nuthe) der „Komplexen Bewertung von Niederschlagswassereinleitstellen“ (2018). Die darin getroffenen Festlegungen können gleichwohl Auswirkungen auf den Geltungsbereich haben und müssen beachtet werden.

#### **Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm)**

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) 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 BImSchG).

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.

Die Landesregierung Brandenburg misst insbesondere dem planerisch erzielbaren und vorsorgenden aktiven Lärmschutz eine hohe Bedeutung bei. Viele der jetzt in der EU-Umgebungslärmrichtlinie bzw. in den §§ 47 a bis f des Bundes-Immissionsschutzgesetzes formulierten Anforderungen an die Lärmkartierung und die Lärmaktionsplanung wurden im Land Brandenburg bereits seit 1992 berücksichtigt. Im Rahmen der Lärminderungsplanung hatten zwischen 1992 und 2004 bereits 58 Städte und Gemeinden Lärminderungspläne aufgestellt. Als Brandenburger Weg hat sich hierbei eine gesamtstädtische Betrachtung unter Verzahnung der Lärminderungsplanung mit der Verkehrsentwicklungsplanung und der Bauleit- bzw. Stadtentwicklungsplanung sowie in jüngster Vergangenheit mit der Luftreinhalteplanung bewährt. Im Land Brandenburg wurden im Rahmen des Strategiepapiers zur Lärmaktionsplanung Prüfwerte definiert. Diese liegen bei 65 dB(A) tags 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Ziel ist mit sog. Mobility Hubs die Verkehre zu bündeln und den Durchgangsverkehr weitgehend aus dem Gebiet herauszuhalten.

#### Luftreinhalteplan Potsdam

Der Luftreinhalteplan Potsdam wird alle 5 Jahre fortgeschrieben. Der vorliegende Plan ist aus den Jahren 2015/2016. Dort werden auf Grundlage der aktuellen Entwicklungen und gesetzlichen Rahmenbedingungen die weiteren Handlungsnotwendigkeiten hinsichtlich der Verbesserung der Luftqualität der Landeshauptstadt Potsdam aufgezeigt. Ziel ist es, eine dauerhafte Unterschreitung der Luftschadstoffgrenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) im gesamten Stadtgebiet sicherzustellen.

Grundsätzlich werden neben lokalen Maßnahmen in den Problem- und Konfliktbereichen im Rahmen des Konzeptes zur Luftschadstoffminderung auch gesamtstädtische Maßnahmen zur Reduzierung des Kfz-Verkehrsaufkommens im Sinne einer integrierten und ganzheitlichen Verkehrs-, Stadtentwicklungs- und Umweltstrategie berücksichtigt. Damit ergeben sich positive Effekte für die Stadt-, Wohn- und Aufenthaltsqualität. Der Luftreinhalteplan steht daher in engem Zusammenhang mit der Verkehrs- und Stadtentwicklung. Es ist davon auszugehen, dass bei einer konsequenten und finanziell gesicherten Umsetzung der im Luftreinhalteplan benannten Maßnahmen auch zukünftig die gesetzlichen Luftqualitätsziele eingehalten werden können. Dies erfordert eine aktive und kontinuierliche Umgestaltung des Verkehrssystems im Sinne einer nachhaltigen und klimafreundlichen Mobilität.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Ziel ist mit sog. Mobility Hubs die Verkehre zu bündeln und den Durchgangsverkehr weitgehend aus dem Gebiet herauszuhalten und umweltfreundliche Verkehrsalternativen anzubieten.

## **Waldgesetz des Landes Brandenburg**

Gemäß dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 wird jede mit Waldbäumen und Waldsträuchern bestockte Fläche als Wald eingestuft. Zweck dieses Gesetzes ist es, im Bewusstsein der besonderen Bedeutung des Waldes für die Allgemeinheit

1. den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern,
2. die Forstwirtschaft zu fördern, zur Entwicklung des ländlichen Raumes beizutragen sowie den Waldbesitzer bei der Erfüllung seiner Aufgaben nach diesem Gesetz zu unterstützen,
3. einen Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeizuführen.

Wald darf nur mit Genehmigung der Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (§ 8 LWaldG). Die nachteiligen Wirkungen auf die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes müssen nach den Vorgaben der Forstbehörde ausgeglichen werden. Dazu ist eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Weiterhin sind die verlorengehenden Waldfunktionen entsprechend der aktuellen Waldfunktionskarte des Landesbetriebes Forst auszugleichen. Soweit die nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung nicht ausgeglichen werden können, ist gemäß § 8 Abs. 4 LWaldG ein finanzieller Ausgleich durch Zahlung einer Walderhaltungsabgabe zu leisten.

Teil des Plangebiets ist das sogenannte Schlaatz Wäldchen. Der Bebauungsplan hat das Ziel, hier in Teilen einen Naturerfahrungsraum zu schaffen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger und Behörden öffentlicher Belange ist zu klären, welche Rahmenbedingungen festgelegt werden müssen, dass dadurch nicht der Tatbestand der Waldumwandlung erfüllt wird.

## **Potsdamer Baumschutzverordnung**

Ziel der Potsdamer Baumschutzverordnung vom 23.05.2017 (PBaumSchVO) 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 Geltungsbereichs von Bebauungsplänen sowie Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb des Geltungsbereichs 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).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange der Potsdamer Baumschutzverordnung berücksichtigt, in dem der geschützte Baumbestand im Plangebiet betrachtet wird und Möglichkeiten zur flächenhaften Sicherung im Bebauungsplan geprüft werden bzw. bei der Festsetzung von erweiterten Baukörperausweisungen auf den Baumbestand Rücksicht genommen wird.

### Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz

Grundsatz des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes ist es, Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägender Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal enthalten. Dieses ist mit der Nummer 2183 erfasst. Es beginnt im Wäldchen und verläuft nach Südwesten. Es handelt sich um Moorbildungen, z.T. über See- und Altwassersedimenten. Überwiegend Niedermoortorf und Moorerde, selten übergangs- und Hochmoortorf, z-T. über Mudde, Kalkmudde, humosen Schluff oder Sand.

Dies wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Bauliche Denkmale sind nicht im Plangebiet vorhanden.

**Tabelle 6 Rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan**

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
<b>Baugesetzbuch (BauGB):</b> sparsamer Umgang mit Grund und Boden	0	X	X	X	X	X	0	0
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):</b> gesetzlicher Biotopschutz, Artenschutz, Schutzgebiete	X	X	X	X	X	X	0	0
<b>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG):</b> nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen	0	X	0	0	0	0	0	0
<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG):</b> nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Lebensgrundlage des Menschen	0	0	X	0	X	0	X	0
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG):</b> Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG):</b> Erhalt und Entwicklung von Waldflächen	0	X	X	X	X	X	X	0

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000- Gebiet e	Fläche und Boden	Wass er	Klima	Tiere und Pflan zen	Orts-, Land schaf tsbild	Mens ch	Kultur- , Sachg üter
<b>Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO):</b> Erhalt, Pflege und Bewahrung von Bäumen	0	0	0	0	X	X	0	0
<b>Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG):</b> Erhalt und Schutz von Denkmalen	0	0	0	0	0	0	0	X

### C.1.2.2 Fachpläne

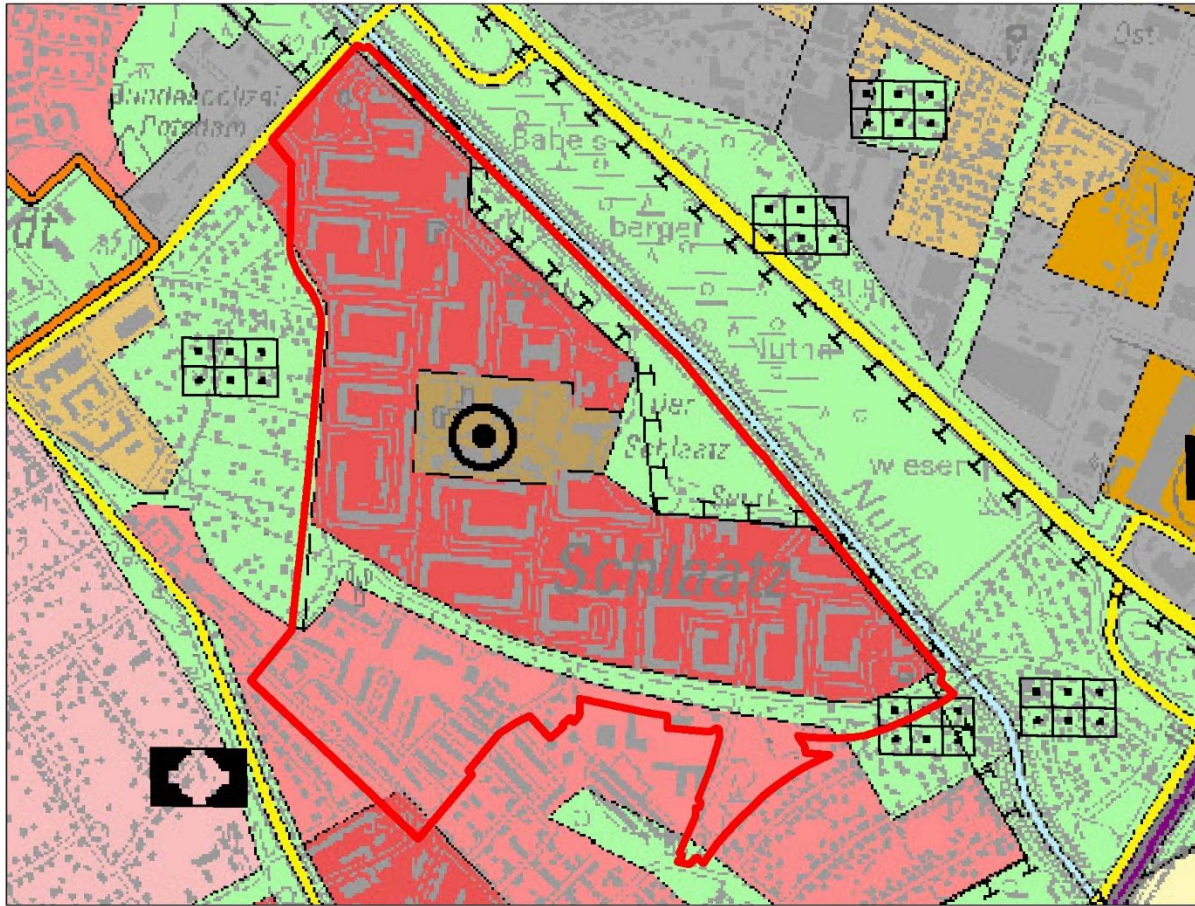
Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Fachpläne, die darin formulierten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt:

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist als Wohnbaufläche W1 (GFZ 0,8-1,6) dargestellt. Der südliche Teil ist als Wohnbaufläche W2 (GFZ 0,5-0,8) dargestellt und wird von der Wohnbaufläche W1 durch einen Grünzug getrennt. Zentral ist eine Gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8-1,6) ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen an der östlichen Kante Grünflächen mit dem Schlaatz-Wäldchen. Die Grünflächen sind weitgehend deckungsgleich mit der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Im Westen und Osten grenzen Grünflächen, teilweise mit Dauerkleingärten an den Geltungsbereich an. Im Norden ist außerhalb des Geltungsbereichs eine Gewerbliche Baufläche G dargestellt. Südlich des Geltungsbereichs grenzen Wohnbauflächen an.

