

Berücksichtigung der Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen von Beteiligungsverfahren ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ im Amtsblatt Nr. 03/2019 vom 28.02.2019 der Landeshauptstadt Potsdam wurde mit dem Hinweis gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit gleichzeitiger Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauGB verbunden. Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, wurden gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Einsicht bereitgehalten. Äußerungen zur Planung konnten vom 11.03.2019 bis einschließlich 25.03.2019 vorgebracht werden.

Am 08.04.2020 fand in unmittelbarer Nachbarschaft des RAW-Geländes eine Informationsveranstaltung statt, die ebenfalls mit der Möglichkeit verbunden war, im Rahmen der Veranstaltung selber sowie nachfolgend bis Ende des Monats Stellungnahmen zum vorgestellten Planungsstand abzugeben.

Im Amtsblatt Nr. 12/2019 vom 05.09.2020 der Landeshauptstadt Potsdam wurde die Einwohnerversammlung zur Entwicklung des östlichen RAW-Geländes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“, stattfindend am 25.09.2020, bekannt gemacht. Gemäß § 4 Nr. 1 lit. c der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam wurde darauf hingewiesen, dass Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht. Eine Dokumentation wurde angefertigt, diese wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 06.11.2019 zur Kenntnis genommen. Die Bekanntmachung wurde mit der Bekanntmachung der Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 33 Abs.3 Satz 2 BauGB verbunden. Unterlagen zur Planung lagen vom 16.09.2019 bis einschließlich 07.10.2019 bereit und konnten eingesehen werden. In dieser Zeit konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ einschließlich der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB fand statt vom 14.04.2021 bis einschließlich 16.05.2021. Sie wurde im Amtsblatt Nr. 11/2021 vom 25.03.2021 der Landeshauptstadt Potsdam bekannt gemacht. In dieser Zeit konnten ebenfalls Stellungnahmen abgegeben werden.

Neben den erwähnten Beteiligungszeiträumen hat unter anderem eine Bürgerinitiative offene Briefe verfasst, die ebenfalls in die nachfolgende Auswertung eingeflossen sind.

Im Folgenden werden die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit geäußerten Hinweise, Anregungen, Fragen und Belange thematisch sortiert dargestellt.

Themen und Inhalte	Abwägung
Verfahren	
<p><u>Vorhabenbezug</u></p> <p>Der Vorhabenbezug und die Wahl eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens“ sind Gegenstand einiger Ausführungen. Vereinzelt wird die Verfahrenswahl in Frage gestellt.</p>	<p>Gemäß § 12 Abs. 2 S. 1 BauGB entscheidet „die Gemeinde“, so der Wortlaut im Gesetz, nach pflichtgemäßen Ermessen über einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens und unterrichtet den Antragssteller über die Entscheidung. Das Gesetz räumt in § 12 Abs. 2 S. 1 BauGB insofern einem Vorhabenträger das Recht ein, von der Gemeinde eine Entscheidung über die beantragte Einleitung eines solchen Verfahrens auf Grundlage des von ihm vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes zu erhalten.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Verfahren wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30.01.2019 (Drucksache Nr. 18/SVV/0861) gefasst. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesem Beschluss <u>nicht</u> um eine abschließende Zustimmung des Antrages gemäß § 12 Abs. 2 S. 1 BauGB handelt. Voraussetzung hierfür ist ein mit der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan. Alleine der Umstand, dass die Bezeichnung „Vorhaben- und Erschließungsplan“ gewählt wurde, führt nicht schon dazu, dass es sich auch materiell-rechtlich um einen solchen handelt. In diesem Zusammenhang kann z. B. auf das Urteil des VG Augsburg vom 06.12.2017 hingewiesen werden (Au 4 K 17.953).</p> <p>Eine konkrete Form ist für den Antrag des Vorhabenträgers nicht vorgeschrieben. Allerdings ergibt sich der Inhalt nach systematischer Auslegung aus § 12 Abs. 1 BauGB. Danach kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss) verpflichtet (Durchführungsvertrag).</p> <p>Hierbei kommt dem Erfordernis des § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB, dass der vom Vorhabenträger erstellte Vorhaben- und Erschließungsplan ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan ist, besondere Bedeutung zu. Gleichwohl bleibt es bei dem Grundsatz, dass die <u>Planungshoheit uneingeschränkt bei der Gemeinde</u> liegt. Die Gemeinde hat es daher auch bei Anwendung des § 12 BauGB in der Hand, ob das Vorhaben eines Investors vorbereitet werden soll oder nicht. Entspricht ein Vorhaben nicht dem gemeindlichen Planungswillen, so besteht für sie keine Notwendigkeit, auf entsprechende Absichten von Vorhabenträgern einzugehen. Sie nimmt dann an der Abstimmung i.S.d. § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB nicht teil, sodass der Weg zur Erarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplans nicht eröffnet ist (vgl. VGH Mannheim, B.v.22.3.2000 – 5 S 444/00 – juris Rn. 3).</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
	<p>Mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses hat im vorliegenden Fall die Landeshauptstadt Potsdam den Weg zur Erarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes eröffnet. Daraus folgt, dass der Aufstellungsbeschluss das Verfahren alleinig einleitet und nachfolgend die weiteren Inhalte zu erarbeiten sind. Hierbei spielt der auf dem der Regelung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Grunde liegende Gedanken der <u>kooperativen Planung</u> eine maßgebende Rolle. So wenig die Landeshauptstadt Potsdam ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren ohne vorausgehende Kooperation mit dem Vorhabenträger „von Amts wegen“ einleiten und diesem gleichsam aufzwingen kann, so wenig kann der Vorhabenträger ohne vorausgehenden Grundkonsens mit der Landeshauptstadt Potsdam einen statthaften Einleitungsantrag i.S.d. § 12 Abs. 1 BauGB stellen (vgl. z. B. Dolderer, Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens: Rechtsgrundsätze und Rechtsschutz, UPR 2/2001, S. 41 (44)).</p> <p>Der Antrag nach § 12 Abs. 2 BauGB bildet damit gerade nicht die Einleitung, sondern den Abschluss von Abstimmungs-bemühungen zwischen den Beteiligten (vgl. z. B. Krautzberger in Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, Stand August 2017, § 12 Rn. 103 f.). Das Antragsrecht des Vorhabenträgers bezieht sich i.d.R. auf die Verfahrenssituation, nachdem sich die Gemeinde mit einem Vorhabenträger hinsichtlich des Ob, Wann und Wie abgestimmt hat; also zumindest ein vorläufiger Plan und ein ausgehandelter Entwurf eines Durchführungsvertrages vorliegt.</p> <p>Das Gesetz schließt zwar nicht generell aus, dass ein Vorhabenträger einen Plan noch ohne nähere Abstimmung mit der Gemeinde erarbeitet und ihn ggf. zu einer solchen inhaltlichen und formellen Reife entwickelt, dass die Gemeinde bereits kurzfristig in das Satzungsverfahren eintreten kann (siehe Beschlussvorlage und Aufstellungsbeschluss Drucksache Nr. 18/SVV/0861). Im Laufe der Abstimmungsphasen ist der Vorhabenträger jedoch angehalten, den Planentwurf vorzulegen und diesen nach weiteren Abstimmungen fortzuschreiben (vgl. z. B. Krautzberger in Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, Stand Mai 2017, § 12 Rn. 103).</p> <p>Die drei wesentlichen Vorteile des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die Bauverpflichtung, die konkrete Definition des Bauvorhabens und die Festsetzungsmöglichkeiten über § 9 BauGB und die BauNVO hinaus. Die Baupflichten werden im Durchführungsvertrag konkretisiert, der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Darüber hinaus soll die Gemeinde den Plan entschädigungslos aufheben, wenn dieser nicht durchgeführt wird (Vermeidung von „Investruinen“).</p> <p>Durch die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist die Planung stark vorhaben- und umsetzungsorientiert, hat somit eine hohe Konkretetheit und wenig Abstraktionen – dies kann eine Chance in einer konkreten Ausei-</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
	<p>andersetzung mit einer konkreten Planung sein.</p> <p>Insofern bestehen in der Wahl des vorhabenbezogenen Verfahrens sowohl für den Vorhabenträger, als auch für die Landeshauptstadt Potsdam <u>zahlreiche Vorteile</u>.</p>
<p><u>3 Elemente: Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan, Durchführungsvertrag</u></p> <p>Die Elemente des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Thema mancher Beiträge. Es werden Fragen zu diesen und den Bezügen untereinander gestellt.</p>	<p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB besteht aus drei Elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, • dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde sowie • dem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde. <p><u>Ohne das eine ist das andere nicht verständlich und bedeutungslos</u>. Alle drei Elemente müssen aufeinander bezogen sein und dürfen sich nicht widersprechen, sondern müssen sich ergänzen. Dies ergibt sich z. B. aus § 12 Abs. 3 S. 1, wonach der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.</p> <p>Daher enthält die Beschlussvorlage ebenfalls den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, den Entwurf zum dazugehörigen Bebauungsplan sowie den Entwurf zum begleitenden Durchführungsvertrag. Auf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird explizit darauf hingewiesen, dass zu diesem Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan gehört.</p>
<p><u>Durchführungsvertrag</u></p> <p>Der Durchführungsvertrag und seine (möglichen) Inhalte und Regelungen werden thematisiert. Bisher wurde noch kein Entwurf veröffentlicht, daher beschränken sich die Hinweise auf allgemeine Darstellungen. Ein Beitrag beschäftigt sich insbesondere mit der Frage, zu was der Vorhabenträger „gezwungen“ wer-</p>	<p>Es liegt in der Natur von Verträgen, dass Leistungen von Gegenleistungen abhängig gemacht werden. Bei öffentlich-rechtlichen Verträgen gibt es jedoch keine uneingeschränkte Vertragsfreiheit. Hierbei gilt es insbesondere § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB für den städtebaulichen Vertrag (und § 124 Abs. 3 S. 2 BauGB für den Erschließungsvertrag) zu beachten, wonach die gesamten Leistungen den Umständen nach angemessen sein müssen.</p> <p>Im Einzelnen bedeutet dies, dass die Verträge nicht unter Missbrauch eines vorgegebenen Machtgefälles zustande kommen dürfen und die Leistungspflicht muss bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des Vorhabens stehen.</p> <p>Eine ausdrückliche Angemessenheitsregel findet sich in § 12 BauGB für den Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde so zwar nicht. Im Grundsatz ist die Forderung nach Angemessenheit jedoch identisch mit dem verfassungsrechtlichen <u>Verhältnismäßigkeitsgrundsatz</u> einerseits und der Bindung der Verwaltung nach Art. 20</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
