



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan SAN - P 18 "Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz" - Abwägung und Auslegungsbeschluss

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	18.05.2017
	Eingang 922:	18.05.2017

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
07.06.2017		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Bebauungsplan SAN – P 18 „Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz“ entschieden (gemäß Anlagen 5a und 5b).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans SAN – P 18 „Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz“ wird nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Die Vorlage hat keine Auswirkungen auf die laufende und mittelfristige Haushaltsplanung, sondern bezieht sich auf das Treuhandvermögen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Potsdamer Mitte“.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, einen Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans SAN – P 18 „Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz“ herbeizuführen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. In diesem Verfahren ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich. Die Landeshauptstadt Potsdam hat zur Abklärung möglicher Anregungen und Bedenken aus der Bewohnerschaft dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Um gegenüber den Bewerbern im Rahmen des laufenden Grundstücksvergabeverfahrens im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein gewisses Maß an rechtlicher Verbindlichkeit geben zu können, ist in einem Verfahren nach § 13a BauGB eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Anlagen:

- 1	Geltungsbereich	1 Seite
- 2	Kurzeinführung	3 Seiten
- 3	Entwurf Bebauungsplan	1 Plan
- 4	Begründung	42 Seiten
- 5a	Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen und Hinweisen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	4 Seiten
- 5b	Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen und Hinweisen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes	20 Seiten
- 6	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	21 Seiten

Kurzeinführung
Bebauungsplan SAN – P 18 „Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz“
Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 1. Juni 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 140 und § 13 a Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (DS 16/SVV/0269).

Der ca. 1,06 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: gedachte Linie zwischen Schwertfegerstraße (Mitte der Fahrbahn)/Ecke Friedrich-Ebert-Straße und südlicher Begrenzung Grundstückszufahrt Friedrich-Ebert-Straße 4-7 von der Straße Am Alten Markt
- im Osten: Nikolaikirche und Am Alten Markt
- im Süden: nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 690 (Steubenplatz und Alter Markt)
- im Westen: Friedrich-Ebert-Straße (Mitte der Fahrbahn)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 18 umfasst die Flurstücke 474 teilweise, 518 teilweise, 516 teilweise, 520 teilweise und 684 teilweise der Flur 6 in der Gemarkung Potsdam.

Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 15.11.1999. Im Plangebiet befindet sich der südliche Teil des Gebäudekomplexes Friedrich-Ebert-Straße 4-7, der bis zur Fertigstellung des neuen Campus der Fachhochschule Potsdam im Bornstedter Feld noch bis September 2017 durch die Fachhochschule genutzt wird. Im Jahr 2017, nach Fertigstellung aller Gebäude im neuen Campus der Fachhochschule im Bornstedter Feld erfolgt der vollständige Freizug des Gebäudes durch die Fachhochschule. Das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 4-7 wurde bereits 2011 durch den Sanierungsträger Potsdam vom Land Brandenburg zur Umsetzung der Sanierungsziele erworben. Die Grundstücksübergabe an den Sanierungsträger erfolgt jedoch erst nach vollständigem Auszug der Fachhochschule im September 2017.

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Teilfläche der alten Straßentrasse der Friedrich-Ebert-Straße, deren Nutzung als Verkehrsfläche seit Rückbau und Neugestaltung der Friedrich-Ebert-Straße nicht mehr erforderlich ist. Die Fläche wird derzeit temporär als Baustelleneinrichtungsfläche für die Haveluferbebauung zwischengenutzt. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich im östlichen Teil öffentlich genutzte Platzflächen im Übergang zwischen Fachhochschulgebäude und Nikolaikirche.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 – 1,6) dargestellt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung der Sanierungsziele in der Potsdamer Mitte. Basierend auf dem von der Stadtverordnetenversammlung am 01.09.2010 beschlossenen Integrierten Leitbautenkonzept (DS 10/SVV/0412) und der Konkretisierung des Leitbautenkonzeptes für die Blöcke III und IV (DS 16/SVV/0269) zuletzt konkretisiert für den Block III durch den Stadtverordnetenbeschluss DS 16/SVV/776 soll das Plangebiet

entsprechend des Blockkonzeptes für Block III sowie der konkretisierten Ziele und Leitlinien Potsdamer Mitte und Grundstückspässe städtebaulich entwickelt werden. Nach dem vollständigen Abriss des Gebäudes Friederich-Ebert-Straße 4-7 soll hier, ausgehend von der historischen Parzellenstruktur und den Gebäudekubaturen (Traufe, First) des Zustandes vor der Zerstörung im Jahre 1945 ein lebendiges innerstädtisches Wohn- und Arbeitsquartier entstehen. Ebenso soll der historische Straßenverlauf der Schwertfegerstraße, im Abschnitt zwischen Friederich-Ebert-Straße und Kaiserstraße, wieder als öffentliche Verkehrsfläche hergestellt werden.

Um diese städtebauliche Neuordnung planungsrechtlich sichern zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ erforderlich.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Mischgebiets gemäß § 6 Baunutzungsverordnung sowie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf der Grundlage des Blockkonzeptes für Block III. Art und Maß der festzusetzenden baulichen Nutzung sollen sich hierbei nach den grundstücksweisen Vorgaben zu Gestaltung und Nutzung (Grundstückspässe) richten. Ferner sollen die Errichtung von zwei Tiefgaragen auf der Grundlage des Blockkonzeptes für Block III planungsrechtlich vorbereitet sowie im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Beschränkung weiterer Stellplatzangebote im Plangebiet geprüft werden.

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Der Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam und ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus ihm entwickelbar.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Verkehrsflächen und Nachverdichtung in zentraler innerstädtischer Lage dienen der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Das Planverfahren erfüllt die Voraussetzungen für die in § 13 a BauGB normierten Verfahrenserleichterungen und für das beschleunigte Aufstellungsverfahren. Ungeachtet der durch den Gesetzgeber ermöglichten Verfahrensbeschleunigungen gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB hat die Landeshauptstadt Potsdam eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Ebenso würden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Die Landeshauptstadt Potsdam beabsichtigt, nun den Entwurf des Bebauungsplans SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Zusammenfassung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt 2/2017 eingeleitet. Der Öffentlichkeit war es in der Zeit vom 1. März 2017 bis einschließlich 31. März 2017 möglich, den Entwurf des Bebauungsplans im Internet oder im Bereich Stadterneuerung einzusehen und Stellungnahmen abzugeben. Innerhalb des Beteiligungszeitraums gingen vier Stellungnahmen von Bürgern ein. Die Äußerungen hatten im Wesentlichen folgenden Inhalt:

- Es wird die Grundsatzdiskussion zur Wiederherstellung der historischen Stadtstruktur erneut aufgegriffen. Diese Wiederherstellung wird als grundsätzlich falsch erachtet.

Es wird behauptet, dass die Planung die Zerstörung von wertvoller (architektonisch als auch monetär) Nachkriegsarchitektur beinhalte.

- Problematischer Umgang mit der Geschichte.
- Nichtbeteiligung der Bürgerinnen und Bürger und Vorwegnahme des Planungsergebnisses, weil in der frühzeitigen Beteiligung keine Planungsvarianten aufgezeigt worden seien.
- Fehlende Nachhaltigkeit des Konzeptes, weil man das vorhandene Fachhochschulgebäude auch erhalten und umnutzen könne.
- Verlust von bezahlbarem Wohnraum und fehlende soziale Durchmischung.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Stellungnahmen wurden geprüft, haben aber zu keiner Änderung der Planung geführt. Die Debatte zum Umgang mit den Grundstücken, die bis heute weitgehend noch vom Fachhochschulgebäude eingenommen werden, wird in Potsdam unter Einbindung der Öffentlichkeit bereits seit vielen Jahren geführt. In dieser Debatte wurden Für und Wider kritisch ausgetauscht. Im Ergebnis der Diskussion über Alternativen hat sie den Plangeber dazu bewogen, eine städtebauliche Umstrukturierung in die Wege zu leiten – und zwar durch Aufstellung zweier Bebauungspläne (SAN-P 18 und SAN-P 19).

Eine Umnutzung des Fachhochschulgebäudes widerspricht dem städtebaulichen Ziel und ist zudem nach Nutzungsaufgabe bautechnisch schwierig und nicht wirtschaftlich darstellbar.

Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 27. Februar 2017 mit Fristsetzung für die Abgabe von Stellungnahmen bis zum 31. März 2017 eingeleitet. Von insgesamt 46 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden insgesamt 29 Stellungnahmen abgegeben. Der Großteil der beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wird nach eigener Darstellung von der Planung entweder nicht berührt oder stimmt der Planung zu. Kritische Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der B2
- Einzelhandelsfestsetzungen stehen im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept und können zu einer Schwächung der Einkaufsinnenstadt führen
- Belange von Natur und Umwelt

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Stellungnahmen wurden geprüft. Die Festsetzungen zum Einzelhandel sind vor dem Hintergrund der Einwendungen angepasst worden. Es wurden Aussagen in die Begründung sowie textliche Festsetzungen bezüglich der Belange von Natur und Umwelt aufgenommen. Der Umgang mit dem befürchteten zusätzlichen Verkehr auf der B2 ist auf Grundlage der übergeordneten Verkehrskonzepte zu prüfen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Empfehlung der Verwaltung:

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann über die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden entschieden und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans SAN – P 18 „Friedrich-Ebert-Straße“ gefasst werden.

Teil B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
 - Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Im Mischgebiet sind im ersten Vollgeschoss innerhalb von Nutzeinheiten, die mit mindestens einem Raum dem festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Friedrich-Ebert-Straße, Schwertfegerstraße (mit Ausnahme des Abschnitts zwischen den Punkten a und c), Am Alten Markt, Alter Markt, Schloßstraße, Steubenplatz) zugewandt sind, Wohnungen unzulässig. Abweichend von Satz 1 können Wohnungen im Erdgeschoss von entlang der festgesetzten Baulinien errichteten baulichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie ausschließlich dem rückwärtigen, vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einseharen Hofbereich zugewandt sind und straßenzugewandt weiterhin eine Nutzungseinheit nach § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 oder 5 BauNVO verwirklicht werden kann.
 - Innerhalb der mit den Buchstaben ABCDEFGHJIA gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb derer nach Maßgabe der textlichen Festsetzung 2.5 bauliche Anlagen zulässig sind, sind abweichend von der textlichen Festsetzung 1.3 Wohnungen auch im Erdgeschoss allgemein zulässig.
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche KLMNOPK sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen allgemein zulässig.
 - Folgende Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ausschließlich im ersten Vollgeschoss allgemein zulässig, sofern sie als Kernsortiment mindestens eines der nachfolgend genannten Sortimente anbieten und nicht großflächig sind:
 - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
 - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel einschließlich Drogerieartikeln,
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
 - Bekleidung einschließlich Sportbekleidung,
 - Schuhe und Lederwaren einschließlich Sportschuhen,
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren,
 - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren,
 - Textilien und Heimtextilien,
 - Musikinstrumente und Musikalien,
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel,
 - Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,
 - Spielwaren,
 - Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker),
 - Fahrradladen, Fahrradteile und -zubehör.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gebäudehöhe

- Die festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen und straßenseitigen Traufhöhen für die baulichen Anlagen entlang der Friedrich-Ebert-Straße einschließlich der Eckgebäude haben je Gebäude als Bezugspunkt die Höhe, die sich als durchschnittliche Höhe der Gehwegoberfläche der Friedrich-Ebert-Straße zwischen den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen des jeweiligen Gebäudes ergibt.
- Die festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen und straßenseitigen Traufhöhen für die baulichen Anlagen, soweit sie nicht ganz oder als Eckgebäude mit einer Gebäudeseite an der Friedrich-Ebert-Straße liegen, haben als Bezugspunkt die jeweiligen geplanten Höhenlagen folgender Straßen: Schwertfegerstraße, Am Alten Markt, Schloßstraße. Der Bezugspunkt je baulicher Anlage ergibt sich aus der durchschnittlichen Deckenhöhe der geplanten Gehwegoberfläche bzw. - bei Eckgebäuden - der beiden Gehwegoberflächen zwischen den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen des jeweiligen Gebäudes.
- Innerhalb der in der Fläche ABCDEFGHJIA festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die maximale Höhe der baulichen Anlagen 8,0 Meter. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen nach Satz 1 liegt bei 32,5 Meter über Normalhöhennull (NHN).
- Die festgesetzte Firsthöhe darf durch technische Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

Zulässige Grundfläche

- Die durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht der zulässigen Grundfläche. Die zulässige Grundfläche nach Satz 1 darf innerhalb der Fläche ABCDEFGHJIA durch bauliche Anlagen überschritten werden, wobei die innerhalb der Fläche ABCDEFGHJIA liegenden Teile der Grundstücke im Mischgebiet jeweils zu einem Flächenanteil von maximal 20 Prozent von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die Grundflächen von Anlagen und Einrichtungen, die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, bleiben hierbei unberücksichtigt.
- Die nach der textlichen Festsetzung 2.5 festgesetzte zulässige Grundfläche darf innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Tiefgaragen durch die Grundflächen von Tiefgaragen sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

- Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche darf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zur rückwärtigen Hofseite um maximal 2 Geschosse überschritten werden, wenn dieser Gebäudeteil mindestens 3,0 m hinter die festgesetzte äußere Baulinie zurücktritt und soweit durch die Überschreitung der Geschosshöhe die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine geschlossene Bauweise.
- Innerhalb der Fläche ABCDEFGHJIA dürfen bauliche Anlagen auch in offener Bauweise errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Für die Außenwände der Gebäude im Mischgebiet kann ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie aufgrund eines archäologischen Nachweises zugelassen werden, wenn damit der Bau der Außenwände in der Lage der historischen Fundamente möglich ist.