Die Ziele des Flächennutzungsplans werden teilweise berücksichtigt. Es werden überwiegend Wohnbauflächen festgesetzt werden. Teilweise ergibt sich das Erfordernis zur Festsetzung von Mischgebieten und eines Kerngebiets/urbanen Gebiets, um auch planerisch eine Nutzungsmischung zu sichern. Das Schlaatz-Wäldchen soll überwiegend als Wald festgesetzt werden, da der Bestand erhalten werden soll und nicht der Tatbestand der Waldumwandlung entstehen soll.

**Abb. 10: Auszug Flächennutzungsplan (Umweltbericht)**

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam (2014)

### INSEK 2035

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK 2035 bildet die strategische und gebietsbezogene Stadtentwicklung und untersucht die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnraum und sozialer Infrastruktur. Das INSEK setzt mit Aktionsfeldern sechs thematische Schwerpunkte. Mit jedem Aktionsfeld sind Entwicklungsziele und Handlungsansätze verbunden.

Folgende Ziele sind für den Umweltbericht relevant:

- **Wachstum:**
- Aufnahme von Klimaschutzzielen in B-Plänen
- Klimaauswirkungen (auf das Mikro- und Mesoklima) sowie Nachhaltigkeit bei allen Beschlüssen berücksichtigen
- Steuerung von Wachstumsprozessen: Entwicklung von Gebieten in Abhängigkeit von der Erschließbarkeit mit einer nachhaltigen klimaneutralen Wärmeversorgung, umweltgerechte Mobilitätsangebote
- Innen- vor Außenentwicklung unter Beachtung ökologischer Standortbedingungen, Grün- und Erholungsflächen sowie des Landschafts- und Stadtbildes: Nachverdichtung, Prüfung der Möglichkeit höherer Gebäude, Bewertung Grün- und Freiflächen hinsichtlich Klima- und Erholungsfunktion

- Flächenmanagement: Multicodierung von Flächen, Vermeidung einer fragmentarischen Ausdehnung/Zersiedlung, Sicherung von Flächen für Naturschutz- und Renaturierungsmaßnahmen
- Klimagerechte und nachhaltige Stadtentwicklung: Vermeidung von zusätzlicher Verdichtung in Bereichen mit starker Hitzebelastung oder Defiziten bei Wohngrün- und Erholungsflächen, Schaffung und Erhalt von grüner Infrastruktur (Fassadenbegrünung, Mikroparks), treibhausgasneutrale Energieversorgung bei Neubau, Sicherung von Flächen für erneuerbare Energie, Reduzierung des Einsatzes grauer Energie)
- **Mobilität:**
- Allgemein: Multimodales Mobilitätsangebot und Reduzierung des Verkehrsaufkommens nach dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege, quartiersbezogene Mobilitätskonzepte, Prüfung Verkehrsfluss
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs: Ergänzung und Neuaufteilung Straßenraum, Sicherung von Fahrradstellplätzen im B-Plan
- Verringerung der Emissionen und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV): Ausbau von Carsharing inkl. der dafür benötigten Stellflächen, Verlegung von Oberflächenstellplätzen und Quartiersgaragen, Reduzierung von Pkw-Stellplätzen im öffentlichen Raum
- **Lebensräume:**
- Integrierte Weiterentwicklung der Quartiere, Vermeidung und Aufweichung von Segregation: Schaffung bedarfsgerechter Sportangebote, Verbesserung der Nutzungsmischung in monofunktionalen Stadtteilen, Erhalt und Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf öffentlichen Flächen, Entwicklung eines Wasser-Management-Systems
- Schutz und Pflege der Havellandschaft: Artenschutz, Erhalt, Herstellung und Qualifizierung von Landschaftsachsen (Biotopverbund, Stadtklima, verträgliche Naherholung), Verringerung von Lichtverschmutzung, Besucher- und Nutzerlenkung in empfindlichen Landschaftsräumen, mindestens dauerhafter Erhalt des Grünvolumens
- Reduzierung von Treibhausgasemissionen im Sektor Gebäudeenergie sowie Aktivierung von CO<sub>2</sub>-Senken: energetische Sanierung im Bestand, maximale Ausnutzung des Potenzials der Photovoltaik auf Dächern und an Fassaden
- **Stadt für alle:**
- Förderung von Teilhabe: Ermöglichung des Zugangs zur Landschaft
- Stärkung des Zusammenhalts: Ausbau Sport- und Freizeitangebote, Angebot gemeinschaftlicher Formen im Bereich Gärtnern/Landwirtschaft

Der Schlaatz liegt in einem von vier Vertiefungsbereichen. In diesen Vertiefungsbereichen werden in den nächsten Jahren die stärkste Entwicklungsdynamik bzw. der größte Handlungsspielraum angenommen. Der Vertiefungsbereich 4, zu dem der Schlaatz gehört, umfasst Flächen „Beiderseits der Nuthe“.

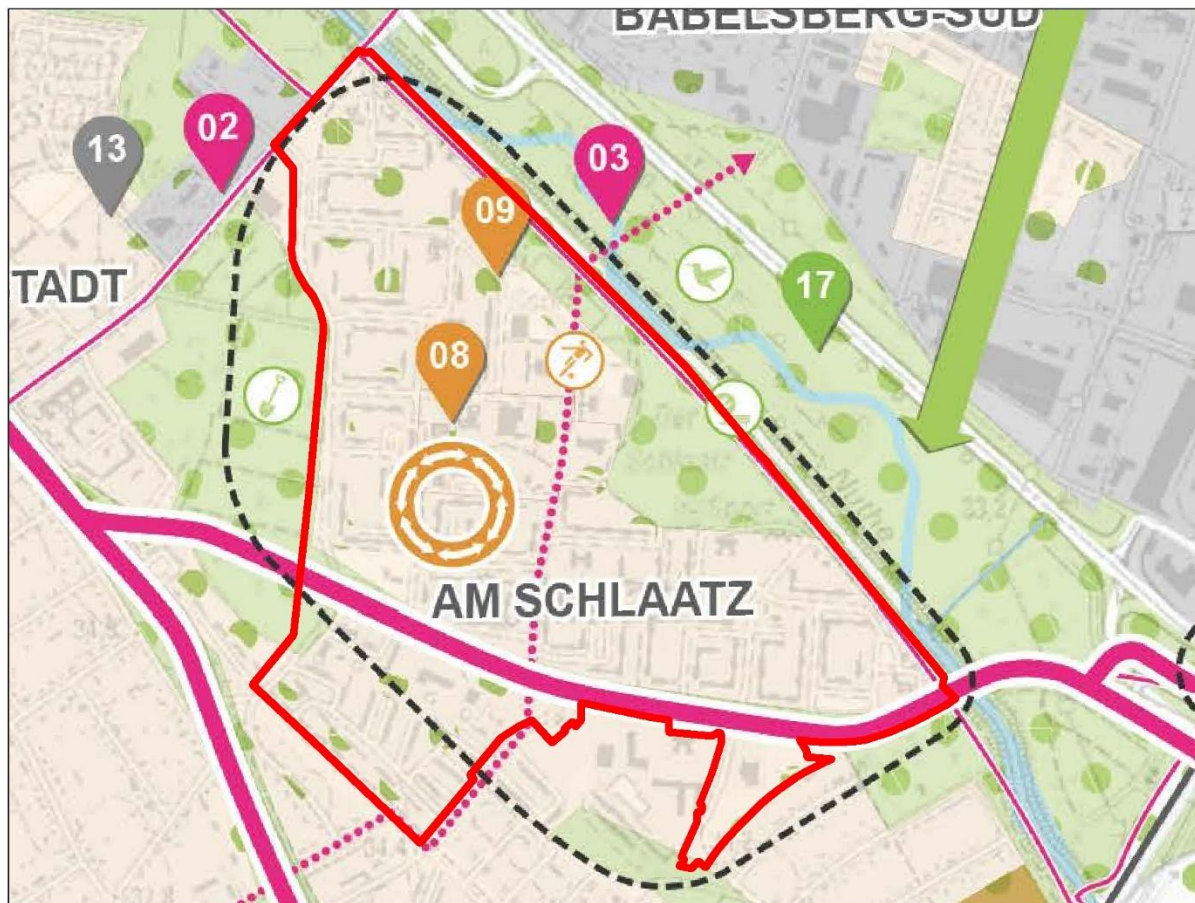
Für den Bereich des Geltungsbereichs im Vertiefungsbereich sind als Einzelvorhaben im Bereich Mobilität der Ausbau/ Ertüchtigung Wegeverbindungen, Prüfung verträglicher Querungsmöglichkeiten über die Nuthe für den Fuß- und Radverkehr (pink, 03) benannt, das zwar außerhalb liegt, für das aber durch das Quartier Querverbindungen in andere Quartiere / in die Landschaft für Fuß- und Radverkehr zu stärken sind (pink, gestrichelte Linie). Damit soll insbesondere die Barrierewirkung der Nuthe und Nuthestraße gemindert werden und eine Verbesserung der Verbindung der Stadtteile untereinander geschaffen werden.



Im Bereich Quartiere ist als Ziel die „behutsame Weiterentwicklung“ (orange, 08) und die „Entwicklung des Campus“ (orange, 09,) benannt. Ziel ist eine integrierte Quartiersentwicklung: Wohnen, Arbeiten, soziale und technische Infrastruktur, Versorgung und Grünflächen (orange, Kreis, siehe). Es wird eine Nutzungspotenzial für den Bereich Sport dargestellt (orange, Sport-Icon).

Im Bereich Freiräume ist für den Bereich des Wäldchens die Aufwertung für die Naherholung und für den sanften Tourismus benannt (grün, Baum-Icon).

**Abb. 11: Auszug INSEK "Behutsame Weiterentwicklung"**



Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Potsdam (2022), S. 199

Die Planung berücksichtigt die Ziele des INSEK in dem im Bebauungsplan Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Mobilität geschaffen werden. Es wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet, dessen wesentlicher Baustein die Schaffung von Mobility Hubs ist, um das Wohngebiet weitgehend von Verkehr freizuhalten. Es wird ein neues Sportzentrum geschaffen, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Schul- und Freizeitsport bietet. Die Nutzungsmischung soll verbessert werden. Es werden sogenannte „Nachbarschaftsbänder“ in verkehrsberuhigten Bereichen entstehen, die eine Teilhabe der Bewohner:innen ermöglichen sollen. Innerhalb des Schlaatz Wäldchens ist die Entwicklung eines Naturerfahrungsraum geplant, der insbesondere Kindern ermöglicht, Natur zu begreifen und zu erleben.