<p>den kann.</p>	<p>Abs. 3 GG andererseits. Demnach gilt dieses Kriterium auch für den vorliegenden Durchführungsvertragsentwurf für das Vorhaben „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“.</p> <p>Darüber hinaus enthält § 11 Abs. 2 S. 2 BauGB eine Ausformulierung des Kopplungsverbots: Es ist unzulässig die zu erbringende Leistung vertraglich zu vereinbaren, wenn der Vertragspartner auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Diese Regelung lässt sich mit dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz im Rahmen der Ermessensausübung der Verwaltung auch auf den Durchführungsvertrag übertragen.</p> <p>Für den Vorhaben- und Erschließungsplan gilt, dass nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB die Gemeinde und der Vorhabenträger sich über die Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu einigen haben. Wie beim Erschließungsvertrag beschränkt sich die Kostenübernahme nicht auf die beitragsfähigen Kosten.</p> <p>Aspekte des Privatrechts (z. B. die Festlegung eines bestimmten Mieters) sind nicht Bestandteil des Durchführungsvertrages. So kann z. B. nicht, wie vorgeschlagen, der Vorhabenträger vertraglich durch die Landeshauptstadt Potsdam gezwungen werden, eine bestimmte Zeitspanne nur an die eine konkrete GmbH zu vermieten.</p>
<p><u>Beschleunigtes Verfahren</u></p> <p>Sowohl im Rahmen der Einwohnerversammlung, als auch in Stellungnahmen, die abgegeben wurden, werden Zweifel an der Verfahrenswahl geäußert. Dies betrifft im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren. Da § 13a Abs. 2 S. 1 auf § 13 BauGB verweist, werden auch Bedenken gegen die Anwendung des vereinfachten Verfahrens geäußert. Es wird u. a. der Wechsel in ein Regelverfahren vorge-</p>	<p>Nach § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren Anwendung finden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a oder Abs. 2 b BauGB getroffen werden.</p> <p>Darüber hinaus darf kein umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges Vorhaben gem. Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht begründet oder vorbereitet werden. Des Weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und nach der neuesten Novellierung des Baugesetzbuches zusätzlich keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.</p> <p>Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB bedarf ein Bebauungsplan, in dem eine Grundfläche in der Größenordnung zwischen 20.000 und 70.000 m² festgesetzt wird, im beschleunigten Verfahren einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach BauGB. Nach Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind in der Vorprüfung des Einzelfalles die Merkmale des Vorhabens sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete dar-</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
schlagen.	<p data-bbox="577 331 703 363">zustellen.</p> <p data-bbox="577 395 2143 563">Gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in seiner neuesten Fassung definiert in Anlage 1 Projekte, für die entweder in jedem Falle eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder zunächst eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist. Daneben ist das Landesrecht zu beachten.</p> <p data-bbox="577 595 2143 730">Ebenso ist nach der neuesten Novellierung des Baugesetzbuches das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.</p> <p data-bbox="577 762 2143 898">Die vom Gesetzgeber formulierten Erfordernisse wurden hinsichtlich ihres Vorliegens auf Grundlage des Antrages des Vorhabenträgers, <u>bezogen auf den konkret vorliegenden Einzelfall</u>, überprüft und bewertet. Mit dieser Verfahrensweise konnten neben den Feststellungen zu den <u>Voraussetzungen</u> auch die <u>Sinnhaftigkeit</u> für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens erörtern werden. Hierbei spielten abwägend auch wirtschaftspolitische Aspekte eine Rolle.</p> <p data-bbox="577 930 2143 1034">Die Prüfungen und Entscheidungen zum Vorliegen dieser Voraussetzungen sind Sache der Gemeinde. Für Prüfschritte zur Sondierung der Voraussetzungen kann eine Unterstützung durch Dritte erfolgen. In diesem Rahmen war ein externes Planungsbüro an der Prüfung beteiligt.</p> <p data-bbox="577 1066 2143 1233">Die konkrete Bewertung sowie das Ergebnis sind der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ als <u>Anlage 1 beigefügt</u>. Ergebnis ist, dass das vorliegende Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden kann. Die Wahl des Verfahrens wurde in Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Potsdam gemeinsam getroffen.</p> <p data-bbox="577 1265 2143 1401">In § 13a Abs. 1 BauGB legt der Gesetzgeber dar, welche Bebauungsplanverfahren als Pläne der Innenentwicklung zu definieren sind, nämlich Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dies schließt mitunter an die Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB an.</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
	<p>Schon im Gesetzesentwurf des Deutschen Bundestags wird festgehalten, dass dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine hohe Bedeutung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zukommt (Deutscher Bundestag, 16/2496, S. 10.). Auch im Gesetz lässt sich kein Ausschluss des Vorhaben- und Erschließungsplans bezüglich des beschleunigten Verfahrens finden. Für den Vorhaben- und Erschließungsplan gilt jedoch auch, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vorliegen müssen.</p>
<p><u>Beteiligung</u></p> <p>Insbesondere die mit § 13a BauGB verbundenen Beschleunigungsmöglichkeiten – besonders die Möglichkeit des Verzichts auf diverse Beteiligungsprozesse – werden kritisch betrachtet. Von einigen Bürgern wird die Forderung nach einem ausreichenden Zeitrahmen für die Planung und die besondere Berücksichtigung der Bürgerinteressen gestellt. Die Forderung nach Einhaltung der Beteiligungsleitlinien wird aufgestellt.</p>	<p>Auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB <u>muss Beteiligung stattfinden</u>. Dies bezieht sich sowohl auf die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) als auch auf die Beteiligung von Behörden (§ 4 BauGB) und gemeinsamer Vorschriften (§ 4a BauGB).</p> <p>Wie in allen Bauleitplanverfahren ist die Landeshauptstadt Potsdam auch im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ angehalten, für eine Abwägung alle möglichen <u>abwägungsrelevanten Aspekte zu ermitteln</u>. Neben Bestandaufnahmen vor Ort, die Auswertung vorliegender Dokumente sowie der Beauftragung von fachspezifischen Gutachten dienen eben die Beteiligungsformate dazu, die Belange ermitteln zu können. Gerade Bürger sind den vorliegenden Umständen „am nächsten“ und können so wichtige Hinweise für die Abwägungsprozesse geben.</p> <p>Wie oben erwähnt, wurden im Rahmen des Planungsprozesses verschiedene Beteiligungen durchgeführt. Die eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen wurden bei der Erstellung des Entwurfes berücksichtigt. Hierbei sind abwägende Entscheidungen erforderlich, ob und ggf. in welchem Umfang dem jeweiligen Belang Rechnung getragen werden soll, und ob und ggf. wie die Planung zu verändern ist.</p> <p>Die erwähnten Leitlinien wurden im Rahmen eines Projektes als „Grundsätze“ für Beteiligungen der Landeshauptstadt Potsdam aufgestellt. Als Umsetzungsstrukturen wurden ein Beteiligungsrat und eine Anlaufstelle für Bürger (WerkStadt für Beteiligung der Landeshauptstadt Potsdam) geschaffen.</p> <p>Insbesondere bei der Vorbereitung der Einwohnerversammlung waren die WerkStadt für Beteiligung sowie der Beteiligungsrat beteiligt. Mit Erstellung einer <u>umfangreichen Dokumentation zur Einwohnerversammlung</u> wurde der Planungsschritt transparent dargestellt. Die Stadtverordnetenversammlung hat diese Dokumentation zur Kenntnis genommen, ein Sprecher aus der Öffentlichkeit hat darüber hinaus in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 06.11.2019 noch einmal konzentriert die Punkte aus der Potsdamer Öffentlichkeit vorgestellt. Hin-</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
	<p>sichtlich der Beteiligungen wurde versucht, auf verschiedenen Ebenen die Öffentlichkeit zu „aktivieren“ (Internet, Flyer, Plakate, E-Mail).</p> <p>Im weiteren Verfahren wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. So kann sich die Öffentlichkeit zur vorliegenden Planung abermals äußern. Darüber hinaus werden ebenfalls, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, wieder die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Mit vorliegender Beschlussvorlage soll die Auslegung vorbereitet und der Planungsstand politisch legitimiert werden.</p>
<p><u>Verzicht auf Umweltprüfung</u></p> <p>In Bezug auf die Möglichkeit, im beschleunigten Verfahren auf eine Umweltprüfung zu verzichten, werden Bedenken geäußert. Dies äußert sich insbesondere in der Forderung einiger Bürger, umweltbezogene Untersuchungen durchzuführen und entsprechende Maßnahmen in der Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Im beschleunigten Verfahren kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nebst Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung nach § 6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dies ergibt sich aus § 13a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.</p> <p>Gleichzeitig muss jedoch der <u>Abwägungsgrundsatz</u> gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden, der besagt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen sind. Insofern darf eine Betrachtung umweltrelevanter Aspekte auch bei der vorliegenden Planung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>In § 13a Abs. 1 BauGB legt der Gesetzgeber dar, welche Bebauungsplanverfahren als Pläne der Innenentwicklung zu definieren sind, nämlich Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dies schließt mitunter bereits an die Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB an.</p> <p>Auch im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ werden alle umweltrelevanten Auswirkungen uneingeschränkt ermittelt, beschrieben und bewertet. Die <u>Begründung enthält hierzu ein entsprechendes Kapitel</u>. Darüber hinaus wurde ein <u>gutachterlicher Artenschutzbeitrag</u> erstellt.</p> <p>Weiteres wird unten im Teilkapitel zu den Themen „Umwelt, Klima und Artenschutz“ dargestellt.</p>
<p><u>vorzeitige Baugenehmigung</u></p> <p>Es bestehen zahlreiche Vorbehalte gegen eine mögliche Bau-</p>	<p>Die Planreife nach § 33 BauGB ist gegeben, sobald der Entwurf öffentlich ausgelegen hat und die Hinweise und Anregungen der Bürger sowie der Behörden entsprechend gehört wurden und der Planung nicht entgegenstehen. Vor Erteilung einer solchen Baugenehmigung ist die Genehmigungsbehörde verpflichtet, das Abwägungsergebnis zu prüfen. Dabei sind Bürgerinteressen gleichwertig zu beachten.</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