5. Stellplätze und Fahrradstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Abweichend von der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam beschränkt sich die Pflicht der Stellplatzsatzung zur Bereitstellung notwendiger Stellplätze auf die Grundstücke im Bebauungsplan mit ausgewiesenen, unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Tiefgaragen. Auf den Grundstücken ohne ausgewiesene Tiefgaragen müssen Stellplätze weder bereitgestellt noch abgelöst werden. Sätze 1 und 2 gelten nicht für Stellplätze für die Kraftfahrzeuge behinderter Menschen nach § 50 Abs. 4 BtgbO.
- Die Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam zu Fahrradabstellanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzuwenden.

6. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer sowie Dachflächen oder Teile von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm

aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie bei Flächen für Dachterrassen.

7. Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u.ä. und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. R_{w,rez} nach DIN 4109*, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB für die zur Friedrich-Ebert-Straße ausgerichteten Blockaußenwände einschließlich der Blockaußenwand in der Schloßstraße zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und dem Punkt e sowie einschließlich der Blockaußenwand in der Schwertfegerstraße (geplant) zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und dem Punkt a aufweisen. Die Außenbauteile müssen innerhalb des nach Satz 1 festgesetzten Bereichs im Falle von Aufenthaltsräumen in Büros ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. R_{w,rez} nach DIN 4109*, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen.

* DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989, Beuth-Verlag, Berlin. Die DIN 4109 ist beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie ist über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann außerdem in der Stadtverwaltung der Stadt Potsdam, Bereich Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10, Haus 1, 2. Etage, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 Abs. 1 BbgBO)

- Der Dachfirst der entlang der öffentlichen Verkehrsflächen stehenden baulichen Anlagen muss parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen.
- Die Dachneigung der baulichen Anlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 35° und darf maximal 45° betragen.
- An den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden der baulichen Anlagen sind Wärmedämmverbundsysteme unzulässig. Glänzende Fassadenoberflächen wie polierter Granit oder glasierte Ziegel sind ebenfalls unzulässig. Satz 2 gilt jeweils nicht für die Fassaden der zwischen den Punkten a und b einerseits sowie e und d andererseits liegenden Abschnitte.
- Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten sind nur naturrote Dachziegel zu verwenden. Engobierte oder glasierte Dachziegel sind unzulässig. Sätze 1 und 2 gelten jeweils nicht für die straßenzugewandten Dachseiten der zwischen den Punkten a und b einerseits sowie e und d andererseits liegenden Abschnitte.
- Gauben sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig.
- Balkone und Loggien sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig. Abweichend von Satz 1 darf an der Fassade des an der Schloßstraße geplanten Gebäudes westlich des Punktes e ein Balkon - auch nach Lage und Dimension - nach dem historischen Vorbild des Plögerschen Gasthofs ausgebildet werden. Der Balkon darf nach dem historischen Vorbild vor die festgesetzte Baulinie treten. Abweichend von Satz 1 ist zudem auf Höhe des zweiten Vollgeschosses eine Balkonanlage mit Geländer und korbbogenähnlichem Grundriss an der Gebäudeecke Friedrich-Ebert-Straße - Schwertfegerstraße zulässig.
- Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten sind Dacheinschnitte unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind entlang der Schwertfegerstraße im Abschnitt zwischen den Punkten a und c Dacheinschnitte zulässig, wenn sie in ihrer Gesamtheit ein Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten.
- Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten dürfen Dachflächenfenster nicht unmittelbar nebeneinander angeordnet werden. Dachflächenfenster gelten als nebeneinander angeordnet, wenn der Abstand zwischen ihnen weniger als 1,5 m beträgt.
- Je Gebäude dürfen Fenster- und Türöffnungen der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden 50 % der Fassadenfläche nicht überschreiten; sie sind ausschließlich als hochrechteckige Fassadenöffnungen auszuführen. Halbsätze 1 und 2 von Satz 1 gelten nicht für den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden im Abschnitt zwischen den Punkten a und b sowie d und e.
- Stark spiegelnde und reflektierende Fenstergläser sind unzulässig.
- Für die Zwecke des Wetter- und Sonnenschutzes sind ausschließlich bewegliche Markisen zulässig. Korbmarkisen sind unzulässig. Ab dem zweiten Vollgeschoss sind Außenjalousien nur ohne Führungsschienen in den Fensteraußenlängungen zulässig.
- Zum Schutz von Einzelhandelsbetrieben, Büronutzungen und andere Nutzungseinheiten im Erdgeschoss sind ausschließlich Sicherheitsglas sowie Roll- und Scherengitter zulässig. Blickdicke geschlossene Rollläden sind unzulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“ (1. Änderung) vom 14.01.2014, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 28.05.2014 im Amtsblatt für die Stadt Potsdam (7/2014) mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Geltungsbereich in Abweichung von der Werbesatzung nicht als "Gebiet mit Schutzstatus" im Sinne des § 7 der Werbesatzung, sondern als "Gebiet mit besonderem Schutzstatus" im Sinne des § 6 der Werbesatzung zu werten und zu behandeln ist.

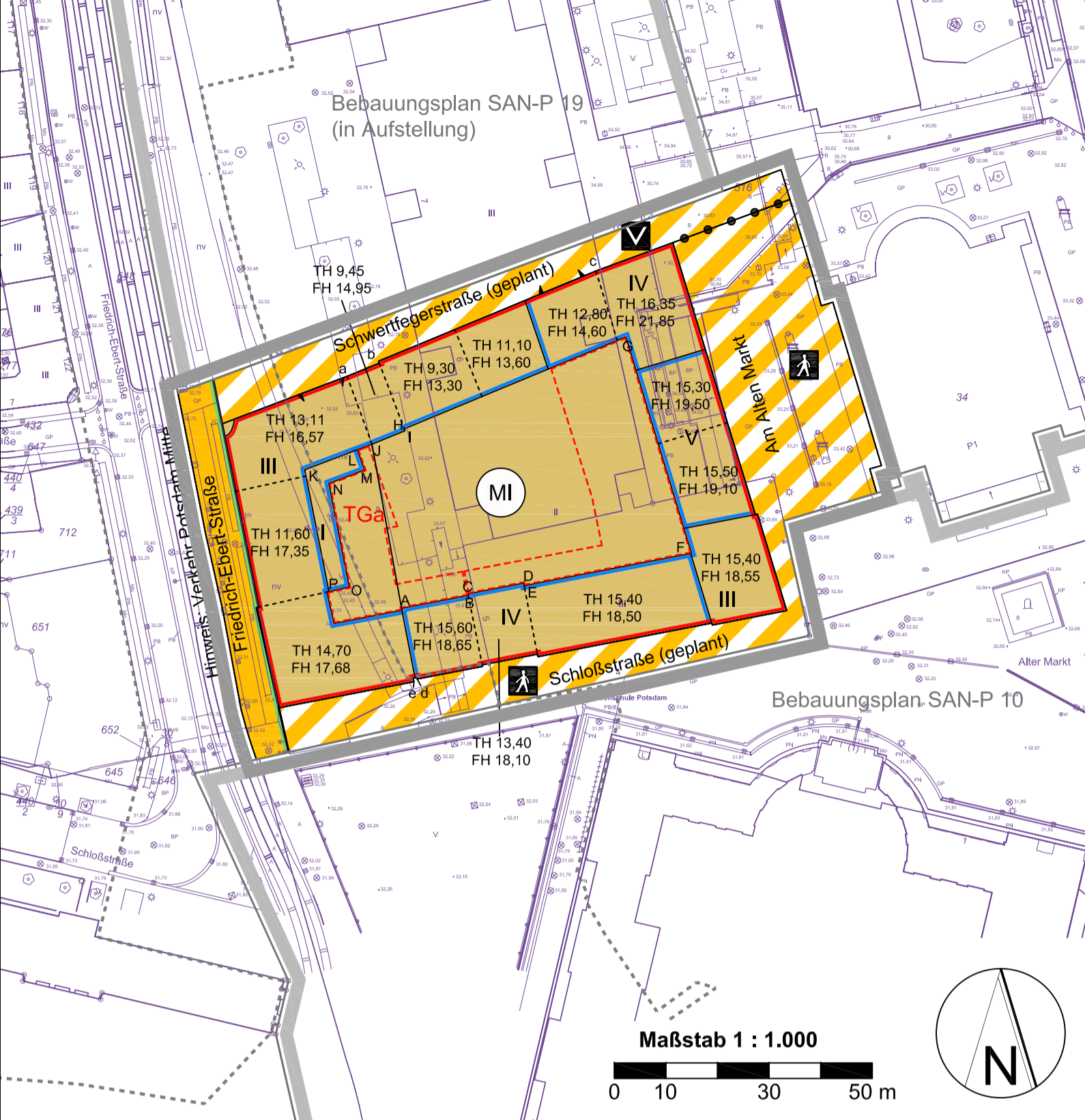
Textliche Hinweise

- Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“. Die Sanierungsatzung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.
- Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Traufhöhe beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92).
- Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2140 "Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Grab Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter".
- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Denkmalsbereichs Stadtkern der Landeshauptstadt Potsdam vom 2. März 2016 (Denkmalsbereichssatzung Stadtkern Potsdam), in Kraft getreten am Tag nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Potsdam (5/2016) vom 28.04.2016.
- Die Errichtung der zukünftigen Neubauten am Alten Markt ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz der Nikolaikirche und des Obelisk betrifft.
- Die Errichtung der zukünftigen Neubauten an der Schloßstraße ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz des Landtagsgebäudes/Stadtschlusses (nordwestlicher Kopfbau), der Kolonnade und den Umgebungsschutz des Marstalls betrifft.
- Die Errichtung der zukünftigen Neubauten in der Friedrich-Ebert-Straße ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz des Marstalls sowie der Denkmale Friedrich Ebert Straße Nr. 117 - Nr. 122 betrifft.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14]).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).

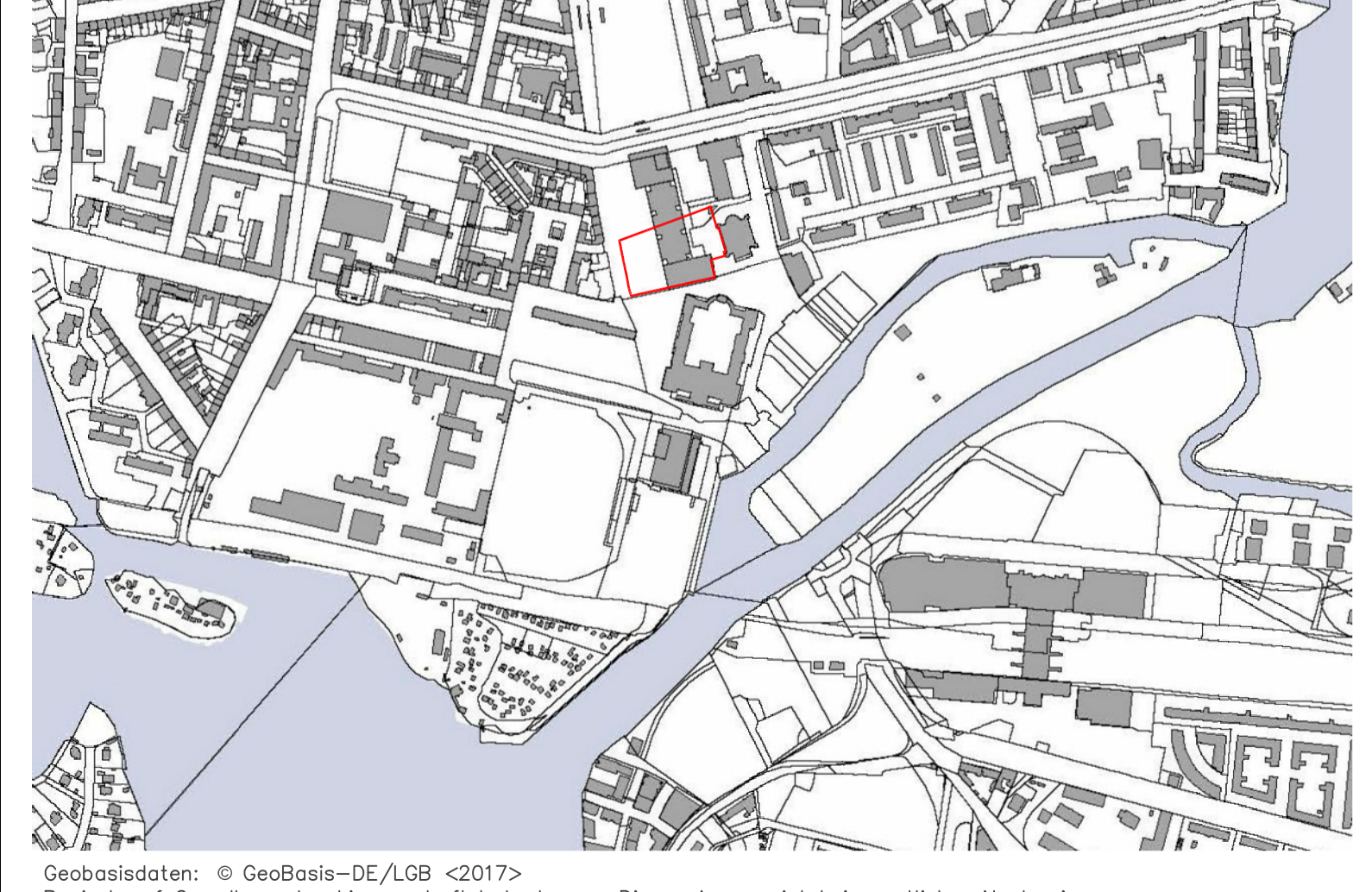
Teil A Planzeichnung



Verfahrensvermerke

- KATASTERVERMERK**
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
(Ort), den _____ Hersteller der Planunterlage
- AUSFERTIGUNG**
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am _____ die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Potsdam, den _____ Oberbürgermeister
- BEKANNTMACHUNG**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Potsdam, den _____ Oberbürgermeister