## **Landschaftsplan (LP)**

Im Landschaftsplan sind die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich als „Umweltverträgliche Siedlungsentwicklung/ Qualifizierte Innenentwicklung/ Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel“ dargestellt. Innerhalb des Siedlungsbereichs aber auch in größeren zusammenhängenden Flächen im westlichen Teil sind Grünflächen dargestellt, südlich des Schlaatz-Wäldchens ist eine Fläche als Erhalt/ Aufwertung/ Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen, Grünzügen und -strukturen dargestellt. Ziel ist in einigen Bereichen eine grünordnerische Qualifizierung von Bauflächen (gelber Kreis mit Kreuz). Im Bereich des Schlaatz-Wäldchens ist das Ziel der Schutz und Pflege hochwertiger Biotopflächen und -strukturen.

Östlich des Geltungsbereichs grenzen hochwertige Grünflächen im Bereich der Nuthe an, die zu schützen sind. Westlich des Plangebiets grenzen Dauerkleingärten an. Südlich des Geltungsbereichs grenzen weitere Siedlungsstrukturen an.

Das Plangebiet gehört zum Teilraum Nr. 3.

Für den Teilraum 3 besteht das Leitbild einer durchgrünten Großsiedlung mit charaktergebenden, identitätsstiftenden Freiräumen und guter Anbindung an die angrenzenden Landschaftsräume. Ziele sind der Erhalt und die Entwicklung gliedernder und landschaftsräumlich verzahnter Grünzüge (auch als Biotopverbundelemente), Verzicht auf bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen. Die ursprüngliche Grenzlinie zwischen Nutheniederung und Hochfläche ist erlebbar zu machen. Die Grünbestände in den Wohnquartieren des Schlaatz sind aufzuwerten. Die Schlaatzinsel als zentrale, öffentliche Grünfläche ist zu erhalten. Stellplatzflächen sind gestalterisch aufzuwerten, der Versiegelungsgrad ist zu reduzieren.

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich im Bereich des Geltungsbereichs eine Erhöhung der Versiegelung bei einer maximalen Ausnutzung der Bauflächen und damit lokal auch ein Biotopwertverlust.

**Abb. 12: Auszug Landschaftsplan**

Quelle: Landschaftsplan Landeshauptstadt Potsdam (2012)

Die Ziele des Landschaftsplans werden durch den Bebauungsplan teilweise berücksichtigt. Die Grünflächen innerhalb der Wohngebietsausweisungen sollen weiter qualifiziert werden. Das Wäldchen wird gesichert. Der Versiegelungsgrad wird durch die Nachverdichtung jedoch erhöht.

### **Masterplan 100 % Klimaschutz Potsdam 2050**

Das Konzept des Masterplans setzt an das Integrierte Klimaschutzkonzept des Jahres 2010 und das Klimaanpassungskonzeptes des Jahres 2015 an. Ziel des Masterplans ist es, bis 2050 95% der Treibhausgase und 50% des Endenergieverbrauchs zu reduzieren. Das Gutachten folgt bundesweit einheitlichen Vorgaben zur Bilanzierung der THG-Emissionen sowie des Endenergieverbrauchs (BISKO-Standard – Bilanzierungs-Systematik Kommunal). Grundlage bildet eine Analyse der Ausgangslage mit einer Startbilanz für Endenergie und CO<sub>2</sub>. Die Maßnahmen wurden ebenso wie die Analyse der Ausgangssituation entlang von acht Handlungsfeldern vorgenommen: 01 Nachhaltige Planung, 02 Energieversorgung und Infrastruktur, 03 Gebäude, 04 Wirtschaft, 05 Private Haushalte und Konsum, 06 Verkehr, 07 Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit, 08 CO<sub>2</sub>-Senken und Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Für den Bereich der Bebauungsplanung sind folgende Maßnahmen relevant:

- Stadtplanung im Sinne von Klimaschutz und Klimaanpassung ausgestalten
- Zielvereinbarungen zum Klimaschutz mit der öffentlichen Wohnungswirtschaft aufsetzen



- Ausbau Dach-PV
- Stadt der kurzen Wege im Städtebau konsequent umsetzen
- Multi-Modalität und Umstieg fördern (z.B. Park-and-Ride-Systeme)
- Radverkehr stärken
- Umwidmung vorhandener Stellflächen für Fahrräder und Carsharing-Angebote
- Sicherung, Pflege und Entwicklung der Potsdamer Forsten
- Sicherung, Pflege und Entwicklung von Grünflächen und Grünverbindungen

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Masterplans indem durch die Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten eine Nutzungsmischung erzielt wird, die eine Stadt der kurzen Wege ermöglicht und damit Emissionen einspart. Es wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet, dessen wesentlicher Baustein die Schaffung von Mobility Hubs ist, um das Wohngebiet weitgehend von Verkehr freizuhalten. Ein Teil der Stellplatzflächen soll zugunsten von „Nachbarschaftsbändern“ entsiegelt und mit Grünflächen und Aufenthaltsbereichen gestaltet werden. Das Wäldchen wird durch die Festsetzung als Wald dauerhaft gesichert. Es werden Photovoltaikanlagen festgesetzt.

### Planungshinweiskarte

Die Planungshinweiskarte betrachtet die Funktionen und Prozesse des nächtlichen Luftaustauschs sowie den nächtlichen Wärmeinseleffekt. Dabei ist die Möglichkeit eines erholsamen Schlafs in den Innenräumen maßgeblich für die Betrachtung. Als optimale Schlaftemperatur werden dabei 16-18°C betrachtet, während Tropennächte mit einer Minimumtemperatur von  $\geq 20^\circ\text{C}$  als besonders belastend gelten. Der nächtliche Wärmeinseleffekt wird auf der Grundlage des Temperaturunterschiedes zwischen Grün-/Freiflächen und Siedlungsflächen berechnet.

**Tabelle 7: Wärmeinseleffekt**

Abweichung der Temperatur gegenüber den Grün- und Freiflächen um 04:00	Beurteilung der nächtlichen Überwärmung	Bioklimatische Bewertung
1°C	gering	günstig
>1°C bis 2°C	mäßig	weniger günstig
>2°C bis 3°C	hoch	ungünstig
>3°C	sehr hoch	sehr ungünstig

Die Siedlungsflächen im Schlaatz sind überwiegend als „günstig“ bewertet. Demnach haben sie eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Es sind keine Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig. Eingriffe sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen. Der Vegetationsanteil sollte erhalten werden.

Nur wenige Blockbereiche westlich des Wäldchens und am südlichen Geltungsbereichsrand sind der Kategorie „weniger günstig“ zugeordnet. Hier besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation werden empfohlen. Eingriffe sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen und die Baukörperstellung sollte beachtet werden. Der Vegetationsanteil sollte erhalten werden.

Im zentralen Bereich ist ein Block mit „ungünstigen“ bioklimatischen Verhältnissen. Hier besteht eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Es sind Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig. Nachverdichtungen sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen und die Baukörperstellung beachtet werden. Eine Erhöhung des Vegetationsanteils sollte angestrebt werden.

Das Wäldchen hat eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Damit zählt das Wäldchen zu den für die gegenwärtige Siedlungsstruktur besonders wichtigen klimaökologischen Ausgleichsräumen mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bauliche Eingriffe sollten gänzlich vermieden oder, sofern bereits planungsrechtlich vorbereitet, unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Eine gute Durchströmbbarkeit der angrenzenden Bebauung sollte angestrebt und zur Optimierung der Ökosystemdienstleistung ggf. eine Vernetzung mit benachbarten Grün-/Freiflächen erreicht werden (Grünverbindungen).

Tags sind die überwiegenden Blockbereiche von einer starken ( $35^{\circ}\text{C}$  bis  $\leq 38^{\circ}\text{C}$ ) bioklimatischen Belastung geprägt. Im mittleren Bereich liegen sogar sehr starke ( $38^{\circ}\text{C}$  bis  $\leq 41^{\circ}\text{C}$ ) und extreme ( $> 41^{\circ}\text{C}$ ) Belastungen vor. Nur in vereinzelten Blockbereichen z.B. direkt am Wäldchen oder im westlichen Bereich im Übergang zu den Kleingärten zeigen sich mäßige ( $29^{\circ}\text{C}$  bis  $\leq 35^{\circ}\text{C}$ ) Belastungen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele der Planungshinweiskarte Klimaschutz indem die bioklimatisch relevanten Flächen weitgehend durch den Bebauungsplan gesichert werden. Hierzu gehört insbesondere das Wäldchen. Auch die Höfe werden überwiegend gesichert, so dass diese auch weiterhin eine ausgleichende Funktion einnehmen können. Allerdings erfolgt durch Nachverdichtungen teilweise auch eine Reduzierung der Vegetationsflächen.

### **Radverkehrskonzept 2017 für die Landeshauptstadt Potsdam**

Das Radverkehrskonzept 2017 ist eine Fortschreibung des Radverkehrskonzepts von 2013. Das bestehende Radverkehrsnetz wurde hinsichtlich seiner Attraktivität und Sicherheit für Radfahrer überprüft, um Defizite, aber auch Potentiale und bestehende Lösungen in Potsdam zu ermitteln. Der zentrale Teil der Fortschreibung des Radverkehrskonzepts ist das Handlungsprogramm mit den Maßnahmenlisten. Diese sind als Ideen und Empfehlungen zu verstehen. Die Maßnahmen wurden nach Prioritätenstufen eingeteilt.

Das Zielnetz unterscheidet zwischen Radschnellverbindungen, Hauptrouten der 1. Stufe und Hauptrouten der 2. Stufe sowie dem Grundnetz.

An der nordöstlichen und der südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufen Hauptrouten der 1. Stufe (blaue Linie). An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Teil des Grundnetzes (grüne Linie). Das Gebiet wird gequert im südlichen Bereich durch eine Hauptroute der 2. Stufe (hellblaue Linie). Die Hauptrouten der 2. Stufe sowie das Grundnetz sind als

Mischverkehrsflächen vorgesehen. Die Hauptroute der 1. Stufe sind als gemeinsamer Geh- und Radweg vorgesehen. Im Plangebiet oder direkt angrenzend verlaufen keine Maßnahmen. Das Plangebiet gehört zum Bereich 02. Für das Plangebiet sind keine Maßnahmen im Bereich 02 vorgesehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Radverkehrskonzepts, indem ein Mobilitätskonzept erarbeitet wird, dessen wesentlicher Baustein die Schaffung von Rahmenbedingungen für emissionsarme Mobilitätsformen ist. Das Quartier soll weitgehend von Verkehr freigehalten werden. Damit werden die Bedingungen für den Radverkehr verbessert.