<p>genehmigung nach § 33 BauGB. Z. T. werden ein Verzicht und eine Verweigerung, insbesondere auf die Möglichkeiten des § 33 Abs. 3 BauGB bezogen, gefordert.</p>	<p>§ 33 Abs. 3 BauGB bezieht sich im Speziellen auf das hier angewandte beschleunigte Verfahren, wonach ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden kann, wenn die in § 33 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 BauGB bezeichneten <u>Voraussetzungen</u> erfüllt sind. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht, • der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und • die Erschließung gesichert ist. <p>Darüber hinaus muss gemäß § 33 Abs. 3 S. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben werden, soweit sie nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten.</p> <p>Im Amtsblatt Nr. 12/2019 vom 05.09.2020 der Landeshauptstadt Potsdam wurde die Einwohnerversammlung zur Entwicklung des östlichen RAW-Geländes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“, stattfindend am 25.09.2029, bekannt gemacht. Gemäß § 4 Nr. 1 lit. c der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam wurde darauf hingewiesen, dass Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht. Eine Dokumentation wurde angefertigt, diese wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 06.11.2019 zur Kenntnis genommen. Die Bekanntmachung wurde mit der Bekanntmachung der Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 33 Abs.3 Satz 2 BauGB verbunden. Unterlagen zur Planung lagen vom 16.09.2019 bis einschließlich 07.10.2019 bereit und konnten eingesehen werden. In dieser Zeit konnten Stellungnahmen abgegeben werden.</p> <p>Für die Erteilung einer solchen Genehmigung müssen ebenfalls die oben genannten drei Elemente vorhanden sein, die auf- und untereinander abgestimmt sein müssen und keine Widersprüche aufweisen dürfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, • vorhabenbezogener Bebauungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, • Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Potsdam. <p>Gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB muss der <u>Durchführungsvertrag</u> spätestens vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB geschlossen werden. Dies ist in der Praxis auch üblich, da sonst bei Änderungen während des Bauleitplanverfahrens jeweils ein neuer Vertrag geschlossen werden müsste. Eine Genehmigung vor In-Kraft-Treten der Satzung nach § 33 BauGB ist nur vorstellbar, wenn zuvor der Durchführungsvertrag abgeschlossen wurde, denn der abgeschlossene Vertrag ermöglicht die Bestimmung dessen, was Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans sein wird.</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
	<p>Demnach kann die Baugenehmigung insbesondere erst nach Abschluss des Durchführungsvertrages erteilt werden. Da das Gesetz formuliert, dass anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht, stellt die Entscheidung über die Zulässigkeit auch immer eine <u>Prognose</u> dar. Für eine positive Prognose müssen begründete Aspekte vorliegen. Sofern es der Abwägungsprozess zulässt, möchte der Vorhabenträger eine Genehmigung gemäß § 33 Abs. 3 BauGB beantragen. Da der Vertragstext noch einmal geändert wurde, ist eine Vorab-Genehmigung nicht zu erwarten.</p>
<p><u>Einbeziehung der Politik</u></p> <p>Stellungnahmen enthalten Zweifel an der Informationslage sowie die Einbeziehung von Stadtverordneten in den Planungs- und Entscheidungsprozess.</p>	<p>Grundsätzlich ist auf die <u>Auskunftsrechte</u> der Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam hinzuweisen, die in der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) geregelt ist. Alle Stadtverordneten haben demnach das Recht und die Gelegenheit, sich über die Inhalte und Abläufe der Verfahren zu informieren und die Verwaltung entsprechend zu kontaktieren.</p> <p>Darüber hinaus wurde und wird das Projekt von Beginn an sehr <u>öffentlichkeitswirksam</u> diskutiert, sodass die Politik eingebunden war und ist. Bereits in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vom 29.05.2018 wurde über die Planung informiert. Daraus folgt, dass die Politik bereits weit vor dem Aufstellungsbeschluss vom 30.01.2019 (Einbringung der Beschlussvorlage in die Stadtverordnetenversammlung am 05.12.2018) über die Planungen informiert war.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ (Drucksache Nr. 18/SVV/0861) sieht unter Punkt 5 vor, dass der Vorhabenträger in einem (nicht öffentlichem) Werkstattverfahren anhand der Inhalte seiner internen Konzept-Konkurrenz die getroffene Auswahl nachvollziehbar darlegt und Gelegenheit zur Erörterung planerischer Aspekte gibt. An dem Werkstattverfahren sollten Vertreter der Fraktionen beteiligt werden. Über die Durchführung des Verfahrens und etwaige übergreifende Erkenntnisse (unabhängig von einzelnen Konzepten und deren Verfasser) sollte dem <u>Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr</u> anschließend berichtet werden. Im März und April 2019 wurde dieser Beschlusspunkt umgesetzt. Weitere Berichterstattungen im Ausschuss folgten.</p> <p>Auch bei der Einwohnerversammlung waren Vertreter von in der <u>Stadtverordnetenversammlung</u> vorhandenen Fraktionen gegenwärtig. Die Dokumentation zur Einwohnerversammlung wurde den Stadtverordneten in ihrer Sitzung am 06.11.2019 vorgelegt und von diesen zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diverse Anfragen und Anträge zeigen darüber hinaus das fortlaufende Interesse der Politik an der vorliegenden Pla-</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
	<p>nung. Darüber hinaus ist zu betonen, dass die Verwaltung für die Durchführung bestimmter Planungsschritte die politische Legitimation benötigt. Die Stadtverordnetenversammlung muss im Interesse der oben angesprochenen Prognose einem dafür hinreichend konkretisierten Planungsstand zustimmen. Insofern unterliegt auch die vorliegende Beschlussvorlage mit all ihren Inhalten dem üblichen <u>politisch-demokratischen Meinungsbildungs- und Entscheidungsprozess als obligatorischer Verfahrensschritt</u>.</p>
<p><u>Abwägung</u></p> <p>Es werden Fragen nach dem Umgang der eingehenden Stellungnahmen gestellt. Die Berücksichtigung mancher Belange wird bereits im Vorfeld als nicht ausreichend kritisiert.</p>	<p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange <u>gegen- und untereinander gerecht</u> abzuwägen. Die frühzeitige Beteiligung (bei Regelverfahren), die Planauslegung sowie die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB dienen in diesem Zusammenhang der Gemeinde, um das relevante Abwägungsmaterial vollständig zu ermitteln.</p> <p>Die vorgebrachten Stellungnahmen gehen sodann in das weitere Verfahren ein. In Auswertung der Stellungnahmen der Bürger sowie der in das Planungsverfahren eingebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Einzelfall eine abwägende Entscheidung erforderlich, ob und ggf. in welchem Umfang dem jeweiligen Belang Rechnung getragen werden soll, und ob und wie die Planung ggf. zu verändern ist. Hierzu werden alle Stellungnahmen ausgewertet.</p> <p>Eine Projekt- oder Realisierungsplanung, wie sie nunmehr vorliegt, führt wegen ihres höheren Konkretisierungsgrades zu einer stärkeren Fokussierung der Abwägung auf die Belange, die nur durch das konkrete Vorhaben betroffen sein können, also zu einer Reduzierung des Abwägungsmaterials ohne Reduzierung der Abwägungsanforderungen.</p> <p>Dem Vorhabenträger kommt hierbei beim Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB eine besondere Stellung zu, da er eine Art „Veto-Position“ einnimmt. Die Gemeinde kann schließlich ohne das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhabenträgers das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren nicht einleiten. Insofern war auch Anlass für die Planung der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens.</p> <p>In bestimmter Hinsicht handelt es sich jedoch nur um eine pauschale Prüfung, da die konkreten Auswirkungen eines Vorhabens erst aufgrund des konkreten Projekts absehbar sein und deswegen erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung gelöst werden können. Da jedoch eine zeitnahe Realisierung des Projektes angestrebt wird, sind vorliegende, erkennbare und potenzielle Konflikte bereits jetzt zu lösen.</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
	Über das Ergebnis der Abwägung werden die Stellungnehmenden – üblicherweise nach dem von der Stadtverordnetenversammlung gefassten Satzungsbeschluss – <u>unterrichtet</u> .
<p><u>INSEK</u></p> <p>Forderung zur Einhaltung der Festlegungen des INSEK und anderer Vereinbarungen der Stadtgesellschaft werden aufgestellt.</p>	<p>Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Landeshauptstadt Potsdam ist ein <u>übergeordnetes informelles Steuerungsinstrument</u>, welches für die nächsten 10 bis 15 Jahre Handlungsschwerpunkte der Stadtpolitik darlegt und eine gesamtstädtische sowie nachhaltige Strategie zum Umgang mit den Herausforderungen aufzeigt. Im INSEK werden die verschiedenen Fachplanungen vereint und für diese Themen der Zukunft definiert. Es dient oftmals als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln.</p> <p>Derzeit wird das INSEK von 2007 evaluiert und zum INSEK 2035 fortgeschrieben. Die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ <u>fließt in den Entwicklungsprozess des INSEK</u> ein.</p> <p>Die <u>Begründung</u> zum vorliegenden Bebauungsplan enthält über die Darstellungen der Festsetzungen und anderer Regelungen hinaus eine kapitelweise Erwähnung maßgebender Satzungen und sonstiger Planwerke der Landeshauptstadt Potsdam. In den Texten werden kurz die jeweiligen Konzepte erläutert und im Hinblick auf ihre Relevanz auf das Bauleitplanverfahren geprüft.</p>
Sicherung der Planungsziele	
<p><u>Durchführungsvertrag</u></p> <p>Neben Fragen zum Durchführungsvertrag wird geäußert, dass der Durchführungsvertrag ganz konkrete Inhalte enthalten sollte, um den Investor „zu binden“.</p>	<p>Es liegt in der Natur von Verträgen, dass Leistungen von Gegenleistungen abhängig gemacht werden. Bei öffentlich-rechtlichen Verträgen gibt es jedoch keine uneingeschränkte Vertragsfreiheit. Hierbei gilt es insbesondere § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB für den städtebaulichen Vertrag (und § 124 Abs. 3 S. 2 BauGB für den Erschließungsvertrag) zu beachten, wonach die gesamten Leistungen den Umständen nach angemessen sein müssen.</p> <p>Im Einzelnen bedeutet dies, dass die Verträge nicht unter Missbrauch eines vorgegebenen Machtgefälles zustande kommen dürfen und die Leistungspflicht muss bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des Vorhabens stehen.</p> <p>Eine ausdrückliche Angemessenheitsregel findet sich in § 12 BauGB für den Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde so zwar nicht. Im Grundsatz ist die Forderung nach Angemessenheit jedoch identisch mit dem verfassungsrechtlichen <u>Verhältnismäßigkeitsgrundsatz</u> einerseits und der Bindung der Verwaltung nach Art. 20</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