Übersichtskarte



Bebauungsplan SAN-P 18

"Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz"

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
--	---------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21a BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	-----	Linie zur Abgrenzung verschiedener Trauf- und Firsthöhen
TH	Straßenseitige Traufhöhe als Höchstmaß (in Meter) über dem in den textl. Festsetzungen 2.1 und 2.2 festgesetzten Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	A - S	Buchstaben zur Abgrenzung von Teilflächen
FH	Firsthöhe als Höchstmaß (in Meter) über dem in den textl. Festsetzungen 2.1 und 2.2 festgesetzten Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	a - c	Buchstaben gemäß textlichen Festsetzungen unter Nr. 6 (Örtliche Bauvorschriften)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

	Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Einfahrtbereich zur Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)		Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)		

6. Darstellungen der Kartengrundlage

	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer	32.92	Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (NHN)
	vorhandenes Gebäude		vorhandener Baum

7. Hinweise

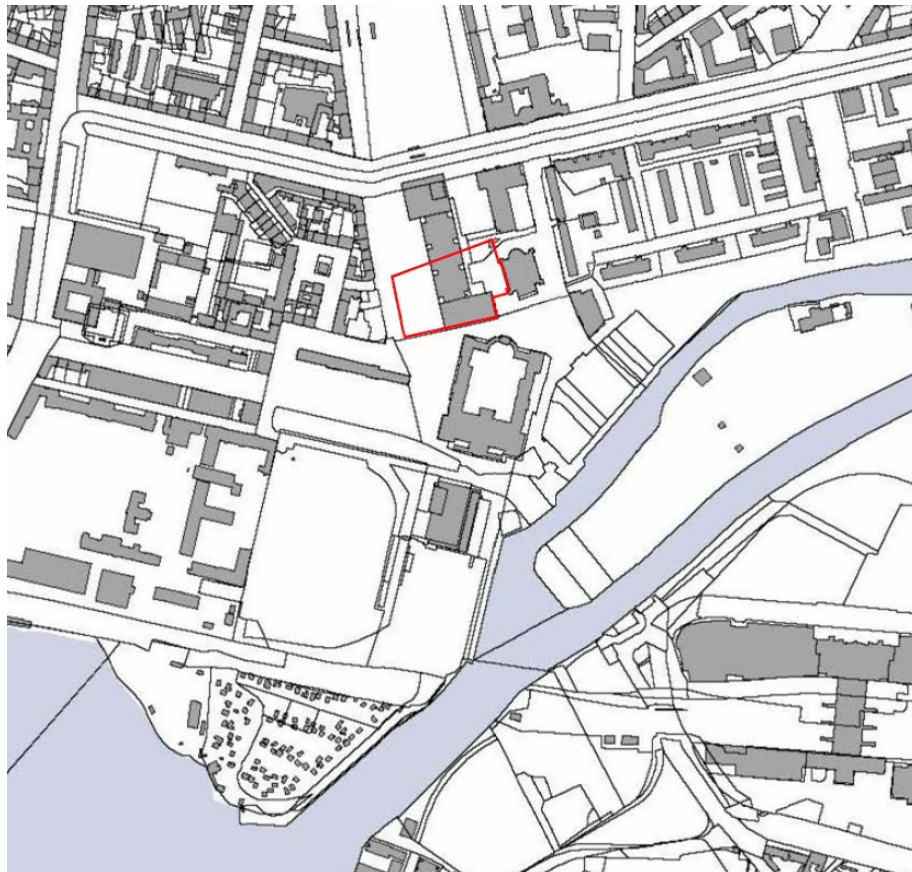
	Geltungsbereich Verkehr Potsdam Mitte (planfestgestellt, 26.07.2007)		Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne
--	--	--	--

Stand: 24. April 2017 [mit redaktioneller Aktualisierung der Rechtsgrundlage von BauGB und PlanZV am 15.05.2017]

Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung



**Bebauungsplan Nr. SAN-P 18
„Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz“**



Begründung

Datum: 25.04.2017

Planungsstand: Entwurf

Art des Plans / Verfahrens: Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

**Landeshauptstadt Potsdam
Bebauungsplan SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz“**

Begründung zum Entwurf

Verfahrensträger

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
Hegelallee 6 – 10, Haus 1
14467 Potsdam
Tel. 0331 / 289-3229
Fax 0331 / 289-3222

Auftraggeber

Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch
Sanierungsträger Potsdam
Treuhänder der Stadt
Pappelallee 4
14469 Potsdam
Tel. 0331 / 6206-777
Fax 0331 / 6206-737

Bearbeitung

Plan und Recht GmbH
Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Elena Frecot
Bouchéstraße 52
12059 Berlin

25. April 2017

INHALTSVERZEICHNIS

A.	<u>Planungsgegenstand</u>	5
1.	Anlass und Erforderlichkeit	5
2.	Planverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung)	5
3.	Beschreibung des Plangebiets	6
3.1	Räumliche Lage.....	6
3.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
3.3	Gebiets- / Bestandssituation	6
3.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3.5	Erschließung.....	7
4.	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	8
4.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	8
4.2	Flächennutzungsplan.....	12
4.3	Stadtentwicklungskonzepte.....	12
4.4	Benachbarte Bebauungspläne	14
4.5	Sonstige Satzungen.....	15
4.6	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	15
B.	<u>Planinhalte und Planfestsetzungen</u>	17
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	17
1.1	Verkehrskonzept und Erschließung.....	18
1.2	Nutzungskonzept.....	19
2.	Ziele und Zwecke der Planung	19
3.	Begründung der Festsetzungen	20
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
3.2	Maß der baulichen Nutzung	22
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	24
3.4	Bauweise	24
3.5	Dachbegrünung	25
3.6	Immissionsschutz.....	25
3.7	Örtliche Bauvorschriften.....	25
3.8	Nachrichtliche Übernahmen.....	26
3.9	Hinweise (ohne Normcharakter).....	26
3.9.1	Artenschutzhinweis	26
4.	Energieeffizienz	27
5.	Flächenbilanz	28
C.	<u>Belange von Natur und Umwelt</u>	29
1.	Einleitung	29
2.	Ziele übergeordneter Fachplanungen mit Umweltbezug	29
2.1	Landschaftsprogramm	29

2.2	Landschaftsplan.....	29
3.	Beschreibung der Schutzgüter.....	29
3.1	Boden	30
3.2	Wasser	30
3.3	Klima/Luft.....	30
3.4	Pflanzen / Lebensräume	30
3.5	Tiere	31
3.6	Landschaftsbild / Erholung.....	31
3.7	Schutzgut Mensch / Immissionsschutz.....	32
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	32
5.	Bilanzierung der Eingriffstiefe.....	33
<u>D.</u>	<u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	<u>34</u>
1.	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	34
2.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	34
3.	Soziale Auswirkungen	34
4.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	34
<u>E.</u>	<u>Verfahren</u>	<u>35</u>
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf	35
2.	Überblick über die Beteiligungsverfahren	35
2.1	Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	35
2.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen	35
<u>F.</u>	<u>Abwägung – Konfliktbewältigung.....</u>	<u>39</u>
1.	Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	39
2.	Abwägung der betroffenen Belange	39
2.1	Abwägung städtebaulicher Belange	40
2.2	Abwägung der Umweltbelange	40
2.3	Abwägung der sozialen Belange.....	40
2.4	Abwägung ökonomischer Belange.....	40
2.5	Abwägung der Belange der Infrastruktur	40
2.6	Abwägung von Klimaschutzbelangen.....	40
<u>G.</u>	<u>Rechtsgrundlagen.....</u>	<u>41</u>
<u>H.</u>	<u>Anlagen.....</u>	<u>42</u>
	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag.....	42

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 01.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“. Basierend auf der von der Stadtverordnetenversammlung am 01.06.2016 beschlossenen Konkretisierung des Integrierten Leitbautenkonzepts (Drucksache 16/SVV/0269) soll das Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Blockkonzeptes für Block III, der konkretisierten Ziele und Leitlinien Potsdamer Mitte sowie der Grundstückspässe städtebaulich entwickelt werden (Anlagen zur Drucksache 16/SVV/0269). Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.01.2017 (Drucksache 16/SVV/0776) wurden die allgemeinen Verfahrensgrundsätze für den sog. Block III (Geltungsbereich des Bebauungsplanes SAN-P 18) weiter konkretisiert.

Nach dem vollständigen Abbruch des Gebäudes Friederich-Ebert-Straße 4-7 (Fachhochschulgebäude) soll hier, ausgehend von der historischen Parzellenstruktur und den Gebäudedekubaturen (Traufe, First) des Zustandes vor der Zerstörung im Jahre 1945, ein lebendiges innerstädtisches Wohn- und Arbeitsquartier entstehen. Ebenso soll der historische Straßenverlauf der Schwertfegerstraße, im Abschnitt zwischen Friederich-Ebert-Straße und Am Alten Markt, wieder als öffentliche Verkehrsfläche hergestellt werden.

Um diese städtebauliche Neuordnung planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ erforderlich.

2. Planverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung)

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Das beschleunigte Verfahren kommt nur für Maßnahmen der Innenentwicklung in Betracht, zu der die Planung für das Mischgebiet gehört.

Soweit – wie hier – die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, setzt die Planung auch keine überschlägige Prüfung der Eingriffstiefe nach den in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien voraus (sog. Vorprüfung des Einzelfalls). Allerdings muss die Grundfläche von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitgerechnet werden, hier also die zulässige Grundfläche der beiden solcherart im Zusammenhang stehenden Bebauungspläne SAN-P 18 und SAN-P 19. In der Summe liegt die zulässige Grundfläche bei ca. 10.390 m² (zulässige Grundfläche im B-Plan SAN-P 18 = 4.317 m² / zulässige Grundfläche im B-Plan SAN-P 19 = 6.073 m²) und somit deutlich unterhalb von 20.000 m².

Das beschleunigte Verfahren wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan entweder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Beide Ausschlusskriterien treffen nicht zu. Natura 2000-Gebiete werden nicht berührt, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung können ausgeschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan werden auch weder UVP-pflichtige Vorhaben begründet noch solche, die einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen. Aus diesem Grund liegen die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vor.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumliche Lage

Das 1,06 ha große Plangebiet liegt am Alten Markt in der historischen Mitte von Potsdam nahe der Havel. Im Süden wird es vom neuen Landtagsgebäude im Gewand des Stadtschlosses und im Osten von der Nikolaikirche räumlich eingerahmt. Die Friedrich-Ebert-Straße bildet die westliche Grenze. Der Potsdamer Hauptbahnhof liegt etwa 550 m südlich des Plangebietes.

3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 18 mit einer Größe von rund 1,0 ha umfasst die Flurstücke 474 (teilweise), 518 (teilweise), 516 (teilweise), 520 (teilweise) und 648 (teilweise) der Flur 6 in der Gemarkung Potsdam (vgl. Bebauungsplanentwurf sowie Kartenausschnitt in der Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt). Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Stadt Potsdam und im Eigentum des treuhänderisch tätigen Sanierungsträgers Potsdam.

3.3 Gebiets- / Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 12/1999 der Stadt Potsdam vom 16.12.1999. Im Plangebiet befindet sich der südliche Teil des Gebäudekomplexes Friedrich-Ebert-Straße 4-7 (Fachhochschulgebäude), der bis zur Fertigstellung des neuen Campus der Fachhochschule Potsdam im Bornstedter Feld noch bis zum 3. Quartal 2017 durch die Fachhochschule genutzt wird. Danach erfolgt der vollständige Freizug des Gebäudes. Das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 4-7 wurde bereits 2011 durch den Sanierungsträger Potsdam vom Land Brandenburg zur Umsetzung der Sanierungsziele erworben. Die Grundstücksübergabe an den Sanierungsträger erfolgt jedoch erst nach vollständigem Auszug der Fachhochschule im 4. Quartal 2017.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche der alten Straßentrasse der Friedrich-Ebert-Straße, deren Nutzung als Verkehrsfläche seit Rückbau und Neugestaltung der Friedrich-Ebert-Straße nicht mehr erforderlich ist. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich im östlichen Teil öffentlich genutzte Platzflächen im Übergang zwischen Fachhochschulgebäude und Nikolaikirche.

3.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist Potsdam, gelegen im sog. engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, als Oberzentrum festgelegt. Das Plangebiet liegt nach dem LEP B-B innerhalb des „Gestaltungsraums Siedlung“. Im geltenden

Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche M1 (GFZ¹ 0,8 – 1,6) dargestellt. Aus dieser Darstellung lässt sich ein Bebauungsplan zur Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln. Der Flächennutzungsplan muss nicht zuvor geändert werden.