**Abb. 13: Auszug Radverkehrskonzept**



Quelle: Radverkehrskonzept 2017 für die Landeshauptstadt Potsdam (2017)

### **STEK Verkehr**

Nördlich des Plangebiets verläuft mit der Nutheschnellstraße eine Landesstraße (L40). Der Geltungsbereich wird im südlichen Teil durch eine Straßenbahn gequert. Das Plangebiet hat mit 200-400 PKW je 1.000 Einwohner:innen einen relativ geringen PKW-Anteil. Im Bestand sind Tempo-30 Zonen in den Anwohnerstraßen eingerichtet. Die Verkehrsbelastung ist im Bestand relativ gering. Nördlich des Plangebiets liegt mit der Nutheschnellstraße eine hoch belastete Straße vor, die einen hohen Anteil an Ziel- und Quellverkehr hat. Das Plangebiet ist damit auch gering mit Verkehrslärm vorbelastet. An der Straße „An der Zauche“ liegen Tags Werte zwischen 55 bis 60 dB(A) vor. Nachts liegen überwiegend 50-55 dB(A) und lokal 55 bis 60 dB(A) vor. Lokal gibt es Grenzüberschreitungen an Feinstauben an 12 bis unter 25 Tagen. Der Jahresmittelwert an Stickstoffdioxiden (NO<sub>2</sub>) im Straßennetz 2010 liegt bei unter



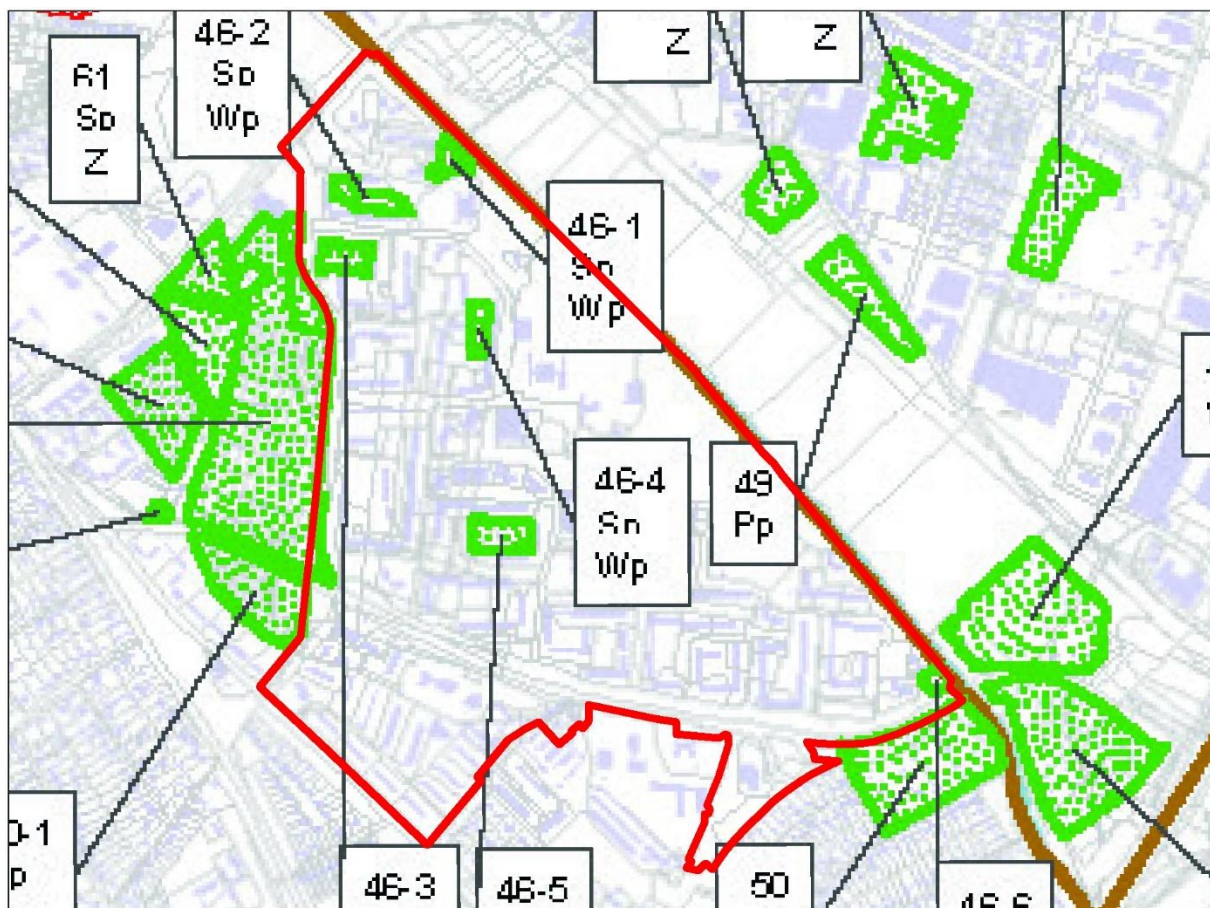
20 ug/m<sup>3</sup>. Für den Bereich des Schlaatz wird von einem Bevölkerungswachstum ausgegangen. Zukünftig wird mit einer Abnahme der Verkehrsbelastung auf der Nuthestraße auf der Grundlage eines Szenarios für Nachhaltige Mobilität ausgegangen. Auf der Straße „An der Zauche“ wird von einer leichten Zunahme ausgegangen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des STEK Verkehr indem ein Mobilitätskonzept erarbeitet wird, dessen wesentlicher Baustein die Schaffung von Mobility Hubs ist, um das Wohngebiet weitgehend von Verkehr freizuhalten.

### STEK Kleingärten

In Plangebiet liegen die Mietergärten 46-1-46-5. Für diese Flächen sollte gemäß STEK Kleingärten geprüft werden, ob die Anlage gemeinschaftlicher Strukturen wie z.B. Spielplatzflächen möglich ist, da die Mietergärten im Wohngebiet liegen. Damit könnten auch andere Anwohner:innen am Umfeld der Mietergärten teilhaben. Es sollte weiterhin geprüft werden, ob die Flächen in das Wanderwegenetz integriert werden können.

**Abb. 14: Auszug STEK Kleingärten**



Quelle: Stadtentwicklungskonzept Kleingärten 2018 (2018)

Der Bebauungsplan berücksichtigt den STEK Kleingärten, indem die Mietergärten zugunsten öffentlicher Nutzungen ausgewiesen werden.

### STEK Gewerbe

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe 2030 ist die Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam. Im Rahmen

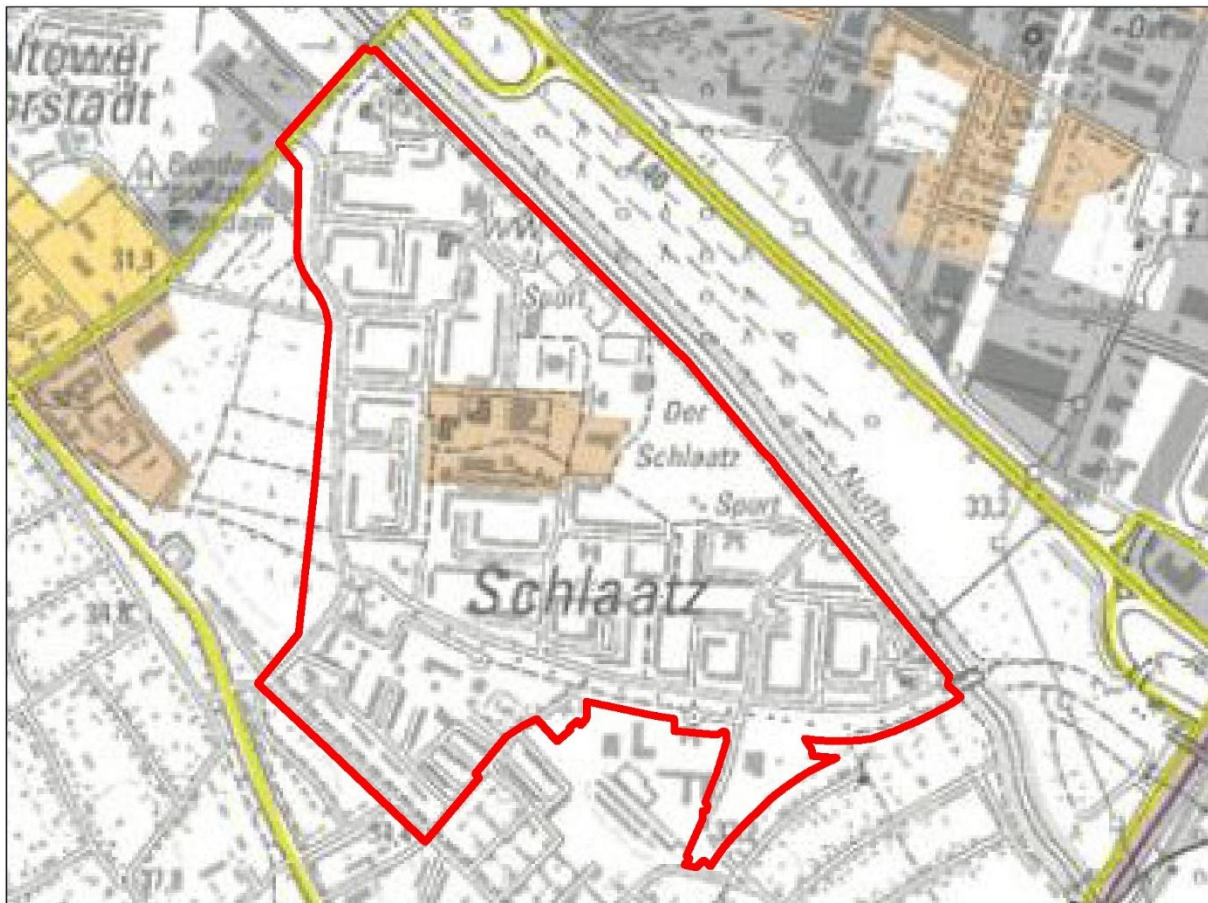
des STEK-Gewerbe wurde der Gewerbeflächenzusatzbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Zeitraum bis 2030 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von 51 ha bis 2030 ermittelt, welcher die Voraussetzung für 6.160 zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte ist. Die Standorttypen des STEK-Gewerbe 2010 wurden aktualisiert beibehalten, um den verschiedenen Standortanforderungen und Flächenkonkurrenzen verschiedener Wirtschaftsgruppen gerecht zu werden.

Eine Handlungsempfehlung und Beschlussauftrag des STEK-Gewerbe ist weiterhin die Sicherung der entsprechenden Flächen und Flächenpotenziale im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK).

Das STEK-Gewerbe 2030 identifizierte 106 ha Gewerbeflächenpotenzial mit unterschiedlich hohen Aktivierungshemmnissen, aus denen die Fortschreibung bzw. Neuauflage des GSK und damit die Definition von P30-Flächen erarbeitet wird.