	<p>Abs. 3 GG andererseits. Demnach gilt dieses Kriterium auch für den vorliegenden Durchführungsvertragsentwurf für das Vorhaben „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“.</p> <p>Darüber hinaus enthält § 11 Abs. 2 S. 2 BauGB eine Ausformulierung des Kopplungsverbots: Es ist unzulässig die zu erbringende Leistung vertraglich zu vereinbaren, wenn der Vertragspartner auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Diese Regelung lässt sich mit dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz im Rahmen der Ermessensausübung der Verwaltung auch auf den Durchführungsvertrag übertragen.</p> <p>Für den Vorhaben- und Erschließungsplan gilt, dass nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB die Gemeinde und der Vorhabenträger sich über die Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu einigen haben. Wie beim Erschließungsvertrag beschränkt sich die Kostenübernahme nicht auf die beitragsfähigen Kosten.</p> <p>Aspekte des Privatrechts (z. B. die Festlegung eines bestimmten Mieters) sind nicht Bestandteil des Durchführungsvertrages. So kann z. B. nicht, wie vorgeschlagen, der Vorhabenträger vertraglich durch die Landeshauptstadt Potsdam gezwungen werden, eine bestimmte Zeitspanne Flächen nur an (die) eine konkrete GmbH zu vermieten.</p>
<p><u>Zweifel am Investor</u></p> <p>Es werden zahlreiche Zweifel an der Solvenz des Investors geäußert (Herkunft, Eigentümerstruktur, Firmensitz, Ausschluss von Schwarzgeld, Spekulationen).</p>	<p>§ 12 Abs. 1 S. 1 stellt ausdrücklich heraus, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan erst (abschließend) von der Landeshauptstadt Potsdam aufgestellt werden kann, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage mit der Landeshauptstadt abgestimmten Plans <u>bereit und in der Lage ist</u>, das Vorhaben auch umzusetzen. Hierbei spielt insbesondere der Durchführungsvertrag eine tragende Rolle.</p> <p>Der Vorhabenträger hat der Landeshauptstadt Potsdam seine Leistungsfähigkeit vorab nachgewiesen. Im Durchführungsvertrag wird darüber hinaus in § 31 Abs. 2 i.V.m. § 23 geregelt, dass der Vertrag zur <u>Wirksamkeit</u> einer vorbehaltlosen unwiderruflichen Finanzierungsbestätigung des Vorhabenträgers für das gesamte geplante Vorhaben bedarf.</p> <p>Mit Schreiben vom Oktober 2018 teilte der Vorhabenträger mit, dass die zunächst bekannt gewordene Trockland GmbH weder Gesellschafter noch in irgendeiner Art Dienstleister für das Projekt ist. Vertragspartner für die Landeshauptstadt Potsdam ist die „The RAW Potsdam GmbH“. Weitere Untersuchungen hinsichtlich des konkreten Investors in persona sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>Ziele und Zwecke der Planung und Inhalte</p>	

Themen und Inhalte	Abwägung
<p><u>Konkrete Planungsinhalte</u></p> <p>Äußerungen beziehen sich z. T. auf die konkreten Planungsziffern, die als unzureichend eingestuft werden. Darüber hinaus wird gefordert, die Ziele und Zwecke der Planung konkreter zu benennen.</p>	<p>Ziel und Zweck der Planung sind bereits klar definiert. Mit Antrag des Vorhabenträgers auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden erste Projektinhalte benannt. So heißt es im <u>Aufstellungsbeschluss</u>, dass das vorliegende Konzept Ausgangsbasis für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren sein soll (Anlage 3):</p> <p>„Der Vorhabenträger plant die Wiederbelebung der denkmalgeschützten Halle und einen neuen, bis zu 33 m hohen Baukörper, der die Halle überspannt. Die genaue Höhe wird im weiteren Verfahren definiert. Für das Gelände der ehemaligen Wagenhalle wird eine gewerblich-orientierte Nutzung unter dem Titel "Creative Village / Innovation Lab" vorgesehen, die neben flexiblen Büros, großzügigen Gemeinschaftsflächen und Räumlichkeiten für verwaltungsähnliche Zwecke auch eine Beherbergungsstätte, Sport- und Erholungsangebote, Gastronomie, Einzelhandel und Flächen für Kongress- und Veranstaltungszwecke sowie (hoch-)schulische Zwecke beinhaltet. Hierbei handelt es sich um ergänzende, untergeordnete Nutzungen, die zur Etablierung und Ergänzung des Standortes beitragen sollen. Ziel ist es, das Plangebiet und sein Umfeld zu einem zusammenhängenden und geordneten Standort zu entwickeln und die denkmalgeschützte RAW-Wagenhalle zu erhalten sowie einer nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zuzuführen. Im Verfahren sollen Möglichkeiten der ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erarbeitet werden. Das vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der skizzierten Entwicklung schaffen.“</p> <p>Bestimmte Parameter mussten ohnehin bereits zu einem frühen Zeitpunkt zur Einleitung des Verfahrens bestimmt sein, um eine konkrete Prüfung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vornehmen zu können (siehe oben im Themenbereich „Verfahren“).</p> <p>Die Gebietsausweisung erfolgt als Baugebiet „Technologiezentrum für Forschung, Lehre und Dienstleistung.“ Dieses dient der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die <u>textlichen Festsetzungen</u> listen die konkreten zulässigen Nutzungen auf. Mit der Konkretisierung der Gebietsfestsetzung können Abweichungen und Interpretationen ausgeschlossen werden.</p> <p>Ungeachtet dessen wird sich erst im Nutzungsprozess der Immobilie zeigen, inwiefern das mit der Planung gemachte Angebot auch langfristig Bestand haben kann. Mit dem Bezug auf das Vorhaben können aber bereits längerfristige Nutzungen avisiert und ggf. gebunden werden. Dem Vorhabenträger muss auch in der Zukunft eine realistische Grundlage ermöglicht werden, das Projekt wirtschaftlich vermarkten zu können. Eine zu detaillierte Festsetzung von Nutzungen im Hinblick auf die Festlegung bzw. Zuweisung von Standorten im Plangebiet ist hierbei nicht zielführend.</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
<p><u>Boardinghouse</u></p> <p>Begrüßt wird die Planung eines Beherbergungsbetriebes.</p>	<p>Das Konzept des Vorhabenträgers sah zunächst die Errichtung eines sogenannten „Boardinghouse“ vor. Hierbei handelt es sich um eine besondere Form des temporären, nicht des dauerhaften Wohnens, die mit einem Hostel vergleichbar ist. Dementsprechend ist eine solche Einrichtung als Beherbergungsbetrieb zu betrachten, der – um das dauerhafte Wohnen auszuschließen – konkreten Regelungen, z. B. hinsichtlich der Raumgrößen, der Ausstattung und der maximalen Vermietungsdauer unterliegt.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung wurde Abstand von einer solchen Nutzung genommen, sodass ein Boardinghouse <u>nicht mehr Bestandteil</u> des vorliegenden Nutzungskonzeptes ist. In der Umgebung, unmittelbar am Potsdamer Hauptbahnhof, gibt es ausreichend Hotelkapazitäten zur Deckung eines möglichen Bedarfs. Es sind weitere Betriebe geplant und/oder im Bau befindlich. Die <u>räumliche Nähe zur Hauptstadt</u> Berlin begünstigt darüber hinaus die tageweise Anreise.</p>
<p><u>Konkrete Mieter und Nutzer</u></p> <p>Es wird gefordert, dass der Vorhabenträger konkrete Mietinteressenten benennt. Auch wird gefragt, ob eine öffentliche oder private Hochschuleinrichtungen untergebracht werden soll.</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ legt mit seinen <u>Festsetzungen</u> die möglichen Arten der baulichen Nutzung vor Ort fest. All' das, was nicht als zulässig festgesetzt wird, kann durch den Vorhabenträger nicht realisiert werden. Insofern spannen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bereits einen eingeschränkten Korridor auf.</p> <p>Aspekte des Privatrechts (z. B. die Festlegung eines bestimmten Mieters) sind nicht Bestandteil des Durchführungsvertrages. So kann z. B. nicht, wie vorgeschlagen, der Vorhabenträger vertraglich durch die Landeshauptstadt Potsdam gezwungen werden, eine bestimmte Zeitspanne Flächen nur an (die) eine konkrete GmbH zu vermieten.</p> <p>Die Nutzungen im Plangebiet konzentrieren sich auf die Etablierung eines innovativen Technologiestandortes, bei dem Forschung, Lehre und Dienstleistungen eng miteinander verknüpft werden und korrespondieren. Vor dem Hintergrund, dass sich der Bereich der Digitalisierung im rasanten Umbruch befindet, ständig neue Möglichkeiten und Innovationsansätze offeriert werden, scheint es dringend geboten, den damit einhergehenden Anforderungen an Bildung und Aus- bzw. Fortbildung gerecht zu werden. Eine Gewähr für den Zugang aus allen Bevölkerungsschichten bietet ausschließlich das staatliche Bildungssystem. Ungeachtet dessen, können sich auch private Bildungseinrichtungen im Gebiet etablieren – sie sind mit den getroffenen Festsetzungen vereinbar.</p> <p>Insoweit berücksichtigen die Festsetzungen auch ein <u>gewisses Maß an Flexibilität</u>, um entsprechend auf neue Rahmenbedingungen reagieren zu können. Im Übrigen obliegt es dem Vorhabenträger über konkrete Mieter zu entscheiden.</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
<p><u>3D-Darstellung</u></p> <p>Vielfach wird moniert, dass keine oder nur unzureichende Darstellungen existieren. Besonders werden dreidimensionale Darstellungen aus unterschiedlichen Blickwinkeln gefordert.</p>	<p>Im Rahmen des Prozesses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ wurde u. a. der Gestaltungsrat beteiligt. Bei Beratungen des Rates wurden erste dreidimensionale Darstellungen durch den Vorhabenträger bereitgestellt und diskutiert. Mit weiterer Überarbeitung der Planungen wurden insbesondere zur Prüfung denkmalrelevanter Beeinträchtigungen dreidimensionale Visualisierungen erstellt.</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 06.11.2019 den Oberbürgermeister beauftragt, bei Bauvorhaben, die 20 Meter Firsthöhe überschreiten, 3D-Simulationen zur Wirkung im näheren Stadtgebiet zur Voraussetzung für die politische Beratung zu machen (Drucksache Nr. 19/SVV/0439). Gemäß dem <u>Beschluss</u> sind die Investoren zur Finanzierung zu verpflichten.</p> <p>Im Rahmen der politischen Beratung der vorliegenden Beschlussvorlage werden die erstellten dreidimensionalen Visualisierungen vorgestellt. Sie zeigen das Vorhaben aus unterschiedlichen Perspektiven unter Berücksichtigung verschiedener Betrachtungshöhen (z. B. Augenhöhe).</p>
<p><u>Öffentlicher Raum</u></p> <p>Es wird angeregt, mehr bzw. ausreichenden öffentlichen Raum in die Planung zu integrieren.</p>	<p>Für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB bedarf es eines Vorschlags eines Vorhabenträgers zur Entwicklung einer bestimmten Fläche. Dies schließt mit ein, dass sich das Gelände im <u>Eigentum</u> des Vorschlagenden, also des Vorhabenträgers, befinden muss. Zu beachten ist jedoch darüber hinaus, dass nach ständiger Rechtsprechung der Vorhabenträger noch nicht abschließend Eigentümer des betroffenen Grundstücks sein muss – ausreichend ist hierbei eine qualifizierte Anwartschaftsposition. Darüber hinaus muss der Vorhabenträger die Finanzierbarkeit des Projektes nachweisen.</p> <p>In den Bebauungsplan mit aufgenommen wurden Flächen, die sich im Besitz der Landeshauptstadt Potsdam befinden, um u. a. die konkrete Erschließung des Plangebietes klären und sichern zu können. Für eine Arrondierung der Flächen am nördlichen Rand der Friedrich-Engels-Straße ist ein Grundstückstausch vorgesehen, zu dem entsprechende Formulierung im Entwurf des Durchführungsvertrages aufgenommen wurde. Das eigentliche Gelände bleibt im privaten Eigentum des Vorhabenträgers. Unabhängig davon stehen im gesamten Plangebiet sowohl im Inneren der Gebäude als auch im Außenbereich Flächen für die <u>Nutzung durch die Öffentlichkeit</u> zur Verfügung.</p>