Abgesehen von der unter 4.3 bereits beschriebenen Lage des Plangebietes innerhalb des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ ist das Plangebiet gegenwärtig und bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (sog. unbeplanter Innenbereich) zu bewerten, in dem sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 34 BauGB richtet. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Nach dem im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (1999) zur Festlegung des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ erarbeiteten Neuordnungskonzept wird die Wiederherstellung des Alten Marktes als Kernbereich der Stadt Potsdam angestrebt. In den nachfolgenden Jahren wurde durch unterschiedliche Planungsverfahren die geplante städtebauliche Entwicklung des Bereiches weiter konkretisiert. So wurde 2005/2006 eine interdisziplinäre und international besetzte Planungswerkstatt für die Potsdamer Mitte durchgeführt. Ergebnis der Werkstatt ist der sog. Konsensplan mit Empfehlungen des Gutachtergremiums, welche durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.05.2006 beschlossen wurde und seither die Basis für die Neugestaltung der Potsdamer Mitte bildet. Mit Erarbeitung des Integrierten Leitbaudenkonzept Potsdam (2010) und seiner Konkretisierung für die Blöcke III und IV (2016) wurden die städtebaulich-architektonischen Ziele und Leitlinien sowie die allgemeinen Verfahrensgrundsätze zur Veräußerung der städtischen Grundstücke detailliert. Für den Block III wurden die Verfahrensgrundsätze im Januar 2017 weiter konkretisiert.

Mit der Errichtung des Landtagegebäudes auf dem Grundstück des ehemaligen Potsdamer Stadtschlusses sowie mit der Haveluferbebauung sind bereits wesentliche Maßnahmen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme vollzogen worden. Nördlich des Alten Marktes – auf dem Standort des Fachhochschulgebäudes – ist nunmehr die Neustrukturierung der Baufelder entlang der Friedrich-Ebert-Straße vorgesehen.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme werden zur Beseitigung von Funktionsschwächen Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer getroffen, indem insbesondere die überdimensionierten Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr in der Friedrich-Ebert-Straße und der Breiten Straße zurückgebaut wurden. Für die Zwecke der Verkehrsplanung wurde das Planfeststellungsverfahren "Verkehr Potsdam Mitte" gemäß Personenbeförderungsgesetz - PBefG durchgeführt. Der Geltungsbereich dieses Verfahrens betrifft die westliche Teilfläche des Bebauungsplangebietes, also den Verlauf der Friedrich-Ebert-Straße. Parallel zum Planfeststellungsverfahren wurde die Friedrich-Ebert-Straße durch Umstufungsverfahren gemäß Fernstraßengesetz – FStrG abgestuft. Seitdem gehört sie nicht mehr zum Hauptstraßennetz von Potsdam. Sie ist auch nicht mehr Teil der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B1.

3.5 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Friedrich-Ebert-Straße verkehrlich angebunden. Die geplanten Straßenzüge der „Schwertfegerstraße“ und „Kaiserstraße“ ergänzen künftig die Erschließung. Alle Straßenbahnlinien Potsdams und mehrere Buslinien halten entweder an der Hal-

¹ GFZ = Geschossflächenzahl. Die Geschossflächenzahl gibt gem. § 20 Abs. 2 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

testelle Alter Markt/Landtag oder in fußläufiger Entfernung (Haltestelle Platz der Einheit). Die ÖPNV-Erschließung ist somit besonders gut. Die Schloßstraße im Süden im Bereich Steubenplatz zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Alter Markt soll auch in Zukunft nicht für den motorisierten Individualverkehr geöffnet werden. Die südlich verlaufende Breite Straße ist Bestandteil des Bundesfernstraßennetzes und gewährleistet eine gute örtliche und überörtliche Erreichbarkeit.

Der Potsdamer Hauptbahnhof ist fußläufig in gut 500 m Entfernung erreichbar, so dass ein sehr guter Anschluss an den landesweiten Schienenpersonennahverkehr (SPNV) und an die Berliner S-Bahn besteht.

Leitungen und Kanäle zur Erschließung des Plangebiets sind vorhanden. Im Zuge der Umgestaltung des Verkehrsknotenpunkts Friedrich-Ebert-Straße/Breite Straße wurden Umverlegungen und Erneuerungen durchgeführt. Am Alten Markt wurde der Leitungsbestand zwischen 2003 und 2005 umverlegt und erneuert.

Die die Plangebiete SAN-P 18 und SAN-P 19 voneinander trennende Schwertfegerstraße muss noch hergestellt, die darin verlaufenden Leitungen müssen noch verlegt werden.

Das Plangebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet, so dass als Energieträger für Heizung und Warmwasserbereitung Fernwärme zum Einsatz kommt. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH.

4. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß § 8 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind in den Ländern ein Raumordnungsplan für das Landesgebiet (landesweiter Raumordnungsplan) sowie Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder (Regionalpläne) aufzustellen. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze sind in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere die Inhalte der Landesentwicklungs- und Regionalpläne relevant.

Im Land Brandenburg ergeben sich Raumordnung und Landesplanung aktuell zum einen aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das Grundsätze zu Aspekten wie der Hauptstadtregion, zur wirtschaftlichen Entwicklung, zu Zentralen Orten oder zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung enthält, und zum anderen aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009. Der LEP B-B enthält konkrete Festlegungen, die als Ziele der Raumordnung unmittelbar auf die kommunale Bauleitplanung durchschlagen, dort also beachtet werden müssen. Durch den LEP B-B sowie durch den Regionalplan werden die Grundsätze des LEPro 2007 konkretisiert.

Potsdam liegt innerhalb der Region Havelland-Fläming. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 16.12.2014 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Satzung beschlossen (Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.). Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-

Brandenburg hat den Regionalplan mit Bescheid vom 18.06.2015 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) mit Ausnahmen genehmigt. Die von der Genehmigung ausgenommenen Regelungen des Regionalplans betreffen nicht das Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam.

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Auch die Ziele des Regionalplans sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu beachten. Die Ziele des Bebauungsplans stehen mit den regionalplanerischen Zielen des Regionalplans 2020 im Einklang.

Mit Schreiben vom 14.12.2016 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan Nr. SAN-P 18 gestellt. In Ihrer Antwort vom 11.01.2017 teilt die Gemeinsame Landesplanungsbehörde mit, dass die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

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

- *Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben und es sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. Bei der Siedlungstätigkeit soll neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.*
- *Gemäß § 4 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Kulturlandschaft in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Städte als wichtige Elemente der Kulturlandschaft. Historisch bedeutsame Kulturlandschaften sollen bewahrt und entwickelt werden.*
- *Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4).*

- *Gemäß § 6 Abs. 3 LEPro 2007 sind sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden; gleiches gilt für siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.*
- *Gemäß § 7 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln funktions- und nachfragegerecht gesichert und weiterentwickelt werden und innerhalb verdichteter Siedlungsstrukturen gegenüber dem motorisierten Individualverkehr vorrangig behandelt werden. Es soll für eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche Verkehrsentwicklung gesorgt werden, u.a. durch verkehrssparende Siedlungsstrukturen und durch Steigerung der Attraktivität umweltfreundlicher Verkehrsangebote.*

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den LEP B-B vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Die Landesregierung Brandenburg hat am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Die Verordnung über den LEP B-B ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 02.06.2015 bekannt gemacht worden (GVBl. II, S. 1-2). Diese Verordnung ist mit Wirkung vom 15.05.2009 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht auch den Zielen des LEP B-B, in dem Potsdam (gemeinsam mit den Städten Cottbus, Brandenburg an der Havel und Frankfurt/Oder) als Oberzentrum eingestuft ist.

- *Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 im „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 4.5 LEP B-B).*
- *Nach Festlegungskarte 2 gehört das innerstädtische Plangebiet zugleich zum städtischen Kernbereich.*
- *Nach Grundsatz 4.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Ferner sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Diesem Grundsatz trägt die Planung des Mischgebietes vollinhaltlich Rechnung.*
- *Aufgrund der o.g. Festlegungen lassen die raumordnerischen Vorgaben großen Entwicklungsspielraum für das Plangebiet. Die Planung eines dichten Mischgebietes zugunsten eines lebendigen Wohn- und Geschäftsquartiers ist davon gedeckt. In städtischen Kernbereichen der zentralen Orte dürfen und sollen Einzelhandelseinrichtungen, auch solche mit zentrenrelevanten Sortimenten entwickelt werden (G 4.8).*
- *Die Entwicklung neuer gewerblicher Siedlungsflächen wird gemäß Ziel 4.2 LEP B-B durch die Festlegung nicht begrenzt.*
- *Nach dem Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP B-B soll der Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Nach Absatz 2 (G 5.1 LEP B-B) soll bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.*
- *Nach Grundsatz 3.1 LEP B-B sollen Kulturlandschaften der Hauptstadtregion als Träger der regionalen Identität und Ausdruck kultureller und gesellschaftlicher Vielfalt*

bewahrt und durch Kooperation zwischen Städten und Dörfern entwickelt werden. Ein spezifischer raumordnerischer Handlungsbedarf besteht u. a. besonders in historisch bedeutsamen Kulturlandschaften (Pkt. 3.2 (G)). Diesem Anspruch soll durch Berücksichtigung des Integrierten Leitbautenkonzepts Potsdam Rechnung getragen werden.

- Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B befindet sich der Geltungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung. Innerhalb dieses Bereiches ist Siedlungsentwicklung grundsätzlich zulässig. Gemäß Festlegungen des LEP B-B Punkt 2.7 (Z) ist die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum dargestellt. Gemäß Festlegungen Pkt. 2.8 (G) sollen auf die Oberzentren die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge wie Wirtschaft und Siedlung, Einzelhandel, Kultur- und Freizeit, Verwaltung, Bildung, Wissenschaft, Gesundheit, soziale Versorgung mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu sollen die vielfältigen Angebote an Gütern und Leistungen des spezialisierten höheren Bedarfs dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert bzw. qualifiziert werden. Gemäß Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung sind (z. B. großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten vorwiegend in den Zentralen Orten und dort insbesondere in Kernbereichen) zulässig.

Aktuell befindet sich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Aufstellung. In der Zeit vom 15. September 2016 bis zum 15. Dezember 2016 lag der Entwurf des Plans aus. Die planerischen Rahmenbedingungen ändern sich für das Plangebiet dadurch nicht. Potsdam bleibt danach Oberzentrum mit den damit verbundenen Möglichkeiten für eine städtebauliche Entwicklung – auch hinsichtlich des Einzelhandels. Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung sind die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen im jeweiligen Verflechtungsbereich zu erhalten (Ziel 3.1). Nach Ziel 3.2 sind in den Oberzentren die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren. Wie im LEP B-B (G 4.1) soll die Siedlungsentwicklung nach dem LEP HR (G 5.1) unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Diesem Grundsatz trägt der Plan Rechnung. In den LEP HR soll ein Grundsatz neu aufgenommen werden, der sich mit dem Problem der Anpassung an den Klimawandel beschäftigt (G 8.3): „Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.“

Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“

Nach Grundsatz 2.2.1 des Regionalplans befindet sich das Plangebiet im „Vorzugsraum Siedlung“ des Integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming. Die „Vorzugsräume Siedlung“ sollen für die Siedlungsentwicklung in der Region genutzt und in ihnen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Außerdem ist das Planvorhaben räumlichen Funktionsschwerpunkten eines Oberzentrums sowie für die Grundversorgung des Stadtteiles Potsdam Mitte gemäß der Grundsätze 2.2.1 und 2.2.2 des Regionalplanes Havelland-Fläming zugeordnet. In diesen räumlichen Funktionsschwerpunkten sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge bzw. von Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Bewertung

Nach dem Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 11.01.2017 stehen der Planungsabsicht aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der Nutzungsvorprägung keine Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht entgegen. Mit Schreiben vom 15.03.2017 wurde zudem mitgeteilt, dass der Plan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und den Grundsätzen im Wesentlichen Rechnung getragen wird.

Die beabsichtigte planungsrechtliche Sicherung eines Mischgebietes im Sanierungsgebiet unter Berücksichtigung der historischen Gebäude- und Parzellenstruktur unterstützt zudem die Entwicklungsgrundsätze des Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming. Weitere Planelemente des Regionalplanes Havelland-Fläming sind von dem Plangebiet nicht betroffen. Die Planung steht mit den vorgenannten Grundsätzen des Regionalplanes in Übereinstimmung.

4.2 Flächennutzungsplan

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

Der Bebauungsplan SAN-P 18 ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar.

4.3 Stadtentwicklungskonzepte

4.3.1 Wohnungspolitisches Konzept

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollen Wohnungen in ausreichendem Umfang, darunter auch bezahlbarer Wohnraum, entstehen. Indem die Einbindung von Wohnungsbaugenossenschaften angestrebt wird, trägt die Planung zu den wohnungspolitischen Zielen der Stadt bei, die im STEK Wohnen ihren Niederschlag finden.

4.3.2 STEK Gewerbe

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe ist eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam als Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen kommunalen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK Gewerbe ist damit ein Baustein für die Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort.

Das STEK Gewerbe wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Ge-

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

Im Plangebiet sind integrierte Dienstleistungsbetriebe bzw. Büronutzungen denkbar und im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung allgemein zulässig. Im STEK Gewerbe werden integrierte, urbane Bürostandorte nicht näher untersucht.

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

Die P 20-Flächen im GSK betreffen nicht das Plangebiet.