Im Geltungsbereich befindet sich keine gewerbliche Potenzialfläche.

**Abb. 15: Auszug STEK Gewerbe**



Quelle: Stadtentwicklungskonzept Gewerbe der Landeshauptstadt Potsdam 2030 (2020)

Der Bebauungsplan berücksichtigt den STEK Gewerbe, indem ein Kerngebiet, ein Mischgebiet und Sonstige Sondergebiete mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen werden.

## Nahverkehrsplan

Der Nahverkehrsplan für die Landeshauptstadt Potsdam (Beschlussfassung September 2020) ist das Planungsinstrument zur Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs. Die Fortschreibung des Nahverkehrsplans von 2013 soll als sichere Planungsgrundlage dienen und einen verbindlichen Rahmen setzen für die weitere Ausgestaltung des ÖPNV-Angebots. Der Nahverkehrsplan setzt damit die verkehrspolitische Zielstellung zur Reduzierung des Anteils des motorisierten Individualverkehrs um. Der Schlaatz gehört zu den Bereichen mit einer hohen und prognostizierten wachsenden Einwohnerzahl. Um die voraussichtlich hohe Nachfrage im ÖPNV zu berücksichtigen, sind vor allem Taktverdichtungen geplant.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Nahverkehrsplans indem ein Mobilitätskonzept erarbeitet wird, dessen wesentlicher Baustein die Schaffung von Mobility Hubs ist, um das Wohngebiet weitgehend von Verkehr freizuhalten.

### **Fußverkehrskonzept**

Im Bestand wurden die Fußverbindungen im Schlaatz überwiegend als gut bewertet. Ziele, die für den Bereich des Schlaatz definiert wurden sind:

- Verbesserung der Sichtbeziehungen an Querungsstellen (u. a. FGÜ)
- Aufwertung wichtiger Achsen, Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche
- Gewährleistung direkter Gehwegverbindungen

Der Schlaatz wird im Allgemeinen als sehr fußgängerfreundlich empfunden. Die Pflasterung, die Gehwege und die Beleuchtung wurden aber z.T. seit Baubeginn Ende der 80er Jahre nicht mehr ausgebessert.

Im Bestand wurden die Fußverbindungen im Schlaatz überwiegend als gut bewertet. Nur einzelne Abschnitte wurden als mittel bewertet und nur zwei Abschnitte als schlecht eingestuft. Für den Stadtteil Schlaatz wurden im Rahmen des Fußverkehrskonzeptes eine Vielzahl von Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen des Fußverkehrs konzipiert. Hierzu gehören zum Beispiel Gehwegvorstreckungen oder Gehwegüberfahrten.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Fußverkehrskonzeptes indem ein Mobilitätskonzept erarbeitet wird, dessen wesentlicher Baustein die Schaffung von Mobility Hubs ist, um das Wohngebiet weitgehend von Verkehr freizuhalten. Damit werden autofreie Räume geschaffen und somit die Bedingungen für den Fußverkehr verbessert.

### **Masterplan Schlaatz**

Der Masterplan sieht eine Neuordnung insbesondere der Verkehrsflächen, Straßen und Stellplätze vor. Die Verkehrsflächen sollen auf zwei effiziente Erschließungsloops reduziert werden, um das Verkehrsaufkommen zu reduzieren und das Quartier neu zu strukturieren. Die geplante Reduzierung und Umwidmung der Flächen zu Gunsten von sogenannten Nachbarschaftsbändern, soll die blau-grüne Infrastruktur stärken und neue Begegnungsräume schaffen, die Aufenthaltsqualität erhöhen und das Stadtklima und die Biodiversität verbessern. Es ist ein behutsamer Rückbau sowie punktuelle Ergänzung der Bestandsbebauung vorgesehen. Dabei sollen die Bestandsbauten durch typologisch neue Bausteine zu baulich gemischten Höfen ergänzt werden. Hierfür wurde ein „Typologiebaukasten“ entwickelt.

Die sogenannte „Lange Linie“ soll verdichtet werden, so dass sich neue Raumabfolgen von Enge und Weite ergeben. Die Durchgrünung soll gestärkt und eine klare Gliederung

zwischen öffentlichen Grün- und Platzflächen sowie privaten Höfen und Gärten geschaffen werden.

Ziel des Masterplans ist auch eine stärkere Anbindung des Käthe-Kollwitz-Quartiers an den Schlaatz. Auch hier ist eine sukzessive Erneuerung und Ergänzung mit neuen Typologien vorgesehen.

Der Masterplan sieht eine Umsetzung in drei Phasen vor:

In der Phase 1 „Quartiersgesicht“ soll an den Rändern zum Magnus-Zeller-Platz, An der Alten Zauche sowie der Straße am Nuthetal mit Neubauten eine Ergänzung erfolgen und das Erscheinungsbild des Quartiers weiterentwickelt werden. Die Phase 2 „Lebensader Lange Linie“ hat das Ziel einer baulichen Veränderung insbesondere des Freiraums in Bezug auf Verkehrsführung und Entsiegelung. Das Zentrum am Schilfhof soll gestärkt werden. Die 3. Phase „Nachbarschaftsbänder“ soll die Anbindung und Verzahnung mit der Nutheau und dem Schlaatz Wäldchen fördern. Die Phase 4 „komplettierte Höfe“ widmet sich wiederum dem Freiraum und der Nachverdichtung und Aufwertung der Blockinnenbereiche.

Der Bebauungsplan setzt den Masterplan für den Schlaatz in einen rechtsverbindlichen Plan um.

**Tabelle 8 Relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan**

Fachpläne und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
<b>Flächennutzungsplan (FNP) Potsdam</b> , Darstellung der Flächennutzungen im Stadtgebiet, Plangebiet als Wohnbaufläche W ausgewiesen	0	X	0	0	X	X	X	X
<b>INSEK 2035</b> – Berücksichtigung neuer Anforderungen an Mobilität und integrierte Stadtentwicklung	0	0	0	0	0	0	X	0
<b>Landschaftsplan Potsdam (LP)</b> grünordnerische Qualifizierung von Bauflächen	0	X	0	X	X	X	X	0
<b>Masterplan 100 % Klimaschutz Potsdam 2050 Klimaneutralität</b> Bis 2050 95% der Treibhausgase und 50% des Endenergieverbrauchs reduzieren	0	X	0	0	0	0	X	0
<b>Planungshinweiskarte</b> Bei Nachverdichtung Biovolumen erhalten	0	0	0	X	0	0	X	0
<b>Radverkehrskonzept 2017 für die Landeshauptstadt Potsdam</b> Verbesserung des Radverkehrsnetz	0	X	0	X	0	0	X	0
<b>STEK Verkehr</b> Sicherung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes	0	0	0	X	0	0	X	0



<b>Fachpläne und Ziele</b>	<b>Natura 2000- Gebiet e</b>	<b>Fläche und Boden</b>	<b>Wasse r</b>	<b>Klima</b>	<b>Tiere und Pflanz en</b>	<b>Orts-, Lands chafts bild</b>	<b>Mensch</b>	<b>Kultur- , Sachg üter</b>
<b>STEK Kleingärten</b> Erhalt und Entwicklung von Kleingärten	0	0	0	0	0	0	X	0
<b>STEK Gewerbe</b> Erhalt und Entwicklung von Gewerbeflächen	0	X	0	0	0	0	X	0
<b>Nahverkehrsplan</b> Verbesserung öffentlicher Nahverkehr	0	0	0	0	0	0	X	0
<b>Fußverkehrskonzept</b> Verbesserungen des Fußverkehrs	0	0	0	0	0	0	X	0
<b>Masterplan Schlaatz</b> Weiterentwicklung des Stadtteils	0	X	0	0	0	0	X	0

### C.1.3 Datengrundlagen der Umweltprüfung

### C.1.4 Methodik der Umweltprüfung

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt. Dazu wird das komplexe Themengeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern untergliedert und unter Berücksichtigung schutzgutspezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. Auch wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben.

Hieran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden die möglichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen, beschrieben. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzziele wird dabei Rechnung getragen; insbesondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit.

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

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit liegen noch keine Fachgutachten vor. Die Erfassung und Kartierung der Biotoptypen ist erfolgt. Diese bilden eine wichtige Grundlage für die Umweltprüfung. Es wurden die Fachpläne und übergeordneten Planwerke der Stadt Potsdam ausgewertet. Auch das Geoportal Brandenburg wurde für die Bewertung des Bestands herangezogen.

## C.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario)

#### C.2.1.1 Natura 2000-Gebiete

Das FFH-Gebiet „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“ liegt im südwestlichen Teil von Potsdam und umfasst die Gewässerläufe der Nuthe, des Hammerfließ und des Eiserbachs. Es erstreckt sich über eine Fläche, die sowohl naturnahe Auenlandschaften, Feuchtgebiete als auch Fließgewässer umfasst. Das Gebiet grenzt an mehrere Stadtteile von Potsdam, einschließlich der Siedlung Schlaatz. Es liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 138, grenzt jedoch direkt an. In Höhe der Wohnsiedlung Schlaatz weitet sich das FFH-Gebiet aus und schließt auch die Babelsberger Nuthewiesen ein.

Das FFH-Gebiet „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“ umfasst wertvolle Gewässer- und Feuchtgebietslandschaften, die als Lebensräume für zahlreiche geschützte Arten dienen. Die Schutzziele des Gebiets fokussieren auf den Erhalt und die Förderung naturnaher Fließgewässer, Feuchtwiesen und Auenlandschaften. Besonders geschützt werden die Bach- und Flussläufe, die für bedrohte Fischarten sowie Amphibien und Insekten von großer Bedeutung sind. Zudem zielt der Schutz auf die Erhaltung von Hoch- und Niedermooren, die als wertvolle Lebensräume für seltene Pflanzen und Tiere fungieren. Ziel ist es, die biologische Vielfalt zu sichern und die natürlichen Lebensräume vor schädlichen Eingriffen zu bewahren.

**Abb. 16: FFH-Gebiet "Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach" und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138**





### C.2.1.2 Fläche und Boden

Das Stadtgebiet von Potsdam ist Teil des Naturraumes der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Auf dem Geschiebemergel der Platten sind vorrangig Tieflehm-Fahlerden- und Sand-Braunpodsol-Bodengesellschaften entstanden. Auf Flusssand haben sich in den Niederungen überwiegend Niedermoor- und Gley Moor Bodengesellschaften entwickelt. Diese Relikte sind im Schlaatz-Wäldchen noch vorhanden. Hier sind gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 30) überwiegend Humusgleye und Gleye aus Flusssand verbreitet. Es ist mittelsandiger Feinsand und Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimenten vorherrschend.