<p><u>Arbeitskraftzahlen</u></p> <p>Fragen richten sich auf die An-</p>	<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. A und c BauGB die <u>Belange der Wirtschaft</u>, auch mit Blick auf ihre mittelständische Struktur, und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Ferner gehört es gemäß § 2 Abs. 2 BbgKVerf zu den Aufgaben der Landeshauptstadt Potsdam, die Wirtschaft</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
<p>zahl der vorgesehenen Arbeitskräfte. Es wird z. T. bezweifelt, dass die Angaben des Vorhabenträgers eintreten werden; negative Auswirkungen werden aufgrund erhöhter Pendlerzahlen und Wohnungssuchender befürchtet.</p>	<p>und das Gewerbe zu fördern. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans tragen dazu bei, Arbeitsplätze zu erhalten und das Arbeitsplatzangebot auszuweiten.</p> <p>Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich in den letzten Jahren in Bezug auf die Bevölkerungsanzahl und die wirtschaftliche Entwicklung sehr positiv entwickelt. Potsdam hat sich als einer von nun insgesamt 12 ernannten „<u>Digital Hubs</u>“ erworben und ist im April 2017 von Bundeswirtschaftsministerium als eines der innovativen Digital-Zentren Deutschlands ausgewählt worden. Die Landeshauptstadt Potsdam ist seit langem als Standort für die Medien- und Filmindustrie weltweit bekannt. So erscheint es nicht verwunderlich, dass Potsdam mit dem Schwerpunkt „Mediatech“ versehen wurde.</p> <p>Obgleich die Einwohnerzahl, gemessen an anderen Hubs in Deutschland, relativ klein ist und die Nähe zur Hauptstadt Berlin besteht, sprechen mehrere Argumente für Potsdam. Das RAW-Gelände liegt strategisch günstig in der Nähe des Potsdamer Hauptbahnhofes. Eine starke Kompetenz im Bereich der digitalen Medientechnologie und der Entwicklung von innovativen Ideen aus Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft im Verbund ist bereits jetzt in Potsdam vorhanden. Beispielsweise kann der Verbund von mittelständischen IT-Firmen unter den Namen „Silicon Sanssouci“ genannt werden.</p> <p>Entwicklungsbemühungen über mehrere Jahre zeigten keine Ergebnisse, bis der nun vorliegende Vorschlag eingereicht wurde. Zwar sind auch die benachbarten Nutzungen (Self Storage, Depot der Stiftung Preußischer Schlösser und Gärten) gewerblicher Art, mit der Entwicklung eines „Creative Village“ kann jedoch der Standort Potsdam als der Digitale Hub in Deutschland im Bereich Mediatech weiter überregional vermarktet und platziert werden.</p> <p>Die in den Diskussionen genannten Arbeitsplatzzahlen beruhen auf Angaben des Vorhabenträgers. Anhand der vorgesehenen Nutzungen können aus Erfahrungen heraus unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächengrößen <u>grobe Kennzahlen</u> ermittelt werden, die die Nennung einer Spannweite von potenziellen Arbeitsplatzzahlen ermöglichen. Dennoch lässt sich keine abschließende Aussage treffen.</p> <p>Man wird davon ausgehen können, dass ein Teil der Arbeitskräfte ggf. selbst schon in Potsdam und Umgebung lebt, ein anderer großer Teil wird von der Bundeshauptstadt nach Potsdam pendeln. Die <u>strategisch günstige Lage</u> für den „Digital Hub“, im Netzwerk anderer Institutionen und Einrichtungen, wird durch eine <u>verkehrsgünstige Lage</u> ergänzt. Diese Aspekte wurden im Rahmen des <u>Mobilitätskonzeptes</u> berücksichtigt.</p> <p>In Summe wird eingeschätzt, dass das Vorhaben einen positiven Beitrag zur Entwicklung und Gestaltung eines örtlich</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
	bedeutsamen Gebietes in bedeutsamer Lage („Tor zur Stadt“ an der Eisenbahntrasse) und damit zur Förderung weicher Standortfaktoren der Landeshauptstadt Potsdam leistet.
Denkmalschutz	
<p><u>Berücksichtigung der Belange</u></p> <p>Es werden Zweifel an der Sicherung und den Erhalt des Baudenkmals geäußert.</p>	<p>Sowohl die <u>Obere (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalschutz und Archäologisches Landesmuseum [BLDAM]) als auch die Untere Denkmalschutzbehörde</u> wurden intensiv in den Planungsprozess einbezogen. Darüber hinaus wurde auch die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg und Stellungnahme gebeten. Neben diversen Begehungen wurde eine gutachterliche Studie zum vorhandenen Baubestand angefertigt. Die denkmalpflegerisch wichtigen Prozesse sind dokumentiert.</p> <p>Fortlaufend sind in Gesprächen die denkmalrelevanten Fragen zum Gebäude und dem gesamten Gelände erörtert worden. Es wurden <u>intensive Abstimmungen</u> in Bezug auf die Baumassen, die Anordnung der Baukörper, die Geschossigkeit der beiden Neubauteile sowie die Ausbildung der Fassaden durchgeführt. Im Ergebnis wurde mit der Denkmalbehörde <u>Einvernehmen</u> hergestellt. Insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • bestehen seitens der Denkmalbehörden keine weiteren Einwände gegen die Ausbildung der Neubauten sowie die Gestaltung der Fassaden, • wird für den Blick auf die Fassadenansicht an der Planstraße A eine punktuelle bzw. gruppierte Anordnung der Straßenbäume vorgenommen, • wurde dem Ensembleschutz Rechnung getragen. • werden keine Lärmschutzwände zur Bahntrasse errichtet, welche die Sicht auf das Ensemble beeinträchtigen könnten. Stattdessen werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. <p>In der Summe ist es maßgebend, dass im Rahmen der Realisierung des vorgesehenen Projektes das vorhandene Baudenkmal zu einem großen Teil (auch mit der originalen Substanz) erhalten werden kann.</p>
<p><u>Vorbereitende Maßnahmen</u></p> <p>Kritik wird bezüglich der bereits durchgeführten Maßnahmen auf</p>	<p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurden die sanierungs- und die neubaubezogenen Aspekte voneinander getrennt und in jeweils <u>eigenständige Bauanträge</u> gegossen. Dies ermöglicht eine zielgerichtete und zeitlich abgestufte Verfahrensweise, die u. a. dem <u>dringenden Erhaltungs- und Sanierungsbedürfnis</u> der ehemaligen Wagenhalle ent-</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
<p>dem Gelände geäußert. Neben Befürchtungen, dass das Projekt nun in Gänze realisiert würde, bestehen Vorbehalte gegenüber eines denkmalverträglichen Umgangs mit dem Bestand.</p>	<p>spricht.</p> <p>Auf Grundlage des ersten Bauantrages, der positiv beschieden werden konnte, können wichtige sanierungsbezogene Maßnahmen umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere die Sicherung des Bestandsbauwerks, den aufwendigen Austausch des Hallenbodens sowie die Beseitigung von Altlasten auf dem Gelände. Der Prozess findet in enger Abstimmung mit den für denkmalpflegerischen Belangen zuständigen Behörden und einer begleitenden Gefahrenabschätzung statt.</p> <p>Während der zweite Antrag zur Realisierung des eigentlichen Bauvorhabens gegenwärtig aufgrund der noch nicht vorliegenden planungsrechtlichen Parameter noch nicht positiv beschieden werden kann, können auf Grundlage des ersten Bauantrags durch den Vorhabenträger nunmehr bereits Maßnahmen, die ohnehin <u>vorhabenunabhängig</u> zur Sicherung der Halle und zur Vorbereitung des Geländes notwendig sind, durchgeführt werden.</p>
<p><u>Bodendenkmal</u></p> <p>Im Verfahren wurden neue Hinweise zu Bodendenkmalen bekannt.</p>	<p>Der Planbereich berührt <u>zwei eingetragene Bodendenkmale sowie ein Bodendenkmal in Bearbeitung</u> i.S.v. § 2 Abs. 1,2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).</p> <p>Im Plangebiet sind somit drei Bodendenkmale vorhanden. Es handelt sich hierbei um die Bodendenkmale Nr. 2174 und 2240 sowie das in Bearbeitung befindliche Bodendenkmal 2286. Die Lage dieser Bodendenkmale wurde <u>nachrichtlich</u> gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Die übrigen Bereiche des Plangebietes gelten als Bodendenkmal-Verdachtsflächen.</p>
<p>Technische Anforderungen</p>	
<p><u>Schallschutz Bahn</u></p> <p>Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bahn wird befürchtet, dass insbesondere bahnseitig zu hohe</p>	<p>Der Schienenverkehr ist eine bedeutende Lärmquelle bei der vorliegenden Planung. Schienenverkehrslärm ist generell der Lärm der durch den Betrieb von Fahrzeugen auf Schienenwegen entsteht.</p> <p>Der entstehende Lärm und seine Auswirkungen wurde im <u>Schallgutachten</u> entsprechend berücksichtigt. Da im Plangebiet während des Nachtzeitraumes Verkehrslärmimmissionen (durch Straßen- und Bahnverkehr) von mehr als 50 dB(A)</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
<p>Lärmbelastungen vorherrschen.</p>	<p>zu erwarten sind, werden hierzu <u>Festsetzungen getroffen</u>, um die geplanten Gebäude mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen auszustatten.</p> <p>In der Regel wird während des Baugenehmigungsverfahrens ein innerer Schallschutznachweis als Bestandteil der Bauakustik gefordert. Die Mindestanforderungen wie auch Empfehlungen für einen erhöhten Schallschutz an die Luft- und Trittschalldämmung von Decken und Wänden werden durch die DIN 4109 vorgegeben, wobei zwischen verschiedenen Gebäudetypen unterschieden wird. Für den konkreten Schallschutz kann im Baugenehmigungsverfahren auf individuelle Anforderungen eingegangen werden. Auf Ebene des Bauleitplanverfahrens wurde der Konflikt ausreichend gelöst.</p>
<p><u>Schallschutz allgemein / Wohnnutzung in Umgebung</u></p> <p>Es wird gefordert, mögliche Lärmbelastungen für die benachbarten Wohnnutzungen stärker zu betrachten. Einwände gibt es darüber hinaus zu möglichen Lärmbelastungen durch mehr Verkehr u. a.</p>	<p>Gemäß § 50 BImSchG sind grundsätzlich Gebiete mit unterschiedlichen Nutzungen so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Bereiche vermieden. Die Anordnung vergleichsweise unempfindlicher Nutzungen entspricht grundsätzlich dem <u>Vorsorge- und Optimierungsgrundsatz</u> des § 50 BImSchG. Ferner müssen die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans entstehenden Emissionen so begrenzt werden, dass im Einwirkungsbereich keine unzulässig hohen Immissionen auftreten.</p> <p>Werden in Bebauungsplänen sensible Nutzungen an Lärmquellen verortet, erfordert das Gebot der <u>Konfliktbewältigung</u>, dass eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Lärmbelastungen auf der Planungsebene zu erfolgen hat, um gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.</p> <p>In Bezug auf die allgemein zu berücksichtigenden Anforderungen und Definitionen sind im Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ insbesondere die folgenden Regelwerke relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, • Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), • DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-02 Schallschutz im Hochbau. <p>Hierbei sind sowohl die Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, als auch die Emissionen, die aus diesem hinaustreten, zu betrachten. Das Plangebiet befindet sich an einer vielbefahrenen Bahntrasse und in Nähe des Potsdamer Hauptbahnhofes, durch die es zu erhöhten Verkehrslärmemissionen insbesondere an den nördlichen Fassaden des Bestandsgebäudes sowie der geplanten Baukörper kommt.</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