4.3.3 STEK Verkehr und Innenstadtverkehrskonzept

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

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

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

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

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

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

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht ent-

steht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies erreicht durch die Festsetzung eines Mischgebietes, das eine standortgerechte Nutzung im Sinne der Europäischen Stadt erlaubt. Das Gebiet ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden und liegt nahe dem Hauptbahnhof von Potsdam. Abweichend von den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam beschränkt sich die Pflicht der Satzung zur Bereitstellung von Stellplätzen auf die Grundstücke, mit ausgewiesenen Tiefgaragen. Auf den Grundstücken ohne ausgewiesene Tiefgaragen müssen Stellplätze weder bereitgestellt noch abgelöst werden.

Aufbauend auf dem 2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzeptes Verkehr wird mit dem Innenstadtverkehrskonzept das Ziel einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung weiter konkretisiert. Die für die Innenstadt wichtigen verkehrlichen Ziele sind die Verbesserung der Aufenthaltsqualität, die Sicherung der Erreichbarkeit, die Erhöhung der Verkehrssicherheit und die Reduzierung der Umweltbelastungen. Das Konzept basiert auf einem Bündel von kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen, über die eine Verbesserung der Verkehrssituation erreicht werden soll. Dabei wird der sog. Umweltverbund, also die Fortbewegung zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln, eine wichtige Bedeutung beigemessen. Zum Maßnahmenbündel gehören:

- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer,
- die barrierefreie Gestaltung der Gehwege und öffentlichen Plätze,
- barrierefreie Umgestaltung zentraler Haltestellen (Nauener Tor und Brandenburger Straße),
- Ausbau von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder,
- Ausweitung der Fußgängerzone in die östliche Brandenburger Straße,
- sonstige verkehrsberuhigende, Kfz-Verkehr reduzierende Maßnahmen.²

4.3.4 Einzelhandelskonzept

Die Einzelhandelsentwicklung in Potsdam ist seit langem dynamisch. Daher wird die Einzelhandelsentwicklung auf Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes räumlich gesteuert. Die jüngste Fortschreibung des Potsdamer Einzelhandelskonzeptes wurde im Mai 2014 beschlossen. Auch in den Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels aufgenommen worden, um zu gewährleisten, dass das Einzelhandelsangebot auf adäquate, zum Standort passende Sortimente begrenzt wird.

4.4 Benachbarte Bebauungspläne

4.4.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Südlich des Plangebiets wurde zugunsten des Potsdamer Landtags der Bebauungsplan SAN-P 10 aufgestellt. Der Bebauungsplan zur Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Landtag“ trat am 30.08.2007 in Kraft.

Unmittelbar östlich schließt der Geltungsbereich des erstmals am 19.07.2012 in Kraft getretenen Bebauungsplans SAN-P 13 „Havelufer / Alte Fahrt“ an. Die 1. Änderung des Bebauungsplans trat am 30.04.2014 in Kraft. Im Bebauungsplan sind Mischgebiete festgesetzt.

Nicht unmittelbar angrenzend, jedoch noch in räumlicher Nähe liegen die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 78 (Französisches Viertel / Quartier Francais“ im Norden (in Kraft getre-

² Vgl. <https://www.potsdam.de/innenstadtverkehrskonzept-fuer-die-landeshauptstadt-potsdam> (Zugriff am 24.04.2017).

ten am 11.12.2002; Art der Nutzung: Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet) sowie Nr. 01 „Neuer Markt/Plantage“ (in Kraft getreten am 26.03.2015; Art der Nutzung: Mischgebiete).

4.4.2 In Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Nördlich der Schwertfegerstraße grenzt der Geltungsbereich des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal“ an. Der Geltungsbereich betrifft Block IV des Integrierten Leitbautenkonzepts von Potsdam. Ebenso soll hier ein lebendiges innerstädtisches Wohn- und Arbeitsquartier entstehen, in das das Bildungsforum integriert sein wird. Nach Realisierung beider Blöcke III und IV werden diese auch als städtebaulich zusammengehörige Einheit westlich der Nikolaikirche wahrgenommen werden.

4.5 Sonstige Satzungen

Zu den wesentlichen Satzungen, die für die Planung von Bedeutung sind, gehören:

- Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB über das Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“, bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam.
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam, bekannt gemacht im Amtsblatt 4/2012 der Landeshauptstadt Potsdam.
- Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“ (1. Änderung) vom 14.01.2014, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 7/2014 der Landeshauptstadt Potsdam.

4.6 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

4.6.1 Denkmalschutz

Die Informationen zum Denkmalschutz ergeben sich aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg und Flächennutzungsplan – Beiplan Denkmalschutz, die unter www.potsdam.de abgerufen werden können. Danach ergibt sich zu Bau- und Bodendenkmalen Folgendes:

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

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

Bodendenkmale

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

2140 „Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Grab Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter.“

Das Bodendenkmal umfasst Fundplätze des Mesolithikums, Siedlungen und Gräberfelder, die von der Steinzeit bis in die Eisenzeit reichen, einen slawenzeitlichen Burgwall mit Siedlung sowie Strukturen der mittelalterlichen und neuzeitlichen Altstadt inklusive des Potsdamer Stadtschlusses und seinen Vorgängerbauten. Bodendenkmale sind nach §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 – 3, 7 Abs. 1 BbgDSchG im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und – im Falle erteilter Erlaubnis – ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (§§ 7 Abs. 3, 9 und 11 Abs. 3 BbgD-

SchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach §§ 7 Abs. 3 und 11 Abs. 3 BbgDSchG der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 26 Abs. 4 BbgDSchG).

4.6.2 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jährliches Ereignis – HQ10)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis – HQ100)“ dargestellt (siehe <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>).

4.6.3 Ggf. weitere nachrichtliche Übernahmen

Teile des Plangebietes im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße sind Bestandteil des planfestgestellten Vorhabens „VPM Verkehr Potsdam Mitte“.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Wiederherstellung des historischen Kernbereiches des Alten Marktes der Landeshauptstadt Potsdam und seiner Umgebung kommt eine herausragende Bedeutung zu. Die städtebauliche „Fassung“ soll wieder hergestellt werden, so dass der Alte Markt als Stadtraum wieder erlebbar gemacht wird. Neue Nutzungen für die umgebende Bebauung, die der städtischen Lage gerecht werden, können diesen Bereich nachhaltig aufwerten und beleben. Der Platz wird darüber hinaus zukünftig in das Netz der öffentlichen Räume der Stadt eingebunden werden.

Bereits am 24. Oktober 1990 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die behutsame Wiederannäherung an das charakteristische, historisch gewachsene Stadtbild. Mit den vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung der Potsdamer Mitte als Sanierungsgebiet wurden die städtebaulichen und funktionalen Ziele weiter konkretisiert. In dem durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung und Bekanntmachung der Satzung am 15. November 1999 festgelegten Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ ist ein wesentliches Sanierungsziel, die hochwertige städtebauliche Struktur der Potsdamer Innenstadt in ihrem historischen Stadtgrundriss wieder herzustellen und weiter zu entwickeln. Dabei soll die traditionelle Nutzungsmischung soweit wie möglich wieder hergestellt werden.

Im Zuge einer intensiv geführten Diskussion um die zukünftige Gestalt der Potsdamer Mitte um den Alten Markt kristallisierte sich in den folgenden Jahren ein Votum zum Wiederaufbau des Potsdamer Stadtschlusses heraus, in dem der Brandenburgische Landtag untergebracht werden sollte. Der „Beirat Potsdamer Mitte“, ein Beratungsgremium der Stadtverordnetenversammlung aus Fachleuten und Vertretern der Fraktionen in der Stadtverordnetenversammlung, begründete in seiner „Ersten Empfehlung zur Entwicklung der Potsdamer Mitte“ vom 25. September 2001 die Unabdingbarkeit der Wiederherstellung des Baukörpers des Stadtschlusses in seinen äußeren Umrissen zur baulichen Wiedergewinnung der Potsdamer Mitte.

Im November 2001 votierte die Stadtverordnetenversammlung per Beschluss dafür, den vom Landtag Brandenburg beschlossenen Landtagsneubau „am Alten Markt entsprechend der Empfehlung des ‚Beirates Potsdamer Mitte‘ unter Einbeziehung des wiederaufzubauenden Stadtschlusses samt weitestgehend historischer Fassade zu verwirklichen“. Außerdem wurde beschlossen, „zur Gewährleistung einer Freilegung des Schlossgrundrisses und zur Wiederherstellung der städtebaulichen Grundstruktur im Umfeld des Alten Marktes und des Lustgartens vorrangig die verlegte Verbindung der Langen Brücke mit der Breiten Straße auf vier durchlaufenden Fahrsteifen zwischen Schlossgrundriss und Hotel Mercure in der Ausbauplanung vorzubereiten und im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen auf dem Schlossgrundstück umzusetzen“. Hierbei erfolgt eine eingeschränkte Erschließung des Alten Marktes über die Humboldtstraße.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung der planerischen Überlegungen wurde Ende 2005 eine internationale Planungswerkstatt als diskursives Verfahren durchgeführt, für die sieben interdisziplinär zusammengesetzte Teams ausgewählt wurden. Ziel der „Planungswerkstatt Potsdamer Mitte“ war es, für das weitere Umfeld des Alten Marktes und insbesondere die Umgebung des künftigen Landtagsneubaus die städtebaulichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Funktion, die Nutzungen und das Erschließungs- und Stellplatzkonzept zu überprüfen und neu zu formulieren. Als Ergebnis des Verfahrens wurde im Mai 2006 durch die Stadtver-

ordnetenversammlung beschlossen, die Empfehlungen aus der Planungswerkstatt „den weiteren Planungen im Bereich Potsdamer Mitte zugrunde zu legen, insbesondere für die Konkretisierung der Sanierungsziele und die Aufstellung der Bebauungspläne“. Der Beschluss im Mai 2006 konkretisiert das Ziel der Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss und bildet die Grundlage für den Beschluss zur Verkehrsführung in der Potsdamer Mitte vom Juni 2007 und die Erarbeitung des Leitbautenkonzepts. Aus dem Beschluss über das „Integrierte Leitbautenkonzept Potsdam“ vom September 2010 ergeben sich die allgemeinen Ziele und Leitlinien für die Blöcke I bis V, also auch für den Block III, der Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist. Für die Blöcke III und IV wurde das Leitbautenkonzept 2016 und zuletzt für den Block III im Januar 2017 konkretisiert.

Nach dem Leitbautenkonzept sollen sich die neuen Quartiere, also auch Block III, behutsam in die umgebende Struktur der historischen Stadt einfügen. Damit eine möglichst übergangslose Anbindung an die angrenzenden Stadtquartiere, die von überwiegend historischer Substanz aus dem 18. und 19. Jahrhundert gekennzeichnet ist, gelingt, soll die Neubebauung eng an der historischen Parzellierung der Grundstücke ausgerichtet werden.

In den Blöcken III (Bebauungsplan SAN-P 18) und IV (Nachbar-Bebauungsplan SAN-P 19) sollen zwei Stadtkarrees entstehen. Die insgesamt 32 Parzellen umfassenden Stadtkarrees sollen drei Leitfassaden nach historischem Vorbild erhalten. Für die äußere Gestalt der benachbarten baulichen Anlagen gelten ebenfalls Gestaltungsleitlinien, um ein der besonderen Lage angemessenes Gesamtensemble sicherzustellen. Die Neubauten sollen mit den im räumlichen Zusammenhang stehenden denkmalgeschützten historischen oder in historischer Gestalt wieder errichteten Gebäuden gesamtkompositorisch korrespondieren. Die Gestaltungsleitlinien beziehen sich schlussfolgerichtig u.a. auf die Gebäudestellung, auf die Materialwahl (bei Fassade und Dacheindeckung), auf die Ausgestaltung von Sockeln, auf die maximale Größe von Fensteröffnungen sowie auf eine gegenüber den Leitfassaden zurückgenommene Plastizität der Fassaden (insbesondere hinsichtlich Balkonen und Erkern). Innerhalb eines durch diese und weitere Merkmale vorgegebenen Rahmens dürfen und sollen die baulichen Anlagen auch in zeitgenössischer Architektursprache entstehen. Nur für die sog. Leitfassaden soll es strengere, differenzierte Gestaltungsvorgaben geben.

Die Ergebnisse des Leitbautenkonzeptes wurden in sogenannten Grundstückspässen parzellenscharf in Vorgaben für die zukünftige Bebauung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Erschließung überführt. Diese Grundstückspässe bilden die Grundlage für die Ausschreibung der Baugrundstücke im Rahmen eines zweistufigen Bieterwettbewerbs zum Verkauf der städtischen Grundstücke.

1.1 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Areal ist bereits jetzt über die Friedrich-Ebert-Straße erschlossen. Diese soll weiterhin als Einbahnstraße fungieren, die für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nur in Richtung Süden befahrbar ist. Linienbusse dürfen hingegen in beide Richtungen fahren. Ein Zwei-Richtungs-Verkehr gilt auch für die Straßenbahn. Die ÖPNV-Trasse in der Friedrich-Ebert-Straße soll nicht vom MIV gequert werden können. Haupteerschließung des Quartiers für den MIV werden künftig die Schwertfegerstraße und die Kaiserstraße sein, die als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche gestaltet werden sollen. Eine Anlieferzone ist auf Höhe der Nikolaikirche in der Straße Am Alten Markt vorgesehen. Lieferverkehr soll in der Schloßstraße, also auf Höhe des Landtagsgebäudes, ausgeschlossen werden. Der Alte Markt wird von MIV freigehalten. Der Stellplatzbedarf von Bewohnern des Quartiers sowie Gewerbetreibenden und Angestellten soll in unterirdischen Tiefgaragen gedeckt werden. Nicht jedem Baugrundstück sollen Tiefgaragenflächen zur Verfügung stehen.