Im bebauten Teil des Schlaatz sind Regosole und Lockersyroseme aus Kippsand oder Kies führendem Kippsand vorherrschend; gering verbreitet sind vergleyte Kolluvisole und selten Hortisole aus Kippsand über periglaziär-fluviatilem oder Schmelzwassersand. Die Böden sind bestimmt aus anthropogen abgelagerten Sedimenten, um den sumpfigen Untergrund als Bauland nutzen zu können. Die dominierende Oberbodenart ist überwiegend grobsandiger Mittelsand.

Im Plangebiet besteht für das Schutzgut Boden aufgrund des hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrades sowie der anthropogenen Überformung der verbleibenden unversiegelten Flächen eine hohe Vorbelastung. Die überbauten und versiegelten Flächen weisen keine Empfindlichkeit auf. Die wenigen bislang unversiegelten Bereiche haben eine mittlere bis geringe Wertigkeit, da diese Böden durch menschliche Beeinflussung in ihrer natürlichen Entwicklung gestört sind. Die Filterleistung und das Puffervermögen der Böden sind stark eingeschränkt.

### C.2.1.3 Wasser

Für das Schutzgut Wasser ist einerseits die Lage des Plangebiets in den Niederungsbereichen entlang der Nuthe prägend, das historisch ein Sumpfgebiet war und andererseits die anthropogenen Überformungen durch die Errichtung des Wohngebiets in den 80er Jahren.

Der oberflächennahe Grundwasserleiter ist in den meisten Bereichen des Plangebiets von einer organischen, schluffig-tonigen Schicht bedeckt. Der bedeckte Grundwasserleiter hat eine Mächtigkeit von 3 bis 10 m. In diesen Bereichen wird das Rückhaltevermögen des Grundwassers mit einer Verweildauer des Sickerwassers >3 bis 10 Jahre als mittel eingestuft. Das bedeutet einen höheren Schutz des tiefer gelegenen Grundwassers vor Schadstoffen oder Verunreinigungen, da diese durch Filter und Abbauprozesse in den oberen Bodenschichten zurückgehalten werden können.

In den südwestlichen und südlichen Bereichen sind die Grundwasserleiter hingegen weitgehend unbedeckt. Die Mächtigkeit im südlichen Bereich nahe der Drewitzstraße liegt zwischen 10 bis 20 m. Prägend ist ein als „sehr gering“ eingestuftes Rückhaltevermögen von wenigen Tagen bis max. 1 Jahr. Dadurch ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des tiefer gelegenen Grundwassers als hoch einzustufen, da Filter- und Reinigungsprozesse in den Bodenschichten weniger wirksam werden können.

Die Grundwasserstände liegen im gesamten Plangebiet überwiegend zwischen 30 m und 31 m über Normalhöhennull (NHN). Die Geländeoberfläche liegt gemäß dem digitalen Oberflächenmodell im Bereich der Nuthe bei 31,7 m NHN am Schlaatzter Markt bei 35 m

NHN, im Bisamkiez bei 32,9 m NHN, in der Käthe-Kollwitz-Siedlung bei 34,5 m NHN. Daraus ergeben sich Grundwasserflurabstände von 0,7 m bis etwa 5 m.

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen.

Für das Schutzgut Wasser ist von einem bereits in weiten Teilen naturfernen Wasserhaushalt auszugehen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt durch die bestehenden Kanalsysteme in die Nuthe. Die Veränderungsempfindlichkeit ist im Bereich der noch unversiegelten Flächen mittel.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Gewässer I. oder II. Ordnung vorhanden. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft die Nuthe, ein Landesgewässer I. Ordnung. Das Plangebiet umfasst Gewässerrandstreifen der Nuthe. In § 38 WHG ist eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen enthalten.

Nach derzeit geltendem Recht liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der Planbereich befindet sich aber in dichter Angrenzung an die Nuthe, die als Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) definiert wird.

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

In Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft weist das Plangebiet überwiegend auf Grund seiner Lage und vorherrschenden Bebauung einen geringen Kaltluftvolumenstrom auf. Die bestehenden versiegelten Flächen haben keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Von Relevanz sind die Innenhöfe und das Schlaatz-Wäldchen. Das Wäldchen hat eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Damit zählt das Wäldchen zu den für die gegenwärtige Siedlungsstruktur besonders wichtigen klimaökologischen Ausgleichsräumen mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.

Tags sind die überwiegenden Blockbereiche von einer starken ( $35^{\circ}\text{C}$  bis  $\leq 38^{\circ}\text{C}$ ) bioklimatischen Belastung geprägt. Im mittleren Bereich liegen sogar sehr starke ( $38^{\circ}\text{C}$  bis  $\leq 41^{\circ}\text{C}$ ) und extreme ( $> 41^{\circ}\text{C}$ ) Belastungen vor. Nur in vereinzelten Blockbereichen z.B. direkt am Wäldchen oder im westlichen Bereich im Übergang zu den Kleingärten zeigen sich mäßige ( $29^{\circ}\text{C}$  bis  $\leq 35^{\circ}\text{C}$ ) Belastungen.

Die Siedlungsflächen im Schlaatz sind überwiegend als „günstig“ hinsichtlich ihrer bioklimatischen Belastung bewertet. Nur wenige Blockbereiche westlich des Wäldchens und am südlichen Geltungsbereichsrand sind der Kategorie „weniger günstig“ zugeordnet. Im zentralen Bereich ist ein Block als „ungünstig“ bewertet.

Im Bereich der bestehenden versiegelten Flächen besteht keine Veränderungsempfindlichkeit. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verlust des Baumbestandes und Verlust der Freiflächen, da diese Flächen klimatisch ausgleichend wirken. Eingriffe sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen. Der Vegetationsanteil sollte erhalten werden.

Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Barrieren des Kaltluftvolumenstroms.

#### **C.2.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Plangebiet wird von Zeilenbebauung und Punkthochhäusern geprägt. Charakteristisch sind die großzügigen Innenhöfe, die mit weitläufigen Rasenflächen, vereinzelt locker

stehenden Bäumen sowie teilweise mit Sträuchern und Bodendeckern bepflanzt sind. In einigen Innenhöfen finden sich zudem Mietergärten, in denen auch Obstbäume angepflanzt wurden. Die Eingangsbereiche sind von Vorgärten geprägt, die mit Stauden, Sträuchern, Bodendeckern und vereinzelt auch Baumbestand bepflanzt sind. Die Kita- und Schulgebäude sind von großzügigen Freiflächen umgeben, die teilweise alten Baumbestand aufweisen. Zudem gibt es Grünflächen mit Rasen- und Strauchpflanzungen sowie Spielflächen.

Das neu entstehende Sportforum befindet sich derzeit im Bau. Der gesamte Bereich wurde daher als „Baustelle“ kartiert.

Die Umgebung der Wohngebäude wird auch von Erschließungsstraßen und Parkplätzen aus Asphalt und Betongroßplatten geprägt. Das weitläufige Wegenetz zeichnet sich durch die Verwendung unterschiedlicher Materialien aus, z.B. Betonpflaster, Betongroßplatten, Betongehwegplatten, Asphalt, Granitpflaster und wassergebundene Wegedecke.

Das Plangebiet weist einen hohen Anteil an Bäumen in den Grünflächen und auf den Plätzen auf. Diese Bäume sind überwiegend durch die Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt, da sie einen Stammumfang von über 45 cm haben. Bäume mit besonders ansprechendem Erscheinungsbild und guter Vitalität wurden als wertvolle Einzelbäume erfasst.

Als wichtiges Biotop ist das Schlaatz Wäldchen einzustufen. Im westlichen Bereich sind Weiden-Auwälder vorherrschend, während im zentralen und östlichen Bereich Eichenbestände dominieren. Im nördlichen Bereich befinden sich zwei Flächen, die als geschützte Biotope kartiert wurden. Es handelt sich um zwei Gebüsche nasser Standorte, Strauchweidengebüsche der Flussauen (Biotopcode: 071012). Im Bereich der Straßenbahnwendeschleife ist ein weiteres geschütztes Biotop als Feldgehölz nasser und feuchter Standorte (Biotopcode: 07111) kartiert.

Im Bereich der Bäume und des Waldes, der flächigen Gebüsche, und der geschützten Biotope ist von einer hohen Veränderungsempfindlichkeit auszugehen. Diese Bereiche dienen zudem als Lebensraum für Brutvögel, Fledermäuse, Kleinsäuger und Insekten. Im Gegensatz dazu ist die Lebensraumfunktion der Rasenflächen weniger ausgeprägt.

Die versiegelten und teilversiegelten Flächen weisen keine Veränderungsempfindlichkeit auf.

Großsiedlungen tragen in Abhängigkeit ihrer Lage durch ihre spezifischen Freiflächenstrukturen zur Vernetzung im Biotopverbund bei. Insbesondere ältere Bereiche stellen durch ihr mit der Zeit gewachsenes oder erhaltenes Elementgefüge wertvolle Bestandteile des Biotopverbundes dar.

Im Frühjahr bis Sommer 2025 werden eine Biotopkartierung sowie eine faunistische Untersuchung durchgeführt.

### **C.2.1.6 Landschaft**

Das Plangebiet wird durch den Stadtteil Schlaatz, den sog. Bisamkiez und die Käthe-Kollwitz-Siedlung gebildet.

Das Plangebiet wird durch die Bebauung der 80er-Jahre in Plattenbauweise geprägt. Prägend ist das städtebauliche Grundgerüst bestehend aus den beiden Hauptachsen Nord-Süd-Richtung und in Ost-West-Richtung, deren Schnittpunkt der Magnus-Zeller-Platz bildet.

Bereits von Anfang an war prägend, dass die Platten mit verschiedenfarbigem Splittvorsatz gefertigt wurden. Die Wohnhäuser erhielten sogenannte „Giebelbroschen“, die in künstlerischer Weise einen Bezug zu den Straßennamen herstellten und deren Motive an den Hauseingängen wieder aufgegriffen wurden. Das Sackgassensystem der Straßen trägt ebenfalls wesentlich zum Erscheinungsbild bei, da es den Durchgangsverkehr weitgehend vermeidet. Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind überwiegend an den Rändern der Wohnsiedlung angesiedelt.

Die Bebauung ist überwiegend durch fünfgeschossige Plattenbauten in L- und U-Form geprägt. So ergeben sich einzelne Quartiere mit öffentlichen und halböffentlichen Innenhöfen. Weiterhin sind drei 17-geschossige Punkthochhäuser und 9 6-geschossige Würfelhäuser vorhanden.

Im Bereich der Hauptstichstraßen im Übergang zu anderen Siedlungsstrukturen ergeben sich Torsituationen.

Prägend für das Plangebiet ist das sogenannte „Schlaatz Wäldchen“, ein Relikt der ehemaligen Auenlandschaft, dessen Vegetation wertvolle Hinweise auf die ursprüngliche Landschaft und die natürliche Flora gibt. Dieses befindet sich am nordöstlichen Rand im Übergang zur Nuthe. Die Nuthe verläuft nordöstlich des Plangebiets.