	<p>In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern (Straßen und Bahntrassen) lassen sich die Orientierungswerte der DIN oft nicht einhalten. Der Schallschutz ist jedoch als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen; die Abweichung ist plausibel zu begründen. In diesen Fällen muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden.</p> <p>Zusammenfassend kann festgehalten werden: Grundsätzlich ist bei der planerischen Zuordnung der Baugebiete zunächst nah dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu prüfen ob durch hinreichende Abstände Lärmbelastungen minimiert werden können. Im vorliegenden Fall ist eine Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 jedoch so gut wie nicht erreichbar. Hierbei sind auch das <u>Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden</u> sowie das Ziel des Vorrangs der Innententwicklung an diesem stadträumlich und funktional bedeutsamen Ort mit einzubeziehen (siehe oben unter „Verfahren“).</p> <p>Ferner ist es Ziel der <u>Denkmalpflege</u>, historische, wertvolle Baulichkeiten einer verträglichen und das Denkmal sichernden Nutzung zuzuführen. In der Summe ist ein gewichtiges öffentliches Interesse festzustellen, dass die wirtschaftlich tragbare Umnutzung und Weiterentwicklung der ehemaligen Wagenhalle vorsieht und einen städtebaulichen Mangel beseitigen möchte.</p> <p>Es ließ sich bereits frühzeitig erkennen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. eine Lärmschutzwand), die einen ausreichenden Schutz der geplanten Nutzung bieten, im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ räumlich und gestalterisch – insbesondere auch im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Denkmalbelange – kaum realisierbar sind und der Aufwand nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Schutzziel stehen würde.</p> <p>Im weiteren Planverfahren waren deshalb insbesondere Erfordernisse und Möglichkeiten zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. Bauschalldämmmaße für Außenbauteile, Fensterkonstruktionen, Lärm mindernde Grundrissausrichtungen) zu ermitteln.</p> <p>Zu diesem Zweck wurde ein <u>schallschutztechnisches Gutachten</u> beauftragt, in welchem der auf das Plangebiet einwirkende und von den geplanten Nutzungen ausgehende Verkehrs- und Gewerbelärm ermittelt und darauf die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden. Das Gutachten wurde zuletzt im September 2021 vom Landesamt für</p>

Themen und Inhalte	Abwägung																														
	<p>Umwelt bestätigt.</p> <p>Um Lärmkonflikte mit den zu schützenden Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes zu vermeiden, sind folgende Anforderungen an den zukünftigen Betrieb durch <u>vertragliche Regelungen</u> noch zu sichern (im Rahmen des Abschlusses eines Erschließungsvertrages):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der regulären Öffnungs- und Betriebszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr, Ausnahmen hiervon bilden evtl. Veranstaltungen in BT01 während der Nacht (organisatorische und bautechnische Maßnahmen sind zu beachten), • Ausschluss von Liefertätigkeiten mit Lkw oder Kleintransporter während der Nacht, • Regelung zum Geschlossenhalten der Fenster des Fitnessstudios sowie der Veranstaltungsräume bei geräuschtensiven Nutzungen insbesondere im Nachtzeitraum, • Einkaufswagen bzw. -boxen für den Supermarkt befinden sich ausschließlich innerhalb des Gebäudes, • eine Nutzung der Freisitzflächen (Kantine 1 und 2) ist für den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) auszuschließen, • Regelung, dass sich max. 10 Personen gleichzeitig nachts im Werkhof aufhalten (Raucher, Pausen). • Die Einhaltung der folgenden maximal zulässigen Gesamtschallleistungspegel (Schallabstrahlung ins Freie) jeweils für die Summe aller installierten haustechnischen Geräte je nachfolgendem Aufstellort bzw. Lage inkl. möglicher Zuschläge für Impuls- und Tonhaltigkeit ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Um diese Vorgaben zu erreichen, sind ggf. ins Freie führende Öffnungen technischer Aggregate, ihrer Einhausungen oder von Technikräumen gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik mit Schalldämpfern und ggf. schallgedämmten Außengittern zu versehen: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>○ BT01</td> <td>Tag/Nacht</td> <td>LW</td> <td>≤</td> <td>58,0/58,0 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>○ BT02a, Kühlturm</td> <td>Tag/Nacht</td> <td>LW</td> <td>≤</td> <td>85,0/80,0 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>○ BT02a, RLT-Anlagen</td> <td>Tag/Nacht</td> <td>LW</td> <td>≤</td> <td>69,8/69,8 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>○ BT02c, Kühlturm</td> <td>Tag/Nacht</td> <td>LW</td> <td>≤</td> <td>85,0/80,0 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>○ BT02c, RLT-Öffnungen</td> <td>Tag/Nacht</td> <td>LW</td> <td>≤</td> <td>58,0/58,0 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>○ Werkhof, RLT-Öffnungen</td> <td>Tag/Nacht</td> <td>LW</td> <td>≤</td> <td>58,0/58,0 dB(A)</td> </tr> </table> • An der Tiefgaragenzufahrt sind Regenrinnen lärmarm auszubilden (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten) und Garagentore sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen. • Bei intensiveren Liefertätigkeiten (Lkw-Fahrten, Verladetätigkeiten etc.) als für die vorliegende Untersuchung angenommen, müssen aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Überdachung der Lieferzone) zum Schutze der zu schützenden Nutzungen (insbesondere Büros in der Nähe der Ladezone) im Plangebiet getroffen werden. • Sollten für den Nachtzeitraum bei besonderen Veranstaltungen mehr Pkw-Fahrten zu erwarten sein, so ist für die 	○ BT01	Tag/Nacht	LW	≤	58,0/58,0 dB(A)	○ BT02a, Kühlturm	Tag/Nacht	LW	≤	85,0/80,0 dB(A)	○ BT02a, RLT-Anlagen	Tag/Nacht	LW	≤	69,8/69,8 dB(A)	○ BT02c, Kühlturm	Tag/Nacht	LW	≤	85,0/80,0 dB(A)	○ BT02c, RLT-Öffnungen	Tag/Nacht	LW	≤	58,0/58,0 dB(A)	○ Werkhof, RLT-Öffnungen	Tag/Nacht	LW	≤	58,0/58,0 dB(A)
○ BT01	Tag/Nacht	LW	≤	58,0/58,0 dB(A)																											
○ BT02a, Kühlturm	Tag/Nacht	LW	≤	85,0/80,0 dB(A)																											
○ BT02a, RLT-Anlagen	Tag/Nacht	LW	≤	69,8/69,8 dB(A)																											
○ BT02c, Kühlturm	Tag/Nacht	LW	≤	85,0/80,0 dB(A)																											
○ BT02c, RLT-Öffnungen	Tag/Nacht	LW	≤	58,0/58,0 dB(A)																											
○ Werkhof, RLT-Öffnungen	Tag/Nacht	LW	≤	58,0/58,0 dB(A)																											

Themen und Inhalte	Abwägung
	jeweilige Veranstaltung eine gesonderte Genehmigung ggf. inkl. schalltechnischer Untersuchung notwendig.
<p><u>Technische Erschließung</u></p> <p>Es wird angeregt, die ausreichende technische Erschließung frühzeitig für unterschiedliche Medien zu prüfen.</p>	<p>Die Dimensionierung der öffentlichen Leitungen, an die das Gebiet angeschlossen wird, ist nach Aussage der zuständigen Betreiber ausreichend. Sofern sich hier dennoch Engpässe ergeben sollen, ist entsprechend auszubauen. Die diesbezüglichen Kosten hat der Verursacher, hier also der Vorhabenträger, zu tragen.</p> <p>Im Entwurf zum <u>Durchführungsvertrag</u> wurden entsprechende Regelungsinhalte aufgenommen, die einen – auch unter zeitlichen Gesichtspunkten – ausreichenden und frühzeitigen Anschluss an verschiedene Medien gewährleisten sollen. Der <u>Erschließungsvertrag</u>, auf den im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ hingewiesen wird, wird weiteres regeln.</p>
Verkehr	
<p><u>Verkehrs- / Mobilitätskonzept</u></p> <p>Es werden Zweifel zum Verkehrskonzept und die Stimmigkeit desselben geäußert.</p>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde unter Abstimmung mit den in der Verwaltung des Landeshauptstadt Potsdam zuständigen Fachbereichen ein <u>Verkehrsgutachten</u> durch einen Dritten erstellt. Dieses wurde mittlerweile um ein <u>Mobilitätskonzept</u> erweitert. Zielstellung ist – entsprechend den Vorstellungen der Landeshauptstadt Potsdam – ein möglichst hoher Anteil an ÖPNV-Nutzern durch die Beschäftigten auf dem vorgesehenen Campus. Mit der strategisch günstigen Lage am Potsdamer Hauptbahnhof sind hierfür bereits gute Voraussetzungen gegeben.</p> <p>Als Basis für die verkehrlichen Betrachtungen wurden eine umfangreiche Grundlagenermittlung und Bestandsaufnahmen durchgeführt. Unter Berücksichtigung aller mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ angedachten Nutzungen ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von werktäglich insgesamt 1.838 Fahrten für den Beschäftigten-, den Besucher- und den Lieferverkehr. Dies bedeutet, dass das Gebiet von lediglich 919 Kfz werktäglich angefahren wird.</p> <p>Anhand der Planungen ist die bauliche Realisierung von ausreichenden Stellplätzen vorgesehen (siehe unten). Zur Überprüfung, ob diese Ansätze den tatsächlich zu erwartenden Bedarf abdecken, wurden anhand von detaillierten Zufluss- und Abflussbetrachtungen die tatsächlichen Bedarfe ermittelt. Konkretes wird im erwähnten Gutachten dargestellt.</p>
<p><u>verkehrsreduzierende Raum-</u></p>	<p>Auf dem Gelände selbst wurden im Rahmen der erforderlichen Erschließungsanlagen und der Anordnung der Tiefgarage ermöglicht, dass sich im Bereich des Plangebietes zur Friedrich-Engels-Straße hin zahlreiche Begegnungsräume für</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
<p><u>strukturen</u></p> <p>Es werden Hinweise bezüglich einer verkehrsreduzierenden Raumstruktur gegeben.</p>	<p>Personen befinden. Die Anlage des Fußweges und die Bereitstellung von Fahrradstellplätzen ermöglichen den Nutzern des Gebietes den Verzicht auf die Anfahrt mit dem PKW.</p> <p>Im Sinne einer „<u>Stadt der kurzen Wege</u>“ bietet vor allem der nahe gelegene Potsdamer Hauptbahnhof herausragende Lagequalitäten. Insbesondere die in zahlreichen Konzepten der Stadt erwähnten Ansätze zur Vermeidung weiterer, großflächiger Verkehre (STEK Verkehr, Lärmaktionsplan, Luftreinhalte- und Aktionsplan) fanden bei der Planung Berücksichtigung. Eine Struktur mit kurzen Wegen entspricht darüber hinaus den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.</p> <p>Konkret wurde beispielsweise der Vorschlag zur Realisierung eines Geh- und Radweges entlang der Bahngleise aufgenommen. Entlang der Friedrich-Engels-Straße ist geplant, den Fahrrad- und Fußweg getrennt voneinander übersichtlicher zu gestalten. Darüber hinaus enthält das vorliegende Mobilitätskonzept zum Vorhaben diverse Vorschläge zur Einbindung unterschiedlicher Verkehrsträger (Carsharing, Fahrrad, Scooter, u. a.).</p>