1.2 Nutzungskonzept

Wie bereits ausgeführt, ist ein lebendiges Wohn- und Arbeitsquartier vorgesehen. Der Wohnanteil kann und soll den Anteil von im weitesten Sinne gewerblichen Nutzungen (Büros, Geschäfte, Restaurants, Cafés, Dienstleistungen) noch in dem Maße überwiegen, wie die Zweckbestimmung des geplanten Mischgebietes nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weiterhin gewahrt bleibt. Dabei wird die Genehmigungsbehörde im Rahmen ihrer Ermessensausübung auch berücksichtigen dürfen, dass in der unmittelbaren Umgebung mit Landtagsgebäude im Süden, Nikolaikirche im Osten und Bildungsforum im Norden jeweils Gebäude ohne jede Wohnnutzung vorhanden sind.

In den zum Straßenraum hin orientierten Erdgeschosszonen sollen in der Regel keine Wohnungen, sondern vor allem Restaurants, Cafés und Geschäfte sowie Dienstleistungsangebote untergebracht werden.

Die mögliche Innenhofbebauung in Form von Remisen, Gartenhäusern oder Seitenflügeln soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO sowie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf der Grundlage des Blockkonzeptes für Block III (gemäß Anlage 2 zur DS 16/SVV/0269). Art und Maß der festzusetzenden baulichen Nutzung sollen sich hierbei nach den grundstückswisen Vorgaben zu Gestaltung und Nutzung sog. Grundstückspässe richten (gemäß Anlage 4 der DS 16/SVV/0269).

Die Struktur des Blocks soll sich an der historischen Vorlage, vor allem an Trauf- und Firsthöhen sowie – jedenfalls straßenseitig – an der Zahl der Vollgeschosse orientieren. Es soll ein geschlossener Blockrand mit leichten Sprüngen in der Fassade, mit voneinander abweichenden Geschoss- und Traufgesimshöhen entstehen. Straßenseitig sollen die Dächer mit rotem Ziegel gedeckt sein und Neigungen zwischen 35° und 45° aufweisen. Die Fassaden der beiden südlichen Eckgebäude an der Schloßstraße sollen als sog. Leitfassaden entsprechend dem historischen Vorbild rekonstruiert werden. Im Hofinneren sollen weitere Remisen oder alternativ Seitenflügel entstehen.

In unmittelbarer Nachbarschaft der Nikolaikirche und des Landtags Brandenburg soll ein lebendiges innerstädtisches Quartier entstehen, in dem gewohnt und gearbeitet wird und in dessen Erdgeschosszonen Cafés und Restaurants ebenso wie Einzelhandelsgeschäfte in der Größenordnung typischer Nachbarschaftsläden zum Verweilen einladen. Büronutzung und Dienstleistung ergänzen das Nutzungsspektrum. Entsprechend dieser Nutzungsmischung soll das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Innerhalb des Blocks III wird insgesamt mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von 15.270 m² gerechnet.

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße sollen in den Erdgeschosszonen zugunsten des Einzelhandels größere Bebauungstiefen ermöglicht werden. Zwecks Belebung des öffentlichen Raums ist insbesondere entlang der Platzkanten des Alten Marktes Außengastronomie gewünscht, wobei durch Gestaltungsregeln ein Caféhauscharakter gewährleistet werden soll, der optisch gehobenen Ansprüchen genügt. Im Blockinneren sind Remisenzonen mit maximal zweigeschossigen Gebäuden geplant. Das Nutzungskonzept sieht eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen vor.

Neben den gebietsweiten gestalterischen Vorgaben sollen die beiden Eckgebäude an der Schloßstraße mit sog. Leitfassaden ausgestaltet werden. Wie beim neu errichteten Museum Barberini und den am Havelufer benachbarten Neubauten in Tradition der Palazzi Pompei und Chiericati (und wie auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 19 beim Eckgebäude Schwertfegerstraße / Kaiserstraße) sollen stark am historischen Vorbild ausgerichtete Gebäudefassaden entstehen. Für die Gebäude zwischen den historisch zu rekonstruierenden Fassaden ist auch eine zeitgenössische Architektursprache erlaubt. Zwei sog. Fugenbauten sind von gestalterischen Vorgaben weitgehend befreit. Sie sollen als besonderes Element die Fassadenfront des Blocks entlang der Schloßstraße und entlang der Schwertfegerstraße beleben und den Bruch in der Parzellenstruktur sichtbar machen. Die sog. Fugen ergeben sich aus einer Verschiebung der westlichen Bebauungskante um ca. 13 m nach Osten, welche mit der Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße zugunsten der ÖPNV-Trasse vorgenommen wurde.

Stellplätze sollen ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden. Soweit einzelnen Baugrundstücken keine Tiefgaragenstellplätze zugeordnet sind, soll es mit der Stellplatzpflicht gem. Stellplatzsatzung sein Bewenden haben. Die Potsdamer Innenstadt wird vom motorisierten Individualverkehr stark in Anspruch genommen. Folge ist eine erhebliche Belastung der Innenstadt insbesondere zu Berufsverkehrszeiten. Während Kfz-Stellplätze demnach teilweise nicht nachgewiesen werden müssen, wird an der Pflicht zur Bereithaltung einer ausreichenden Anzahl von Fahrradabstellplätzen festgehalten, da das Quartier aufgrund seiner Lage prädestiniert ist, um das Fahrrad als Alternative zum MIV zu nutzen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen ausschließlich als Mischgebiet festgesetzt werden. Aufgrund der städtebaulich exponierten Lage in der historischen Mitte direkt am Alten Markt bietet sich vor allem in den zum öffentlichen Straßenraum hin ausgerichteten Erdgeschosszonen die Unterbringung von Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsnutzungen in Verbindung mit kleinteiligem Einzelhandel und gastronomischen Nutzungen an. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße sprechen auch die Lärmbelastungen durch den Kfz- und den Schienenverkehr für die Ansiedlung vorwiegend „unempfindlicher“ Nutzungen. Insgesamt soll die Wohnnutzung im Mischgebiet den Anteil der anderen das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen jedoch überwiegen. Entlang der Schwertfegerstraße, Am Alten Markt, an der Schloßstraße sowie im Innenhofbereich sind die Voraussetzungen für Wohnen gut. Schwertfegerstraße, Am Alten Markt und Schloßstraße sollen mindestens verkehrsberuhigt sein oder als Fußgängerzone ausgestaltet werden.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind regelmäßig unzulässig. All diese Nutzungen fügen sich nicht störungsfrei in die Umgebung von Landtag (im Gebäude des Stadtschlusses), Nikolaikirche, Museum Barberini und anderen Sehenswürdigkeiten am verkehrsberuhigten Alten Markt ein. Die Zweckbestimmung des Mischgebietes im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO kann dennoch gewahrt werden.

Die geplante kleinteilige, auf Parzellen heruntergebrochene Nutzungsmischung soll für ein lebendiges Stadtquartier sorgen, in dem sowohl gewohnt als auch gearbeitet wird.

Durch die vorgesehene Festsetzung eines Mischgebietes werden die zulässigen Nutzungen im Sinne der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Vorgaben hinreichend definiert.

Auch die Vorgaben des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam finden Berücksichtigung.

Für Einzelhandelsbetriebe, die in den Erdgeschosszonen entlang der Friedrich-Ebert-Straße entstehen sollen, ermöglicht der Bebauungsplan eine gegenüber allen anderen Gebäudeteilen größere Gebäudetiefe. Die übliche Gebäudetiefe liegt bei 14 m. Soweit ein Einzelhandelsbetrieb in der Erdgeschosszone an der Friedrich-Ebert-Straße untergebracht werden soll, darf das Erdgeschoss um weitere 4,0 m in den Hof hinein gebaut werden.

Durch textliche Festsetzung wird die Zulässigkeit von Einzelhandel – in Anlehnung an die Potsdamer Sortimentsliste, das Potsdamer Einzelhandelskonzept sowie an die sog. „Bausteine für die Textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen zum Einzelhandel“ – auf ausgewählte Sortimente beschränkt. Zulässig sind im Plangebiet demnach ausschließlich:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel einschließlich Drogerieartikeln,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Bekleidung einschließlich Sportbekleidung,
- Schuhe und Lederwaren einschließlich Sportschuhen,
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren,
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren,
- Textilien und Heimtextilien,
- Musikinstrumente und Musikalien,
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel,
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,
- Spielwaren,
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker),
- Fahrradladen, Fahrradteile und -zubehör.

Gegenüber der Systematik der Potsdamer Sortimentsliste ergeben sich Abweichungen: Um dem Charakter im historischen Zentrum nahe von für das kulturelle, politische und religiöse Leben bedeutenden Einrichtungen (Museum Barberini, Landtag im Gebäude des Stadtschlosses, Nikolaikirche) gerecht zu werden, sind aus der Liste der „sonstigen zentrenrelevanten Sortimente“ folgende Sortimente unberücksichtigt geblieben bzw. nicht in die Liste der zulässigen Sortimente/Sortimentsgruppen ausgenommen worden:

- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Blumen, Pflanzen und Saatgut,
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik
- Augenoptiker
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software,
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone,
- Sport- und Campingartikel
- sonstiger Facheinzelhandel.

Auf diesem Wege werden Sortimente ausgeschlossen, die in dem besonderen Umfeld der historischen Mitte als störende Elemente und als unpassend empfunden werden könnten.

Umgekehrt ist abweichend von der Potsdamer Sortimentsliste bzw. ergänzend ein eigentlich als nicht-zentrenrelevanter Geschäftsbereich als im Plangebiet zulässig aufgenommen worden: „Fahrradladen, Fahrradteile und -zubehör“. Da ein Fahrradladen im Plangebiet grund-

sätzlich nicht nur denkbar, sondern mit Blick auf abweichende Festsetzungen zur Stellplatzsetzung und angesichts des geplanten studentischen Wohnens im Block IV sogar willkommen und passend ist, wird die Zulässigkeit des Sortiments durch ausdrückliche Festsetzung entsprechend geregelt.

Musikinstrumente gehören nach der Potsdamer Liste in eine Gruppe mit elektrischen Haushaltsgeräten und Geräten der Unterhaltungselektronik. Während- wie gesagt – elektrische Haushaltsgeräte ebenso wie Unterhaltungselektronik ausgeschlossen sein sollen, ist ein Geschäft für Musikinstrumente gerade in der historischen Mitte in diesem Umfeld mit Nikolaikirche, Museum Barberini und dem Potsdam Museum sowie dem geplanten Musikerhaus im gegenüberliegenden Block II ein passendes Sortiment. Neben Instrumenten sollen auch Noten, Liederbücher und andere zu Musikinstrumenten gehörende Randsortimente zulässig sein – daher werden Musikinstrumente gemeinsam mit Musikalien aufgeführt. Auch technisches Equipment für Musiker aus dem Bereich der elektronisch unterstützten Musik (E-Musik) soll im Rahmen des Sortiments angeboten werden dürfen. Andere Geräte der Unterhaltungselektronik ohne erkennbaren Bezug zur Musik und unmittelbaren Nutzen für Musiker (Computer, Spielekonsolen u.ä.) sind hingegen unzulässig.

Die Festsetzung verfolgt das Ziel zur Schaffung einer bedarfsgerechten und verträglichen Nutzungsmischung vorrangig in der Erdgeschosszone mit öffentlicher Zugänglichkeit. Die Auswahl der zulässigen Sortimente erfolgte unter der Prämisse der Schaffung eines entsprechenden Nahversorgungsangebotes für die künftigen Bewohner des Quartiers und eines Angebots für Waren touristischen Bedarfs entsprechend der Lage des Quartiers im historischen Zentrum in direkter Nachbarschaft zu touristischen Attraktionen. Eine Feinsteuerung zum Einzelhandel soll im Übrigen noch über das Verfahren zur Grundstücksvergabe erfolgen.

Ausnahmsweise darf ein Einzelhandelsbetrieb auch auf das 2. Vollgeschoss ausgedehnt werden. Allerdings setzt dies voraus, dass die Verkaufsfläche mindestens zur Hälfte im ersten Vollgeschoss angeordnet ist. Es soll verhindert werden, dass die Erdgeschosszone zu einem reinen Durchgangsbereich reduziert wird mit entsprechend nachteiligen Wirkungen für das Ortsbild. Die Erdgeschosszone soll vom Straßenraum unmittelbar als Einzelhandelsgeschäft wahrgenommen werden und als solche positiv zum Stadtbild beitragen. Auch bei Berücksichtigung der Voraussetzung (mindestens 50% der Verkaufsfläche im Erdgeschoss) bleibt eine Einzelhandelsnutzung im 1. Vollgeschoss eine Ausnahme und wird nicht allein dadurch allgemein zulässig, dass die textlich geregelten Voraussetzungen beachtet werden.

Einzelhandel ist nicht die einzig mögliche Erdgeschossnutzung. Auch und gerade Cafés und Restaurants, aber auch Büros und andere Dienstleistungseinrichtungen, Galerien oder Ateliers sind in den Erdgeschosszonen zulässig und erwünscht, so dass eine lebendige Mischung aus einander nicht wesentlich störenden Nutzungsangeboten erreicht wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch zulässige maximale Höhen (Firsthöhen und Traufhöhen), durch maximale Geschossezahlen sowie durch eine festgesetzte zulässige Grundfläche. Bei den festgesetzten Höhen werden die Bezugspunkte, auf die sich die Höhen beziehen, spezifisch festgesetzt. Die Bezugspunkte entsprechen im Wesentlichen der aktuell vorherrschenden Geländehöhe, so dass die Festsetzungen die bei Planrealisierung tatsächlich maximal zulässige Höhe wiedergeben.