Die Außenanlagen im Gebiet sind in einem unterschiedlichen Zustand. Sie sind seit der Entstehung des Quartiers nicht erneuert worden und daher in Teilen nicht mehr zeitgemäß. Die Aufenthaltsqualität ist unterschiedlich. Es sind einzelne Bänke und Sitzbereiche vorhanden, teilweise auch Tischtennisplatten, Sportgeräte und Spielplätze.

### **C.2.1.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung**

Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße An der alten Zauche erschlossen. Von dieser Straße führen weitere Erschließungsstraßen in das Gebiet. Die beiden Teilbereiche Großsiedlung am Schlaatz und die Käthe-Kollwitz-Siedlung werden durch die Straße am Nuthetal und der parallel verlaufenden Trambahntrasse räumlich voneinander getrennt.

Die Verkehrsbelastung ist im Bestand relativ gering. Nördlich des Plangebiets liegt mit der Nutheschnellstraße eine hoch belastete Straße vor, die einen hohen Anteil an Ziel- und Quellverkehr hat. Das Plangebiet ist damit auch gering mit Verkehrslärm vorbelastet. An der Straße „An der Zauche“ liegen tags Werte zwischen 55 bis 60 dB(A) vor. Nachts liegen überwiegend 50-55 dB(A) und lokal 55 bis 60 dB(A) vor.

Lokal gibt es Grenzüberschreitungen an Feinstauben an 12 bis unter 25 Tagen. Der Jahresmittelwert an Stickstoffdioxiden (NO<sub>2</sub>) im Straßennetz 2010 liegt bei unter 20 µg/m<sup>3</sup>.

Das Plangebiet ist als Wohngebiet genutzt. Es zeichnet sich durch viele grüne Innenhöfe und Freiflächen mit einem großen Baumbestand aus. In einigen Innenhöfen gibt es Spielbereiche und Mietergärten, die Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten bieten und die soziale Interaktion fördern. Nordöstlich lockert sich die Bebauung auf und geht in die Freiraumstrukturen des Schlaatz-Wäldchens und der Nuthe über. Hier sind Solitäre prägend, die durch die Weidenhof-Grundschule und die Gesamtschule am Schilfhof mit dazugehörigen Sportflächen geprägt wird. Auch das „Schlaatz Wäldchen“ spielt eine zentrale Rolle für die wohnungs- und naturnahe Erholung, ebenso wie der entlang der Nuthe verlaufende Fuß- und Radweg, der für die Anwohner:innen eine wichtige Verbindung zu weiteren Grünzügen und Stadtteilen darstellt. Auch die öffentliche Skateanlage ist für die Erholung von Bedeutung.

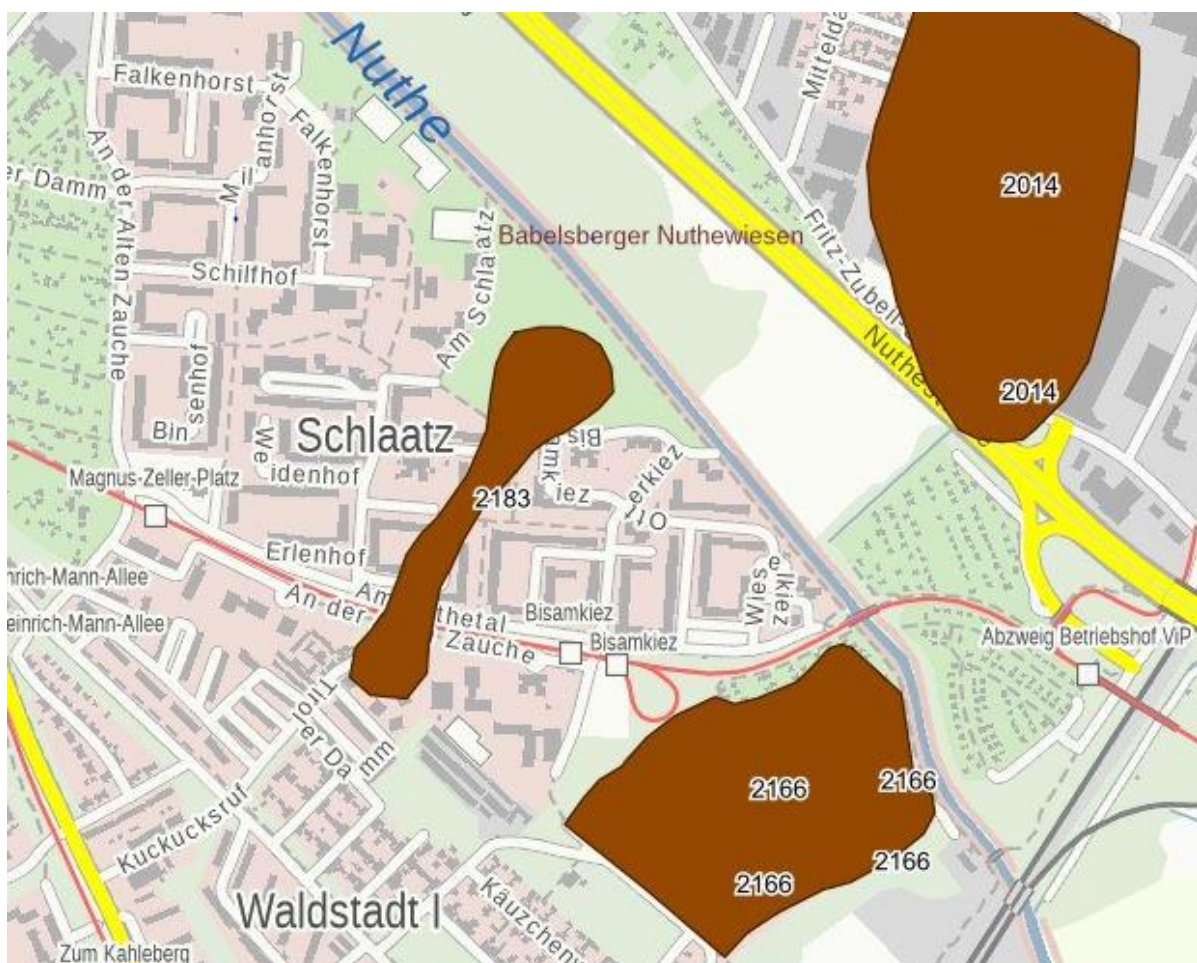


Die sogenannte Lange Linie, die von Norden L-förmig über den Magnus-Zeller-Platz nach Osten durch das Quartier verläuft, ist teilweise als Fußgänger- und Fahrradpromenade nutzbar. Zudem verläuft ein Fuß- und Radweg entlang der Nuthe, welcher die südlich gelegenen Stadtteile mit der Potsdamer Innenstadt verbindet.

### C.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal vorhanden. Dieses ist mit der Nummer 2183 erfasst. Es beginnt im Wäldchen und verläuft nach Südwesten. Es handelt sich um Moorbildungen, z.T. über See- und Altwassersedimenten. Überwiegend Niedermoor- und Moorerde, selten Übergangs- und Hochmoortorf, z.T. über ;Mudde, Kalkmudde, humosen Schluff oder Sand. In der Bodendenkmal-Liste des Landes Brandenburg wird das Bodendenkmal als Rast- und Wanderplatz im Paläolithikum geführt.

**Abb. 17: Bodendenkmale**



Quelle: Geoportal Brandenburg (abgerufen am 24.02.2025)

Direkt an das Plangebiet angrenzend, aber außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein weiteres Bodendenkmal mit der Nummer 2166.

Bei diesem Bodendenkmal handelt es sich um einen Einzelfund aus dem Neolithikum sowie einer Siedlung aus dem deutschen Mittelalter.

Bauliche Denkmale sind nicht im Plangebiet vorhanden.

### **C.2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde sich die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebiets gegenüber dem Bestand (Basisszenario) nicht weiter signifikant erhöhen. Das Plangebiet ist im Bestand bereits als Wohngebiet der 80er-Jahre mit Gemeinbedarfsflächen und Erschließungsflächen entwickelt. Die für die Errichtung des Wohngebiets typische aufgelockerte Bauweise mit Grünflächen würde weiter bestehen bleiben. Die Grünflächen würden weiterhin der für Wohnanlagen typischen gärtnerischen Pflege unterliegen. Eine natürliche Sukzession, die zu einer Erhöhung der naturschutzfachlichen Wertigkeit führen würde, würde nutzungsbedingt unterbleiben. Die Verdunstung würde mit zunehmendem Bewuchs steigen, auch dies wird durch die Pflege unterbunden. Der Wert der Bäume als Lebensraum und als klimatisch wirksames Biovolumen steigt mit zunehmendem Bestandsalter. Allerdings ist auch mit altersbedingten Abgängen zu rechnen. Insgesamt würde sich die naturschutzfachliche Wertigkeit bei der Nullvariante gegenüber dem Basisszenario nicht signifikant erhöhen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wären Ergänzungsbauten aufgrund des festgesetzten Bebauungsplans nur punktuell nach § 34 BauGB möglich. Der Bebauungsplan ermöglicht gegenüber einer punktuellen Entwicklung eine gesamtheitliche Entwicklung und eine Qualifizierung des Plangebiets insbesondere in Hinblick auf die Umsetzung neuer Mobilitätsformen.

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

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **C.2.2.1 Fläche und Boden**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **C.2.2.2 Wasser**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

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

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **C.2.2.4 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **C.2.2.5 Landschaft**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **C.2.2.6 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*



**C.2.2.7 Kultur- und Sachgüter**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**C.2.2.8 Wechsel-/ Kumulationswirkungen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**C.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen****C.2.3.1 Fläche und Boden**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**C.2.3.2 Wasser**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**C.2.3.3 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**C.2.3.4 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**C.2.3.5 Landschaft**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**C.2.3.6 Menschen / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**C.2.3.7 Kultur und Sachgüter**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**C.2.4.1 Standortalternativen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**C.2.4.2 Konzeptalternativen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

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

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **C.2.6.1 Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter Gegenmaßnahmen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **C.2.6.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **C.3 Zusätzliche Angaben**

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

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **C.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **C.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **D      Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **D.1      Auswirkungen auf die Stadtstruktur**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Schlaatz“ orientieren sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche am Masterplan Schlaatz 2030. Die im Masterplan vorgesehene Bebauung wurde so gewählt, dass sie sich harmonisch in die vorhandene Struktur einfügt und nicht überformt. In Anlehnung an das Ortsbild der Umgebung werden durch zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan grundlegend die Gebäudeform bestimmt, um das Erscheinungsbild der in den 1980er-Jahren entstandenen Großwohnsiedlung nicht zu beeinträchtigen.

