

Fragenkatalog zum Vorhaben „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“

Fragen	Begründung und Bezugspunkte
Zu den beabsichtigten Nutzungen:	
<p>1. Welche konkreten Nutzungen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplant und sind diese an ein konkretes Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. Durchführungsvertrag gebunden?</p> <p>➤ Wenn nein. Dieser Abwägungsmangel/-ausfall würde zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen. Hierauf „fußende“ Baugenehmigungen wären mit hoher Wahrscheinlichkeit rechtswidrig.</p>	<p>Gemäß § 12 Abs. 3a Baugesetzbuch (BauGB) besteht für Kommunen die Möglichkeit, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) die bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen. Das ist im vorliegenden Fall in Festsetzung 1 VBP geschehen. Sollte so verfahren werden, ist es jedoch erforderlich das Vorhaben inkl. Nutzungen im Durchführungsvertrag zu konkretisieren. Dieser unerlässliche <u>konkrete</u> Vorhabenbezug im Durchführungsvertrag ist aktuell nicht vorhanden. Die bestenfalls rudimentären Ausführungen in der Präambel des Durchführungsvertrags sind hierfür nicht ausreichend. Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, <u>sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet</u>, ist in diesem Fall ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Nutzungen und dem VBP herzustellen.</p>
<p>2. Wurden alle nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen bzgl. ihrer zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen und dadurch berührenden fachlichen Belange in die Abwägung eingestellt?</p> <p>➤ Wenn nein. Dieser Abwägungsmangel/-ausfall würde zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen. Hierauf „fußende“ Baugenehmigungen wären mit hoher Wahrscheinlichkeit rechtswidrig.</p>	<p>Die in Frage 1 angesprochene zulässige Verlagerung von Konfliktpotential aus der Bauleitplanung in den Durchführungsvertrag ermöglicht es der Kommune, flexibler auf etwaige Nutzungsanpassungen durch den Vorhabenträger im Rahmen der Realisierung zu reagieren. <u>Rechtlich zwingende</u> Voraussetzung für eine solche „Verlagerung“ ist jedoch, dass die Schutzmaßstäbe aller entsprechend der Zweckbestimmung des Baugebiets bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen Gegenstand der planerischen Abwägung des Bebauungsplans sind.</p>

3. Wie wird begründet, dass der Durchführungsvertrag keinerlei Regelungen beinhaltet, um Lärmkonflikte mit den zu schützenden Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes zu vermeiden? Wie dies in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausdrücklich zur Bewältigung der zu erwartenden Lärmkonflikte gefordert wird.

➤ **Dieser Abwägungsausfall, durch bauleitplanerisch nicht bewältigte Lärmkonflikte würde zur Rechtswidrigkeit/Nichtigkeit des Bebauungsplans führen. Hierauf „fußende“ Baugenehmigungen wären mit hoher Wahrscheinlichkeit rechtswidrig.**

Vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 50

Die Landeshauptstadt Potsdam hat es demnach in der Hand, mit möglichst genauen Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. entsprechenden Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan oder im Durchführungsvertrag die möglichen – z.B. schalltechnischen oder verkehrlichen – Effekte ihrer Planung entsprechend zu steuern. Nur dann wird im Ergebnis eine sachgerechte Abwägung der Auswirkungen ermöglicht, welche auf die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen beschränkt ist.

Eine dementsprechende Steuerung und sachgerechte Abwägung ist nachzuholen.

Weitere Abwägung(-smängel):

4. Wie wird begründet, dass die Hinweise des LfU bzgl. der Festsetzungen zum Lärmschutz bei den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen weder im Vorhaben- und Erschließungsplan, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder im Durchführungsvertrag berücksichtigt wurden?

Siehe Begründung zur Frage 3

5. Warum wurden die von den fachlich zuständigen Behörden im Rahmen der frühzeitigen vorgebrachten Hinweise und Forderungen weder im Durchführungsvertrag noch im Vorhaben- und Erschließungsplan oder im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen?

Da eine direkte Koppelung von Verkehrs- und Gewerbelärm problematisch sein kann, kommt alternativ die Festsetzung einer anlagenbezogenen Immissionswertfestsetzung in Frage, soweit diese keinen – wie im vorliegenden Bebauungsplan angewandten – tendenziell rechtswidrigen Summenpegel beinhaltet.