Da einerseits die äußere Blockrandbebauung hinsichtlich der Geschossigkeit am historischen Vorbild ausgerichtet werden soll und andererseits die Wirtschaftlichkeit der Gebäude zu beachten ist, wird neben einer insgesamt hohen Ausnutzbarkeit der Grundstücke geregelt, dass die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hofseitig um maximal zwei Geschosse überschritten werden darf, jedoch ohne dabei die festgesetzten Trauf- und Firsthöhe zu

überschreiten. Die Firsthöhe darf allein und nur ausnahmsweise durch technische Aufbauten überschritten werden. Dabei darf der technische Aufbau vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sein.

Es werden weder Grundflächenzahlen (GRZ)³ noch Geschossflächenzahlen festgesetzt. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird durch textliche Festsetzungen geregelt. Am Blockrand entlang entspricht die zulässige Grundfläche der durch eine äußere Baulinie definierten und durch eine den Hof begrenzende innere Baugrenze überbaubaren Grundstücksfläche. Am Blockrand entlang dürfen somit bis zu 14 m tiefe Gebäude errichtet werden. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße darf sich in der Erdgeschosszone zum Hof hin eine um 4 m größere Bebauungstiefe ergeben, wenn in diesem Erdgeschoss eine Einzelhandelsnutzung untergebracht werden soll.

Darüber hinaus soll auch der Hof mit Hauptanlagen, auch zu Wohnzwecken, überbaut werden dürfen. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan geregelt, dass die Baugrundstücke innerhalb der von den Buchstaben ABCDEFGHIJA umgrenzte Hoffläche zu 20 % durch bis zu zweigeschossige Gebäude bzw. Gebäudeteile überbaut werden darf. Ferner sind unterhalb der Geländeoberfläche in den gekennzeichneten Bereichen für Tiefgaragen unterirdische Anlagen zulässig – in erster Linie Tiefgaragen, bei Bedarf aber auch andere unterirdische Gebäudeteile (z.B. zur Unterbringung von Fahrradabstellplätzen oder von Technikräumen u.ä.).

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegen die Obergrenzen für Mischgebiete bei einer GRZ 0,6 und bei einer GFZ 1,2. Diese Obergrenzen werden überschritten. Dies ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn die Überschreitung städtebaulich begründet und erforderlich ist und wenn sie durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Bei einer Größe des Mischgebietes von 6.289,90 m², bei einer Größe der Blockrandbebauungsfläche von 3.892 m² sowie bei einer Überbaubarkeit des Innenhofs in einem Flächenumfang von rund 420 m² ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,7. Darüber hinaus dürfen nicht nur unterhalb der Blockrandbebauung, sondern auch auf Höhe des Innenhofs Tiefgaragen bzw. andere unterirdische bauliche Anlagen Flächen in einem Umfang von bis zu 1.126 m² errichtet werden. Die Flächen der Innenhofbebauung (Seitenflügel oder Remisen) und die Flächen der Tiefgaragen werden sich dabei teilweise überdecken.

Rechnet man noch die Verkehrsflächen hinzu, werden Flächen in einer Größenordnung von 9.110 m² baulich genutzt. Demgegenüber liegt die Ist-Versiegelung bei 9.200 m², also höher.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist zwar nicht festgesetzt, sie lässt sich rechnerisch jedoch aus den Festsetzungen zu den zulässigen Geschosshöhen und den überbaubaren Grundstücksflächen ableiten. Bezogen auf das gesamte Plangebiet liegt die GFZ bei 2,5 und somit höher als nach § 17 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich für Mischgebiete vom Ordnungsgeber vorgesehen. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die sog. Obergrenzen zum Nutzungsmaß aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

³ Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Das hohe Maß der baulichen Nutzung dient der Umsetzung des von den Stadtverordneten beschlossenen Integrierten Leitbautenkonzepts. Es ist städtebaulich erforderlich, um in der zentralen und historisch bedeutenden Lage am Alten Markt eine angemessene städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Für das hohe Nutzungsmaß liegen mit den Freiflächen des Alten Markts um die Nikolaikirche herum, mit Havel, Freundschaftsinsel und Nuthepark im Süden sowie mit dem Platz der Einheit im Norden hinreichend ausgleichende Umstände im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO vor. Im Übrigen ist die Überbauung von Flächen heute höher als sie nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sein wird. Zudem werden größere überbaubare Teile des Plangebietes, nämlich Dachflächenteile und unterirdische Tiefgaragen, begrünt oder anderweitig als Freiflächen gestaltet werden. Insbesondere die Tiefgaragenflächen sind somit nicht im klassischen Sinne nur überbaute Bereiche.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche nicht allein aus der innerhalb von Baugrenzen und Baulinien liegenden Baugrundstücksflächen. Nur der Blockrand wird in dieser Weise geregelt. Dabei verläuft entlang der äußeren Baugrundstücksgrenzen eine Baulinie. Auf der Baulinie muss gem. § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden. Dies gilt für Gebäude und Gebäudeteile gleichermaßen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. An den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassadenseiten sind auch keine vor die Fassade tretenden Balkone oder Loggien zulässig. Allein am Standort des früheren Plögerschen Gasthofes westliche des Punktes e an der Schloßstraße darf ein Balkon nach dem historischen Vorbild des Gasthofs errichtet werden. Dieser darf demzufolge vor die Baulinie treten, muss sich aber hinsichtlich Lage und Dimension nach dem historischen Vorbild richten. Ebenso darf an dem Eckgebäude Friedrich-Ebert-Straße/Schwertfegerstraße eine Balkonanlage mit Geländer und korbähnlichem Grundriss errichtet werden, sofern die Gestaltung sich entsprechend dem historischen Vorbild der Südostecke der sog. Acht-Ecken orientiert.

Zum Hof hin ist die Bebauungstiefe von 14 m der straßenseitigen Bebauung durch Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO begrenzt. Diese Baugrenze darf von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden darüber hinaus noch weite Teile des Innenhofs als überbaubare Grundstücksfläche deklariert, innerhalb derer – maximal zweigeschossige – Seitenflügel oder Remisen errichtet werden dürfen. Die auf diese Weise überbaubare Grundstücksfläche ist nicht durch eine Baugrenze im klassischen Sinne, sondern durch eine mit Buchstaben abgegrenzte Fläche gekennzeichnet. Es handelt sich um die von den Buchstaben A, B, C, D, E, F, G, H, I und J (sowie in einer gedachten Linie zwischen den Buchstaben J und A) umgrenzten Fläche. Aus darstellungstechnischer Sicht wurde hier von der Ausweisung durch eine weitere Baugrenze abgesehen. Genauso wie innerhalb von Baugrenzen wird aber durch die Buchstabenfläche der Bereich abgegrenzt, der zusätzlich überbaut werden darf, und zwar, wie oben dargestellt, zu 20% je innerhalb des Bereichs liegenden Baugrundstücksteile.

Die Baugrundstücke dürfen teilweise auch unterbaut werden, und zwar zugunsten von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

3.4 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine geschlossene Bauweise. Die Pflicht, Gebäude geschlossen, also ohne Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, zu errichten bezieht sich lediglich auf die innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichneten

ten überbaubaren Grundstücksflächen. Anderes gilt für den Innenhofbereich: Hier dürfen sowohl grenzständige Bauten in geschlossener Bauweise errichtet werden (Seitenflügel) als auch Remisenbauten unter Einhaltung der seitlichen Anstandsflächen, die bauordnungsrechtlich (vgl. § 6 BbgBO) vorgeschrieben sind.

3.5 Dachbegrünung

Zugunsten einer verbesserten Aufnahmefähigkeit von anfallendem Regenwasser im Plangebiet ist die Dachbegrünung der Dächer und Dachteile vorgesehen, die flach bzw. nur mit leichter Neigung von weniger als 15° ausgeführt werden. Auf diesen Dächern bzw. Dachteilen ist ein mindestens 10 cm dicker durchwurzelbarer Dachaufbau aufzubringen.

3.6 Immissionsschutz

Wegen des Verkehrslärms (vgl. Teil C, Kap. 3.7) werden Festsetzungen zugunsten des passiven Schallschutzes aufgenommen. Das festgesetzte Schalldämmmaß ist abgeleitet aus der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan SAN-P 10. In diesem Gutachten sind die Verkehrslärmwerte für die Friedrich-Ebert-Straße prognostiziert worden. Der Blockrand entlang der Friedrich-Ebert-Straße liegt danach im Lärmpegelbereich IV. Darauf sind die Festsetzungen ausgerichtet.

3.7 Örtliche Bauvorschriften

Die Entwicklung des sog. Blocks III ist mit einem hohen gestalterischen Anspruch verbunden und einem vergleichsweise hohen Maß an gestalterischen Vorschriften, die als örtliche Bauvorschriften nach § 87 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Mit Hilfe der Gestaltungsfestsetzungen sollen wichtige Grundprinzipien der historischen Bebauung aufgegriffen werden, die über die Höhe der Traufkante und des Firstes und über die Festsetzung der straßenseitigen Zahl der Vollgeschosse hinausgehen.

Zu dem Ordnungsprinzip gehört die Pflicht, dass der Dachfirst parallel zum Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen muss. Straßenseitig soll die Dachneigung den historischen Vorlagen entsprechen, daher soll sie zwischen 35° und 45° liegen. Hofseitig darf von dem historischen Vorbild abgewichen werden. Dies ist auch erforderlich, soweit der Bauherr hofseitig eine andere (höhere) Geschosshöhe realisieren möchte als straßenseitig vorgegeben ist. Die äußere Fassade soll im gediegenen Antlitz erscheinen. Dazu würde es nicht passen, wenn Wärmeverbundsysteme verbaut, wenn polierter Granit oder glasierte Ziegel die Fassade zieren würden. Sie sind unzulässig. Auch für die zum öffentlichen Straßenraum hin orientierten Dachflächen gibt es Vorgaben, nach denen nur naturrote Dachziegel zu verwenden sind. Sie dürfen weder engobiert noch glasiert sein. Die Vorgaben zur Dacheindeckung gelten nicht für die beiden Fugen zwischen den Punkten a und b in der Schloßstraße und in der Schwertfegerstraße. Hier dürfen gewissermaßen architektonische Gegenpole ausgebildet werden.

Gauben sind zum öffentlichen Straßenraum hin ebenso unzulässig wie Loggien oder Balkone (von einer Ausnahme abgesehen). Dachflächenfenster sind hingegen auch straßenseitig zulässig, dürfen aber nicht unmittelbar nebeneinander angeordnet werden. Das bedeutet, dass ein Mindestabstand von 1,5 m zwischen Dachflächenfenstern einzuhalten ist.

Entsprechend dem historischen Vorbild sollen Fenster- und Türöffnungen der zum Straßenraum hin orientierten Fassaden maximal 50 % der Fassadenfläche je Gebäude nutzen. Die Fassadenöffnungen sollen zudem hochrechteckig sein – auch quadratische Öffnungen scheiden damit aus. Von diesen Vorgaben ausgenommen sind lediglich die Fassaden der

beiden Fugen zwischen den Punkten a und b sowie d und e. Stark spiegelnde und reflektierende Fenstergläser sind unzulässig.

Markisen sind zwar zulässig, jedoch keine Korbmarkisen. Sie müssen beweglich sein, so dass sie nach Geschäftsschluss wieder eingefahren werden können. Auch blickdichte geschlossene Rollläden sind unzulässig, denn der Straßenraum soll auch nach Betriebsschluss nicht ausgestorben wirken. Roll- und Scherengitter kommen aber in Betracht.

Die städtebauliche Bedeutung des Gebiets im historischen Zentrum findet auch darin seinen Ausdruck, dass auf das Plangebiet § 6 der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“ Anwendung findet. Somit erhält das Plangebiet den Status eines Gebietes mit besonderem Schutzstatus. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Einzelfläche von 2 m² nicht überschreiten. An die Farbgebung sind Bedingungen geknüpft (u.a. keine Tagesleuchtfarben, keine Signalfarben). Schriftzüge auf Schaufenstern dürfen maximal 20 % der Schaufensterfläche einnehmen. Einzelheiten ergeben sich aus der Werbesatzung.⁴

3.8 Nachrichtliche Übernahmen

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

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale, jedoch das Bodendenkmal 2140 „Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Grab Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter.“ Weitere Einzelheiten ergeben sich aus Teil A, Kap. 4.8 der Begründung.

Teile des Plangebietes im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße sind Bestandteil des planfestgestellten Vorhabens „VPM Verkehr Potsdam Mitte“.

3.9 Hinweise (ohne Normcharakter)

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

3.9.1 Artenschutzhinweis

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes weist folgender Hinweis hin:

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

⁴ Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“ – 1. Änderung –, in Kraft am Tag nach der Bekanntmachung am 28.05.2014 im Amtsblatt 7/2014.

4. Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“⁵ vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind z.B. die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit).

Bei der Errichtung der Gebäude sind die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789),
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EE-WärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

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

⁵ „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010.