<p><u>Stellplatzbedarfe</u></p> <p>Kritiken werden hinsichtlich der Berechnung der Stellplatzbedarfe geäußert. Es wird angeregt, dass der Vorhabenträger keine Stellplätze über die Leistung des finanziellen Ausgleichs ablösen darf.</p>	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Gebietes, in dem die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam anzuwenden ist. Die <u>Stellplatzsatzung</u> regelt u.a. den räumlichen und sachlichen Geltungsbereich sowie den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder für konkrete Vorhaben.</p> <p>Gemäß § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung erfolgt die Ermittlung der notwendigen Zahl der Stellplätze anhand der <u>Richtzahlenliste</u>, die als Anlage 2 Bestandteil der Satzung ist. Abs. 3 regelt, dass bei baulichen Anlagen mit zu erwartendem überdurchschnittlich hohem Verkehrsaufkommen zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für bestimmte Fahrzeugarten gefordert werden kann. In begründeten Einzelfällen kann die Stadt von der Zahl der notwendigen Stellplätze abweichen. Gemäß Abs. 4 kann eine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze um 25 % vorgenommen werden, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m Luftlinie zu einer Haltestelle regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt ist. Gemäß Abs. 5 ist bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Es muss rechtlich gesichert sein, dass sich Mehrfachnutzungen zeitlich nicht überschneiden. Bei Mehrfachnutzungen ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.</p> <p>Gemäß § 4 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam kann Landeshauptstadt Potsdam durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Bauherrschaft vereinbaren, dass diese ihre Verpflichtung zur Herstellung von notwendi-</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
	<p>gen Stellplätzen ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Landeshauptstadt Potsdam ablöst. Die jeweiligen Ablösebeträge sind in Abs. 2 des erwähnten Paragraphen geregelt.</p> <p>Die Stellplatzbedarfe, die bei Realisierung des geplanten Vorhabens entstehen, wurden anhand der erwähnten Richtzahlenliste für die einzelnen Nutzungen ermittelt und werden in einem verkehrsplanerischen Beitrag aufgezeigt und erläutert. Laut dem aktualisierten Mobilitätskonzept wird der benötigte Bedarf an Stellplätzen durch die Schaffung von den in der Planung enthaltenen Stellplätzen übererfüllt, so dass eine <u>Ablöse nicht erforderlich</u> wird. Auch für Fahrräder sind ausreichend Abstellmöglichkeiten nachgewiesen. Konkretes ist dem Mobilitätsgutachten in den entsprechenden Kapiteln zu entnehmen.</p>
Umwelt, Klima und Artenschutz	
<p><u>Betrachtung und Untersuchung</u></p> <p>Stellungnahmen und Beiträge enthalten den Hinweis, dass naturschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt werden sollten. Entsprechendes sollte festgesetzt werden.</p>	<p>Im Themenbereich „Verfahren“ wird bereits etwas zu dieser Thematik ausgeführt. Ein Absehen von der Umweltprüfung und des Umweltberichts im beschleunigten Verfahren, wie es der Gesetzgeber zur Vereinfachung und Beschleunigung dieser Verfahren vorgesehen hat, führt in der Folge nicht zum Wegfall der Beachtung und Abwägung von Umweltbelangen in Gänze, sondern zu einer Verlagerung deren Inhalte in andere „Kapitel“ der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Für den Fall, dass die Größe der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder die festgesetzte Größe der Grundfläche oder die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelte Fläche über 20.000 und bis zu 70.000 m² beträgt, ist eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien, mit dem Ziel einer Einschätzung, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, durchzuführen. So sind die potenziellen Umweltauswirkungen bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB formalisiert zu prüfen und zu bewerten. Hierzu wurde eigens ein entsprechendes Schema eingeführt, das als Anlage 2 zum BauGB einen detaillierten Prüfkatalog vorgibt. Eine weitergehende Auseinandersetzung mit der Umweltthematik ist nicht erforderlich, denn das Gesetz spricht bewusst von einer „überschlägigen Prüfung“. Im vorliegenden Fall konnte auf eine solche nähere Vorab-Prüfung verzichtet werden.</p> <p>Die <u>Einbeziehung der Umweltbelange ist auf jeden Fall notwendig</u>, um keinen Abwägungsfehler zu begehen. Auch wenn kein Ausgleichserfordernis besteht, so gilt doch das Minimierungsgebot.</p> <p>Für den Tier- bzw. Artenschutz wurden entsprechend der naturschutzrechtlichen Anforderungen und Maßgaben Unter-</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
	<p>suchungen durchgeführt. Im Rahmen dessen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der umfänglich mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt wurde. Aufgrund der zunächst durchgeführten Potentialanalyse verblieben für das Plangebiet als relevante Artengruppen Reptilien, Vögel und Säugetiere (Fledermäuse). Zu diesen Tiergruppen wurden vor Ort Kartierungen durchgeführt.</p> <p>Im Ergebnis wurden hierzu Maßnahmen ergriffen, die die betroffenen Tierarten (Vögel und Fledermäuse) entsprechend schützen und Ihre Erhaltung sichern. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung werden im Kapitel C 2.3 benannt und sind im Bebauungsplan als Textfestsetzungen TF 8.a-d bestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8.a Erhaltung vorhandener Nistkästen, • 8.b Anbringung zusätzlicher Nistkästen, • 8.c Anbringen von Fledermauskästen, • 8.d Vermeidung von Vogelschlag <p>sowie unter Punkt B 3.10 in der Begründung erläutert.</p> <p>Zur Beachtung der sonstigen naturschutzrechtlichen Vorgaben ist folgendes anzumerken: Beim Planungsvorhaben handelt es um die Sanierung von Bestandsgebäuden und die Errichtung von Neubauten auf einer nahezu vollständig bebauten ehemaligen Industriefläche. Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte des Naturschutzrechtes sind im Plangebiet nicht vorhanden und auch sonst nicht betroffen. Beachtlich ist vielmehr der Grundsatz des § 1 Abs. 5 S. 2 BNatSchG: „Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich ... hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.“</p> <p>Weiterhin kategorisieren die Lage im Innenbereich sowie der Charakter des Bauvorhabens den vorliegenden Bebauungsplan als ein Vorhaben, für welches kein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich erforderlich ist. Gleichwohl sieht der Bebauungsplan mehrere zeichnerische und textliche Festsetzungen vor, welche der <u>Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen</u> dienen:</p>
<p><u>Forderung stärkerer Berücksichtigung</u></p> <p>Teilweise wird gefordert, Aspekte des Klima- und Artenschutzes stärker zu berücksichtigen und</p>	<p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander gerecht abzuwägen. Die frühzeitige Beteiligung (bei Regelverfahren), die Planauslegung sowie die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB dienen in diesem Zusammenhang der Gemeinde, um das relevante Abwägungsmaterial vollständig zu ermitteln.</p> <p>Die vorgebrachten Stellungnahmen gehen sodann in das weitere Verfahren ein. In Auswertung der Stellungnahmen der</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
<p>diese vertraglich zu sichern.</p>	<p>Bürger sowie der in das Planungsverfahren eingebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Einzelfall eine abwägende Entscheidung erforderlich, ob und ggf. in welchem Umfang dem jeweiligen Belang Rechnung getragen werden soll, und ob und wie die Planung ggf. zu verändern ist. Hierzu werden alle Stellungnahmen ausgewertet. Belange des Themenfeldes Umwelt, Klima und Artenschutz sind somit – soweit sie nicht auf Grundlage anderer rechtlicher Bestimmungen als „nicht abwägungsfähig“ einzustufen sind – ebenfalls in die Abwägung einzustellen.</p> <p>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.</p> <p>In § 13a Abs. 1 BauGB legt der Gesetzgeber dar, welche Bebauungsplanverfahren als Pläne der Innenentwicklung zu definieren sind, nämlich Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dies schließt mitunter bereits an die Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB an. Insofern trägt das vorliegende Verfahren auch in diesem Sinne positiv bei.</p> <p>Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung des Klimawandels dienen folgende Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan – hierzu siehe Punkt B. 4.1. der Begründung – bestimmt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrünung von Dachflächen des neuen Baukörpers und Teilen der Tiefgaragendecke, im Bebauungsplan bestimmt durch Textfestsetzung 5 und Darstellungen im Vorhabenplan, • Anlage eines Versickerungsbeckens für Regenwasser, in der Planzeichnung festgesetzt als Grünfläche sowie (überlagernd) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, • Pflanzung von Großbäumen und Schutz erhaltenswerter Bestandsbäume, im Bebauungsplan durch die Textfestsetzungen 3 (Erhalt) und 4 (Neupflanzung) bestimmt, • teilweise Rückhaltung von Niederschlagswasser, im Bebauungsplan bestimmt durch zeichnerische Festsetzung eines Versickerungsbeckens (siehe oben) sowie durch bautechnische Maßnahmen, welche im Durchführungsvertrag reglementiert werden. <p>Zur Energieeffizienz sind in der Begründung unter Punkt B 4.2. folgende Maßnahmen geplant bzw. optional vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Errichtung von Photovoltaikmodulen auf den Dachflächen, • Erfüllung des Anforderungsniveaus der Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2016 - zur Gestaltung der

Themen und Inhalte	Abwägung
	<p>Gebäudehülle,</p> <ul style="list-style-type: none"> • geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung, • kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung, • hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen, • ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile, • effiziente Wärmeversorgung, • sommerliche Verschattung der Stellplätze durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung, • gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen). <p>Für den Tier- bzw. Artenschutz wurden entsprechend der naturschutzrechtlichen Anforderungen und Maßgaben Untersuchungen durchgeführt. Im Rahmen dessen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der umfangreich mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt wurde. Aufgrund der zunächst durchgeführten Potenzialanalyse verblieben für das Plangebiet als relevante Artengruppen Reptilien, Vögel und Säugetiere (Fledermäuse). Zu diesen Tiergruppen wurden vor Ort Kartierungen durchgeführt.</p> <p>Im Ergebnis wurden hierzu Maßnahmen ergriffen, die die betroffenen Tierarten (Vögel und Fledermäuse) entsprechend schützen und Ihre Erhaltung sichern. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung werden im Kapitel C 2.3 benannt und sind im Bebauungsplan als Textfestsetzungen TF 8.a-d bestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8.a Erhaltung vorhandener Nistkästen, • 8.b Anbringung zusätzlicher Nistkästen, • 8.c Anbringen von Fledermauskästen, • 8.d Vermeidung von Vogelschlag <p>sowie unter Punkt B 3.10 in der Begründung erläutert.</p>