- **Landesamt für Umwelt (Nachforderung)** – Aufgrund der ermittelten Ergebnisse des Gutachtens zum Verkehr- und Anlagenlärm sind im BPlan textliche Festsetzungen zu treffen, die den Anforderungen des § 9 (24) BauGB genügen. (Summenpegel)

Die vom LfU vorgeschlagenen Festsetzungen (Vgl. Abwägung S. 16) sind daher eher geeignet, die zu erwartenden Lärmkonflikte zwischen den vorgesehenen und vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen sowie dem zu erwartenden gewerblichem Lärm zu minimieren. **Sie sind aufzunehmen.**

- **Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände** (kein offizieller TöB), Hinweise zur Nutzungen regenerativer Energien, Reduzierung oder Modifizierung der großflächigen Glasfassaden usw.

Eine Verlagerung auf die Ebene der Baugenehmigung erscheint wenig zielführend, da bei einer Weiterveräußerung alleinig der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Belang ist.

Der Durchführungsvertrag muss deshalb, wie im Übrigen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan von der Verwaltung selbst vorgeschlagen, dezidierte Regelungen zur Gestaltung der Glasfronten, Nutzungen regenerativer Energien und weiterer Maßnahmen zum Klimaschutz enthalten.

Hier ist die Abwägung im Übrigen nicht konsistent. Mal wird davon gesprochen, dass die Glasfronten bereits erheblich reduziert wurden. An anderer Stelle wird davon gesprochen, dass die weitere Ausgestaltung der großen Glasfronten im weiteren Verfahren präzisiert werden soll.

- **Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit**, Hinweise die Belange der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes bei der Arbeit und die Gestaltung der zukünftigen Arbeitsstätten für Beschäftigte

Eine Konfliktverlagerung auf Ebene der Baugenehmigung erscheint wenig zielführend. Gerade die zu erwartenden Lärmkonflikte sind zwingend auf Ebene der Bauleitplanung möglichst abschließend abzuarbeiten. Die Abwägung ist hier mangelhaft, Klagen gegen eine etwaige Baugenehmigung hätten eine hohe Chance auf Erfolg (Schutzbedürftige Wohnnutzungen im näheren Umfeld des RAW). **Die vorgebrachten Hinweise sollten dringend als Regelungsgestand in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder ggfs. in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.**

- **Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit**, Hinweise zu Flucht- und Rettungswegen und bei der Planung und Einrichtung der zukünftigen Arbeitsstätten ist darauf zu achten, dass die baulichen Voraussetzungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach den anerkannten Regeln der Technik (nach geltendem Baurecht) gegeben sind.

Auch hier ist die Abwägung mangelhaft.

Die Hinweise sind zwingend zu berücksichtigen!

Auch die weiteren erwähnten Verpflichtungen sollten in den Durchführungsvertrag integriert werden.

Erschließung

6. Ist die Erschließung des geplanten Vorhabens im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich gesichert?
- und
7. Wenn nein, gibt es Regelungen zur Sicherstellung der Erschließung des Vorhabens im Durchführungsvertrag oder dem Vorhaben- und Erschließungsplan?
8. Warum wird eine Tiefgarage im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, der Großteil der Stellplätze jedoch oberirdisch realisiert?

Da der Durchführungsvertrag ebenso wie ein gesonderter Erschließungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist in diesem Fall ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan konkret zu regelnden Erschließungserfordernissen herzustellen. Eine gesonderte Regelung der Erschließung sollte vermieden, da sie rechtlich angreifbar wäre.

Vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 26

Grundstückstausch

9. Wurde eine Wertermittlung zu den 363m² Fläche durchgeführt die auf Basis des Durchführungsvertrages an die RAW GmbH übertragen werden sollen?
10. Wird ein Wertausgleich in Geld im Rahmen der übertragenen Fläche (363m²) an die Landeshauptstadt Potsdam geleistet?

Vgl. Durchführungsvertrag § 8 Abs. 2

Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan

11. Wo befinden sich die Festsetzungen zum Klimaschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan – diese sind weder textlich noch zeichnerisch festgesetzt?
12. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält keinerlei verbindliche Festsetzung zur Sicherung der Energieeffizienz oder zur Nutzung erneuerbarer Energien und widerspricht damit den eigenen Zielen und Richtlinien der LHP, wie wird dies begründet?

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verweist auf dezidierte Maßnahmen zum Klimaschutz, der Regenwasserversickerung vor Ort (Regenwassermanagement) und zur Gewährleistung der Energieeffizienz. **Diese Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag bzw. im vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtsverbindlich festzusetzen.**

Vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 33/34.