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich im Schilfhof bzw. am Schlaatzer Markt das Nahversorgungszentrum Schlaatz gemäß STEK Einzelhandel, der übrige Geltungsbereich übernimmt keine zentrale Versorgungsfunktion oder grenzt auch nicht an einen zentralen Versorgungsbereich an. Das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums wird im Norden von der Nuthe, im Westen durch den Horstweg und im Südwesten durch die Heinrich-Mann-Allee/Drewitzer Straße begrenzt. Im Südosten wird die Abgrenzung durch die Straße Am Nuthetal definiert. Das Nahversorgungszentrum übernimmt somit für den gesamten Geltungsbereich, d.h. einschließlich der Käthe-Kollwitz-Siedlung, eine übergeordnete Versorgungsfunktion. Die Funktion soll durch die vorgesehenen Nutzungen im Masterplan, u.a. Gewerbe, Büro- und Dienstleistungen, noch weiter gestärkt werden. Die Festsetzung eines Kerngebiets soll sowohl den Zielvorgaben des Masterplanes als auch des STEK Einzelhandel entsprechen. Um jedoch im Einklang mit den gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungen zu stehen, wird textlich festgesetzt, dass Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nur als Anlagentyp „Potsdamer Laden“ und bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch großflächig über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche allgemein zulässig, da bereits der vorhandene Rewe-Markt diese Großflächigkeit erfüllt.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelbetrieben auf den Anlagentyp „Potsdamer Laden“ für sonstige zentrenrelevante Sortimente und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird sowohl in den allgemeinen Wohngebieten als auch in dem Mischgebiet dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Wohnbevölkerung Rechnung getragen, gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen, die nicht dem örtlichen Bedarf dienen und/oder die mit einem erhöhten Kfz-Verkehrsaufkommen einher gehen, werden hingegen durch textlichen Festsetzungen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

Die geplante Wohnbebauung kann dazu beitragen, die Wirtschaftlichkeit der bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in der Umgebung zu verbessern und die Nahversorgung zu stärken. Negative Auswirkungen auf die bestehende Nahversorgungsstruktur sind nicht zu erwarten.

### **D.2      Auswirkungen auf die Umwelt**

Um die ökologischen Folgewirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes beurteilen zu können, wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. In dem Umweltbericht werden die ermittelten Auswirkungen beschrieben und bewertet.

## **D.3 Soziale Auswirkungen**

### **Anwendung des Potsdamer Baulandmodells**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach Abzug der bereits vor Planung bestehenden Baurechte Geschossfläche (GF nach BauNVO) mit wenigstens anteiliger Wohnnutzung neu festgesetzt. Diese wird als Grundlage für die Ermittlung der Höhe der Verpflichtung zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur und zur Errichtung von sozialem Wohnungsbau herangezogen.

*Die Höhe der Geschossfläche wird im weiteren Verfahren ermittelt.*

Erst nach Ermittlung der vollständigen Geschossfläche können Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur oder Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum auf Grundlage des Potsdamer Baulandmodells erörtert werden.

### **Sonstige soziale Auswirkungen**

Durch Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Bürgerhaus/Jugendfreizeitstätte“ und „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ werden bereits vorhandene und geplante Infrastrukturen gesichert und gegen anderweitige städtebauliche Entwicklung geschützt. Den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen von Familien aber auch Menschen unterschiedlichen Alters und Menschen mit Behinderung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung werden damit Rechnung getragen.

Weitere Auswirkungen, die insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse betreffen, werden im weiteren Verfahren ermittelt.

## **D.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Die Auswirkungen auf die technische Infrastruktur werden im weiteren Verfahren ermittelt.

## **D.5 Finanzielle Auswirkungen**

### **D.5.1 Verfahrenskosten**

Die Kosten des Verfahrens einschließlich aller erforderlichen Gutachten, Prüfungen, Untersuchungen, Konzepte, Studien etc. trägt die Landeshauptstadt Potsdam.

### **D.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen. Die zu erwartenden Realisierungskosten der hochbaulichen Maßnahmen werden durch den jeweiligen Grundstückseigentümer übernommen. Etwaige Kosten, die den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam in Anspruch nehmen könnten, werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

### **D.5.3 Grunderwerb**

Grunderwerbskosten für die Landeshauptstadt Potsdam durch die Planung sind aktuell nicht auszuschließen, da der Masterplan Schlaatz 2030 teilweise eine komplett neue

Strukturierung der städtebaulichen Verhältnisse vornimmt und neue Verkehrsflächen als auch Grünflächen schafft, die auf nicht-kommunalen Grundstücken liegen werden.

#### **D.5.4 Planungsschaden**

Sind im Bebauungsplan gemäß § 40 Abs. 1 BauGB Verkehrsflächen (Nr. 5) oder auch Grünflächen (Nr. 8) festgesetzt, ist der Eigentümer der Flächen zu entschädigen, soweit ihm ein Vermögensnachteil entstanden ist. Andernfalls kann der Eigentümer laut § 40 Abs. 2 BauGB eine Übernahme der Flächen durch die Landeshauptstadt verlangen, wenn beispielsweise eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche nicht mehr zumutbar ist. Da der Masterplan Schlaatz 2030, hier insbesondere die Käthe-Kollwitz-Siedlung, städtebaulich komplett neu strukturiert und dabei vorhandene Eigentümerverhältnisse nicht beachtet, sind zum aktuellen Verfahrensstand Planungsschäden im gesamten Geltungsbereich nicht auszuschließen.

#### **D.5.5 Bodenordnung**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich zur Hälfte im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam, die andere Hälfte verteilt sich auf mehrere Wohnungsunternehmen und private Eigentümer. Der Bebauungsplan nimmt eine Angebotsplanung vor und schafft keine verbindlichen Vorgaben hinsichtlich späterer Parzellierungen, Grundstücksteilungen usw. Gemäß § 7 BbgBO dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans oder dem Bauordnungsrecht widersprechen. Ein weiterer Regelungsbedarf besteht diesbezüglich nicht.

## **E            Verfahren**

### **E.1           Übersicht über den Verfahrensablauf**

#### **E.1.1        Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 138 „Am Schlaatz“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.11.2013 gefasst (Drucksache 13/SVV/0512).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.09.2014 im Amtsblatt Nr.12/2014 der Landeshauptstadt Potsdam.

#### **E.1.2        Änderung Geltungsbereich und Aktualisierung Planungsziele des Bebauungsplans**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 01.03.2023 beschlossen, den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 138 „Am Schlaatz“ zu ändern und die Planungsziele zu aktualisieren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 27.04.2023 im Amtsblatt Nr.05/2023 der Landeshauptstadt Potsdam.

### **E.2           Überblick über die Beteiligungsverfahren**

#### **E.2.1        Frühzeitige Beteiligung**

##### **E.2.1.1     Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am ..... im Amtsblatt Nr. .... für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Schlaatz“ Im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg wurden diese Unterlagen veröffentlicht und zeitgleich in den Räumlichkeiten der Verwaltung öffentlich ausgelegt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

##### **E.2.1.2     Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (frühzeitig)**

*Kapitel wird nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fortgeschrieben.*

##### **E.2.1.3     Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

*Kapitel wird nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fortgeschrieben.*

##### **E.2.1.4     Frühzeitige Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden**

In der Zeit vom ..... bis ..... [Alternativ: Gleichzeitig mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung] wurden 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. Mit Schreiben vom ..... wurden die von der Planung betroffenen X Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), die Nachbargemeinden sowie die städtischen Fachbereiche unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

#### **E.2.1.5 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden (frühzeitig)**

*Kapitel wird nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fortgeschrieben.*

#### **E.2.1.6 Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung**

*Kapitel wird nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fortgeschrieben.*

### **E.2.2 Förmliche Beteiligung**

#### **E.2.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... Die Ankündigung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am ..... im Amtsblatt Nr. .... für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum wurden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplans Nr. [X] „Titel“ einschließlich der Gutachten und Stellungnahmen zu den umweltrelevanten Belangen im Internetportal der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen, die Gegenstand der Veröffentlichung waren, auch in einer öffentlichen Auslegung in den Räumlichkeiten der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt.

#### **E.2.2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

*Kapitel wird nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortgeschrieben.*

#### **E.2.2.3 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung**

*Kapitel wird nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortgeschrieben.*

#### **E.2.2.4 Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden**

In der Zeit vom ..... bis ..... [Alternativ: Gleichzeitig mit der Öffentlichkeitsbeteiligung] 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 ..... wurden die von der Planung betroffenen X Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), die

Nachbargemeinden sowie die städtischen Fachbereiche unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

#### **E.2.2.5 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden**

*Kapitel wird nach der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fortgeschrieben.*

#### **E.2.2.6 Ergebnis der Behördenbeteiligung**

*Kapitel wird nach der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fortgeschrieben.*

## **F Abwägung – Konfliktbewältigung**

### **F.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **F.2 Abwägung der betroffenen Belange**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **F.3 Abwägung städtebaulicher Belange**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **F.4 Abwägung der Umweltbelange**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **F.5 Abwägung der Klimabelange**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **F.6 Abwägung der sozialen Belange**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **F.7 Abwägung ökonomischer Belange**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **F.8 Abwägung der Belange der Infrastruktur**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **F.9 Abwägung weiterer Belange**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **G**      **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I [Nr. 18]).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 9)

## H Anlagen

### Anlage 1 Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

1. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten zulässigen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“ sind nicht zulässig. Von diesem Ausschluss ausgenommen sind Läden des Anlagentyps „Potsdamer Laden“. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit nahversorgungsrelevantem Sortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, der Anlagentyp „Potsdamer Laden“ mit nahversorgungsrelevantem Sortiment ist hiervon ausgenommen und allgemein zulässig.
2. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
3. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
4. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung in Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“ sind nicht zulässig. Von diesem Ausschluss ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe des Anlagentyps „Potsdamer Laden“. Die der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, der Anlagentyp „Potsdamer Laden“ mit nahversorgungsrelevantem Sortiment ist hiervon ausgenommen und allgemein zulässig.
5. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 8 der Baunutzungsverordnung in Mischgebieten zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.
6. Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in Kerngebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“ sind nicht zulässig. Von diesem Ausschluss ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe des Anlagentyps „Potsdamer Laden“ und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 800 m<sup>2</sup>.
7. Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in Kerngebieten zulässigen Vergnügungsstätten können nur ausnahmsweise zugelassen werden und zwar nur oberhalb des ersten Vollgeschosses. Dies gilt nicht für Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken und die Schausstellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind innerhalb des Kerngebietes unzulässig.
8. Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung in Kerngebieten zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

9. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

### Flächen für Abwasserbeseitigung

10. Innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung sind bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche in Einklang stehen, allgemein zulässig.

### Hinweise

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
3. Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und/ oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.
4. Der der Planung zugrundeliegende Anlagentyp „Potsdamer Laden“ ist im Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam (Fassung nach Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 05.05.2021) definiert. Das Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel kann bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Bereich Stadtentwicklung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

### Anlage 2

- Broschüre Masterplan Schlaatz\_2030
- „Mobilitätskonzept für den Potsdamer Stadtteil Schlaatz und die Käthe-Kollwitz-Siedlung Endbericht“ – ENTWURF vom 25.06.2025