<p><u>Klimanotstand</u></p> <p>Es wird angeregt, den von der Landeshauptstadt ausgerufenen Klimanotstand zu berücksichtigen</p>	<p>Grundsätzlich gilt, dass im gewählten beschleunigten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung nebst Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung nach § 6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Dies ergibt sich aus § 13a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.</p> <p>Gleichzeitig muss jedoch der <u>Abwägungsgrundsatz</u> gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden, der besagt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht ab-</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
<p>gen.</p>	<p>zuwägen sind. Insofern darf eine Betrachtung umweltrelevanter Aspekte auch bei der vorliegenden Planung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt hat für Potsdam im August 2019 den Klimanotstand ausgerufen. Mit dem Beschluss wird die Verwaltung beauftragt, die Umsetzung verschiedener Klimaschutzmaßnahmen zu prüfen. Ein Bestandteil des Beschlusses ist die Prüfung der Klimaauswirkungen künftig bei allen Beschlüssen zu berücksichtigen. Um ein nachvollziehbares und geordnetes Verfahren zu ermöglichen, werden durch die Verwaltung gegenwärtig <u>Kriterien für die Bewertung der Klimaauswirkungen erarbeitet</u>. Die Erarbeitung ist noch nicht abgeschlossen.</p> <p>Erwähnt werden kann jedoch, dass auch im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ alle umweltrelevanten Auswirkungen uneingeschränkt ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Begründung enthält hierzu ein <u>entsprechendes Kapitel</u>. Darüber hinaus wurde ein gutachterlicher Artenschutzbeitrag erstellt.</p>
<p><u>Weiteres</u></p> <p>Es wird gefordert, dass die Untersuchungen konkreter erfolgen müssten. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die Fassaden stärker zu gliedern und auf eine Glasfassade zu verzichten (Vogelschlag).</p>	<p>Die Gutachten wurden nach <u>fachgutachterlichen Kriterien</u> angefertigt und berücksichtigen insbesondere auch die Untersuchungen zu verschiedenen Zeitpunkten.</p> <p>Hierzu liegen ausreichende Erkenntnisse vor. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde hierzu die Festsetzung 8.d aufgenommen: TF 8. d) <u>Vermeidung von Vogelschlag</u>. Bei der Gestaltung der Fassaden und Fenster sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Reduzierung des signifikanten Tötungsrisikos nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuführen.</p> <p>Im Ergebnis wurde die Glasfassade und ihre Gestaltung bzw. die Strukturierung <u>überarbeitet</u>.</p>
<p>Soziales</p>	
<p><u>Analyse sozialer Folgen</u></p> <p>Wiederholt wird gefordert, mögliche soziale Auswirkungen zu untersuchen und darzustellen.</p>	<p>Das zur Verfügung stehende Grundstück war bisher über Jahre hinweg eine Industriebrache und konnte keiner nachhaltigen, wirtschaftlich tragfähigen und mit den Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Potsdam kongruenten Nutzung zugeführt werden. Aufgrund des bereits bisher hohen Versiegelungsgrades ist das gesamte Grundstück einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Die angrenzenden Nutzungen und die Nähe zum Bahnhof bekräftigen diesen Gedanken.</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
<p>Es werden Befürchtungen geäußert, die erhebliche negative Ausstrahlungen auf die ansässige Wohnbevölkerung zum Gegenstand haben.</p>	<p>Es liegt im Interesse einer positiven Stadtkultur <u>derartige Industriebrachen einer Nutzung zuzuführen</u>, die der Bevölkerung in vielfältiger Art und Weise zugutekommt. Dies ist mit der Zielstellung des Projektes und den darin festgesetzten Nutzungen möglich. Es ist geplant, im Plangebiet Einrichtungen zur <u>Versorgung und Dienstleistung</u> unterzubringen befinden, die auch anderen Nutzern zugänglich sind und auch der umliegenden Wohnbevölkerung zur Verfügung steht. Das Gebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden.</p> <p>Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ gewährleisten eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück der ehemaligen Wagenhalle, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand auf dem Gelände sowie im Umfeld als auch der künftigen Bebauung Rechnung trägt. Mit dem Planvorhaben wird Planungssicherheit für den Eigentümer des Grundstücks sowie für die Besitzer, Bewohner und Beschäftigten der umliegenden Immobilien geschaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert die Voraussetzungen für die Herstellung einer neuen städtebaulichen Struktur.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. A und c BauGB die <u>Belange der Wirtschaft</u>, auch mit Blick auf ihre mittelständische Struktur, und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Ferner gehört es gemäß § 2 Abs. 2 BbgKVerf zu den Aufgaben der Landeshauptstadt Potsdam, die Wirtschaft und das Gewerbe zu fördern. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans tragen dazu bei, Arbeitsplätze zu erhalten und das Arbeitsplatzangebot auszuweiten</p> <p>Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzend arbeitenden und wohnenden Bevölkerung aus. Die Festsetzungen gewährleisten eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesündere Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> <p>Die <u>Planungsgrundsätze und -leitlinien des § 1 BauGB</u> werden berücksichtigt, wonach Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten und die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln sollen.</p> <p>In Summe wird eingeschätzt, dass das Vorhaben einen positiven Beitrag zur Entwicklung und Gestaltung eines örtlich bedeutsamen Gebietes in bedeutsamer Lage („Tor zur Stadt“ an der Eisenbahntrasse) und damit zur Förderung weicher</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
	Standortfaktoren der Landeshauptstadt Potsdam leistet.
<p><u>Anwendung des Potsdamer Baulandmodells</u></p> <p>Stellungnehmende regen an, den Vorhabenträger im Sinne des Potsdamer Baulandmodells an sozialen Kosten zu beteiligen.</p>	<p>Am 25.01.2017 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“, kurz Potsdamer Baulandmodell. Dabei handelt es sich um die evaluierte und inhaltlich fortgeschriebene Nachfolgerin der bereits seit 2013 angewendeten „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“.</p> <p>Mit der damaligen „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ wurde geregelt, in welchem Umfang Wohnungsbauinvestoren an den Kosten der durch ein Neubauvorhaben verursachten Bedarfe für soziale Infrastruktur (Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen) beteiligt werden können. Das modifizierte Potsdamer Baulandmodell beinhaltet über die bisherigen Inhalte hinaus das Ziel, künftig bis zu 20 % der planerisch neu ermöglichten Wohnfläche in allen städtischen Bebauungsplanverfahren mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu errichten. Diese Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau soll dazu beitragen, den Wohnbedarf derjenigen Haushalte zu decken, die besonders von den Wohnungsmarktengpässen und Preissteigerungen in der Landeshauptstadt Potsdam betroffen sind. Ob das 20-Prozent-Ziel erreicht werden kann, hängt jedoch von der Prüfung jedes Einzelvorhabens ab. Das Baurecht regelt hierzu, dass ein Vorhabenträger durch die Kostenbeteiligungen und die Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau wirtschaftlich nicht überfordert werden darf.</p> <p>Das Potsdamer Baulandmodell ist auf städtebauliche Planungen anzuwenden, bei denen Wohnungsbau vorgesehen ist. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ sind keine Wohnnutzungen geplant. Somit findet das Potsdamer Baulandmodell im vorliegenden Planverfahren keine Anwendung. Auch eine zunächst geplante Boardinghousenutzung ist im aktuellen Planungsstand nicht mehr vorgesehen.</p>
<p><u>Erhaltungssatzung</u></p> <p>Es wird der Erlass einer Erhaltungssatzung (Milieuschutz) gefordert, da nachteilige Auswirkungen auf die benachbarte Bevölkerung befürchtet werden.</p>	<p>Erhaltungssatzungen sind generell baurechtliche Satzungen, die von Gemeinden auf der Grundlage des besonderen Städtebaurechts erlassen werden können. Rechtsgrundlage dafür sind die §§ 172 ff. BauGB. Es gibt drei Schutzziele, die die Aufstellung einer Erhaltungssatzung rechtfertigen können:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, • den sogenannten Milieuschutz, also den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, • die Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen. <p>Die sozialen Erhaltungsverordnungen (mittlerer Aufzählungspunkt) haben gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum</p>

Themen und Inhalte	Abwägung
	<p>Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten und einer sozialen Verdrängung entgegenzuwirken bzw. vorzubeugen. Ziel der Satzung ist es demnach den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen den Bestand der Umgebung zu sichern und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen zu schützen.</p> <p>Diese städtebauliche Zielsetzung ist das entscheidende inhaltliche Kriterium für die Abgrenzung des Gebiets einer Erhaltungssatzung. Diese Satzung können nur für ein Gebiet erlassen werden, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Dabei sind soziale Erhaltungsverordnungen kein Instrument des aktiven Mieterschutzes, sondern stellen ein städtebauliches Instrument dar, um die gewachsenen Strukturen der angestammten Bevölkerung zu schützen. In Milieuschutzgebieten kann beispielsweise die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gemäß als genehmigungspflichtig und nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig bestimmt werden. Ebenso kann der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen ebenso einer Genehmigung bedürfen. Sofern durch die Maßnahmen der Schutzzweck der Milieuschutzverordnungen betroffen ist, werden die Maßnahmen versagt.</p> <p><u>Voraussetzung</u> zum Erlass einer Milieuschutzsatzung ist dementsprechend ein städtebauliches Problem, nämlich ein sich andeutender Prozess der Verdrängung der ansässigen und schützenswerten Wohnbevölkerung. Dies ist durch die Rechtsprechung fortlaufend bestätigt worden. Es bedarf daher <u>zunächst einer umfassenden Betrachtung</u> der vorliegenden Strukturen, um eine rechtssichere Satzung erlassen zu können.</p> <p>Die Landeshauptstadt Potsdam hat die Bedenken aus der örtlichen Bevölkerung aufgenommen und prüft die Möglichkeiten des Erlasses einer Milieuschutzsatzung für Teile der Teltower Vorstadt. Der Untersuchungsprozess dauert an. Gegenwärtig ist davon auszugehen, dass der Abwägungsprozess zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ abschließend früher vorliegt, als eine mögliche Erhaltungssatzung. Die aufgeführten Bedenken wurden jedoch in die Abwägung einbezogen.</p> <p>Da es sich bei einer Erhaltungssatzung auch um ein kommunales Rechtsinstrument handelt, muss dieses – wie z. B. Bebauungspläne auch – von der Gemeinde als Satzung beschlossen werden. Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet daher abschließend, auf Grundlage der ermittelten Voraussetzungen, über den Erlass einer solchen Satzung.</p>