5. Flächenbilanz

Fläche	Größe in m²
Mischgebiet	6.289,90
Straßenverkehrsfläche	515,59
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.145,38
Räumlicher Geltungsbereich	9.950,87

Zusatzangabe Innenhoffläche

Fläche	Größe in m²
Innenhof innerhalb von ABCDEFGHIJA	2.094,73

C. Belange von Natur und Umwelt

1. Einleitung

Wie dargestellt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Aus diesem Grund enthält die Begründung keinen Umweltbericht nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Dennoch werden auch im Rahmen dieses Bebauungsplans die Eingriffe in Natur und Umwelt untersucht. Unter anderem wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet. Das Fachhochschulgebäude ist bereits hinsichtlich möglicher vorkommender nach § 44 BNatSchG geschützter Arten untersucht worden. Die artenschutzfachliche Untersuchung wird auch auf die übrigen Teile des Plangebietes ausgeweitet. Die Untersuchungen laufen noch. Die Ergebnisse werden zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt. Auch eine vertiefende schalltechnische Untersuchung wird derzeit bearbeitet.

Nachfolgend wird auf die wesentlichen Aspekte des Natur- und Umweltschutzes eingegangen, soweit sie bereits ermittelt worden sind. Die Begründung, auch dieser Teil, wird mit dem Fortschritt des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.

2. Ziele übergeordneter Fachplanungen mit Umweltbezug

2.1 Landschaftsprogramm

Bezüge zum Plangebiet ergeben sich beim Landschaftsprogramm vor allem hinsichtlich allgemeiner Ziele und in Bezug auf den Grundwasserschutz. Innerhalb der zusammenhängenden Siedlungsgebiete sollen Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen verbessert werden. Es sollen „lebenswerte Orte mit unverwechselbarer Identität“ geschaffen werden. Sie sollen möglichst reich und überwiegend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern durchgrünt sein und ausreichend Freiräume für Erholung sowie für Refugien wildlebender Pflanzen und Tiere bereithalten. Das Stadtbild prägende, landschaftliche Bezüge, vorhandene innerörtliche Gärten, Parkanlagen und sonstige Freiräume sollen bewahrt werden.

Hinsichtlich des Grundwassers steht die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten im Vordergrund. Landesweit soll der Grundwasserneubildung zum langfristigen Erhalt eines ausgeglichenen Wasserhaushalts eine besondere Priorität beigemessen werden.

2.2 Landschaftsplan

Für das Untersuchungsgebiet trifft der Landschaftsplan der Stadt Potsdam von 2012 keine konkreten Zielaussagen. Allerdings spielen der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der historischen Baustrukturen (Nikolaikirche, Landtag, Palais Barberini) im direkten Umfeld eine besondere Bedeutung.

3. Beschreibung der Schutzgüter

Nachfolgend wird auf die Schutzgüter im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingegangen.

3.1 Boden

Im Plangebiet liegen als Ausgangssubstrate Talsande vor. Der Anteil versiegelter Flächen ist mit ca. 92 % sehr hoch (ca. 9.200 von 9.960 m²). Altlasten sind nicht bekannt. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung sowie Böden mit besonderer Archivfunktion sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads sind die Vorbelastungen des Bodens sehr stark. Selbst bei den nicht versiegelten Böden ist die Puffer- und Speicherfunktion aufgrund der vorherrschenden (Tal-)Sande nur gering ausgeprägt. Die Versickerungsrate ist dagegen hoch. Natürlichkeitsgrad und Biotopentwicklungspotenzial sind wegen der Bebauung nicht bzw. kaum gegeben.

3.2 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Gebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzonen. Ein Nebenarm der Havel (Alte Fahrt) verläuft südlich, in ca. 250 m Entfernung. Grundwasser steht ab einer Tiefe von mehr als 5 m an⁶. Der oberste Grundwasserleiter ist weitgehend unbedeckt und aufgrund der anstehenden Sande gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Anfallendes Niederschlagswasser versickert teilweise im Bereich der vorhandenen Grünfläche.

Es besteht eine hohe Schutzbedürftigkeit des obersten Grundwasserleiters. Wegen der Überbauung trägt das Plangebiet kaum zur Grundwasserneubildung bei.

Bereits vorliegende Untersuchungen ergaben, dass die erforderliche Grundwasserabsenkung für den Abbruch des bestehenden Fachhochschulgebäudes im natürlichen Schwankungsbereich des Grundwassers liegen wird. Dementsprechend tritt durch die Grundwasserabsenkung der Effekt eines trockenen Jahresklimas ein. Für die Neubebauung kann dementsprechend geschlussfolgert werden, dass eine freie Grundwasserhaltung innerhalb des natürlichen Schwankungsbereichs des Grundwassers möglich ist. Weiterreichende Absenkungen sollten in Trogbauweise erfolgen, sodass die Beeinträchtigungen des Grundwassers minimiert werden. Die Entscheidung über die Zulässigkeit obliegt der Genehmigungsbehörde.

3.3 Klima/Luft

Wegen des hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrades auch in der Umgebung (Alter Markt) ist das Umfeld bereits im Bestand als klimatischer Belastungsraum einzuordnen. Mildernd kann die südlich liegende Havel (Alte Fahrt) wirken – je nach Windrichtung. Nördlich kann sich der Platz der Einheit mit seinen Grünflächen ausgleichend auswirken. Vorhandener Baumbestand trägt nur kleinräumig zur klimatischen Entlastung sowie zur Staubbindung bei. Auch die östlich angrenzenden Wohngebiete sind stark durchgrünt. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung (z.B. Kaltluftentstehungsgebiete; Luftaustauschbahnen zwischen Gebieten unterschiedlicher Belastungen) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

3.4 Pflanzen / Lebensräume

Im Plangebiet sind weder Rote-Liste-Arten noch nach Bundesartenschutzverordnung geschützte Arten vorhanden. Es herrschen, soweit es Pflanzen im heute überwiegend bebauten Plangebiet gibt, nicht heimische Zierpflanzen und Ziergehölze vor. Der Trittrasen westlich des Fachhochschulgebäudes ist von geringem Biotopwert, die Bepflanzung mit Bäumen von

⁶ LBGR - Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg (2016): Hydrologische Karten Brandenburg - Karte der oberflächennahen Hydrogeologie; www.geo.brandenburg.de/hyk50/ abgerufen am 10.3.2017

mittlerem Biotopwert. Die bepflanzten Bereiche dienen immerhin als Nahrungslebensraum für Insekten und Vögel, potenziell auch als Nistplatz für Vögel. Nähere Informationen ergeben sich aus dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag.

Von den vorhandenen Bäumen sind sieben, darunter je zwei gesunde Zierkirschen und Baumhaseln, nach der Potsdamer Baumschutzverordnung 2003 geschützt.

3.5 Tiere

Hinsichtlich des Artenschutzes wurden Untersuchungen durch Dr. Susanne Salinger durchgeführt. Nach Untersuchungen, die sich auf das Gebäude der Fachhochschule bezogen, konnten im Plangebiet weder Brutvögel noch Fledermäuse nachgewiesen werden. Vorkommen weiterer streng geschützter Arten können aufgrund der vorgefundenen, sehr eingeschränkten Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden. Die artenschutzfachlichen Untersuchungen werden auf die Umgebung des Gebäudes ausgeweitet.

Im Rahmen weiterer Untersuchungen durch Dr. Susanne Salinger (aktuell liegt ein Zwischenbericht vor) konnte lediglich ein Revier des Hausrotschwanzes (als besonders geschützte Art nach der Vogelschutzrichtlinie RL 2009/147/EG) festgestellt werden. Er steht in Deutschland, Brandenburg oder Berlin nicht auf der Roten Liste und ist auch nicht in die Vorwarnliste aufgenommen worden. Die Beseitigung der Niststätte des Hausrotschwanzes setzt eine CEF-Maßnahme voraus, die mit der zuständigen Behörde abzustimmen ist.

An den Bäumen am westlichen Rand des B-Plangebietes wurden keine Nisthöhlen nachgewiesen. Am Gebäude sind in unterschiedlicher Anzahl Niststätten von Gebäudebrütern vorhanden.

Das Gebiet wird von verschiedenen Vogelarten genutzt – hauptsächlich zur Nahrungssuche. Die Vegetation dient auch als Sichtschutz, als Schlaf- und Ruheplatz. Als Brutvogel konnte bisher nur die Amsel festgestellt werden. Grundsätzlich geeignet ist die gemischte Struktur und Artenvielfalt aber auch für weitere Arten, wie Grünfink, Blau- und Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube und auch Nebelkrähe.

Es wurden eine größere Anzahl Bruten von Haussperlingen an dem an die Fachhochschule angrenzenden Gebäude festgestellt. An dem Gebäude der Fachhochschule sind Nester von Haussperling und Hausrotschwanz vorhanden. Für diese Arten ist die Vegetation zwischen den Gebäuden ein wichtiges Nahrungsareal. In der gesamten Umgebung ist kaum nutzbare Vegetation vorhanden. Der größte Teil der Fläche ist versiegelt, vor der Fachhochschule ist ein Zierrasen mit geringem ökologischen Wert angelegt. Die meisten Straßenbäume haben kaum Bedeutung für die Ernährung der Vögel.

Hausrotschwanz und Haussperling brüten an Gebäuden. Der hohe Versiegelungsgrad der umgebenden bebauten Stadtfläche scheint sich negativ auf den Bestand an Brutvogelarten auszuwirken. Lediglich der benachbarte Plattenbau in der Straße Am Alten Markt weist eine höhere Besiedlung durch Gebäudebrüter auf.

Das artenschutzfachliche Gutachten wird derzeit um den Kartierungszeitraum Sommer ergänzt. Die Ergebnisse fließen soweit erforderlich in den Bebauungsplan ein.

3.6 Landschaftsbild / Erholung

Der Wert des Landschaftsbilds ist gering. Gleiches gilt für den Wert hinsichtlich der Naherholung. Im Landschaftsplan wird dem westlich gelegenen Grünstreifen eine "örtliche Bedeutung für Naherholung" beigemessen – auch wegen der örtlichen Grünverbindungsfunktion zwischen dem Platz der Einheit und der Alten Fahrt. Darauf beschränkt sich der Gebietswert. Denn auch kleine und lärmbelastete Grünflächen können grundsätzlich für ein kurzes oder

längeres Verweilen sowie für ein (wenn auch eingeschränktes) Naturerleben (Blüten- und Formenvielfalt, Duft, Insekten, Vögel u.v.m.) inmitten des Stadtgebietes von Bedeutung sein.

3.7 Schutzgut Mensch / Immissionsschutz

Von dem Kfz- und Straßenbahnverkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße gehen Lärmauswirkungen aus, die im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan SAN-P 10 durchgeführt wurde. Auf dieser Grundlage wird im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße von einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung) – 16. BImSchV – für Mischgebiete ausgegangen. Tagsüber wird ein Lärmmittelungspegel von 64 dB (A) erwartet, nachts von 54 dB (A). Die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Lärmschutz im Städtebau liegen beim Verkehr in Mischgebieten bei 60 dB (A) tagsüber und 50 dB (A) nachts.

Als Referenzwert für die Fassaden entlang der Friedrich-Ebert-Straße werden die prognostizierten Werte für den Immissionsort IP 107 (Bürogebäude, westlich Seite der Friedrich-Ebert-Straße) zu Grunde gelegt. Für den Planfall wurden folgende Werte ermittelt:

Tagsüber:

Nachts:

69 dB (A): EG bis 2. OG

63 dB (A): EG bis 3. OG

68 dB (A): 3. und 4. OG

62 dB (A): 4. OG

Vor diesem Hintergrund liegen die der Friedrich-Ebert-Straße zugewandten Fassaden im Lärmpegelbereich IV. Nach der DIN 4109 leitet sich daraus für Büronutzungen und ähnliche Arbeitsräume ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 41009, Ausgabe 11/89) von 40 dB ab und für Aufenthaltsräume in Wohnungen, für Unterrichtsräume, für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches leitet sich ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 41009, Ausgabe 11/89) von 45 dB ab.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Falle des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (also bei einem Plan, dessen Grundfläche allein oder – bei kumulierender Betrachtung mit zeitlich, sachlich und räumlich im Zusammenhang stehenden Plänen – gemeinsam weniger als 20.000 m² beträgt) gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das ist hier der Fall. Daher müssen Eingriffe in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden. Eine Ausgleichsverpflichtung würde sich innerhalb des Plangebietes aber auch im Regelverfahren nicht ergeben können, weil die Ist-Versiegelung höher als die Soll-Versiegelung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist. Dennoch sollten zumindest Möglichkeiten geprüft werden, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu minimieren. Die Prüfung ist im Zuge der Erarbeitung des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags erfolgt.

In Frage kommen

- hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser die Herstellung von Fußgängerbereichen in teilversiegelter oder wasserdurchlässiger Bauweise (Pflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Decken u.ä.) sowie die gärtnerische Anlage der nicht über- oder unterbauten Innenhofflächen;
- hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft die Beachtung einer hitzeangepassten Bauweise (Verwendung heller Dach- und Fassadenmaterialien, wobei bei der straßensei-

tigen Dacheindeckung naturrote Ziegel zu verwenden sind), Fassadenbegrünung, die Integration von Wasserflächen im Hofbereich sowie die Anpflanzung von Bäumen;

- hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen die Erhaltung vorhandener Bäume – das gilt im Besonderen für den im zukünftigen Hof liegenden Teil der heute vorhandenen Grünfläche mit zwei Bäumen (Kiefer, Baumhasel) und weiterem Pflanzenbestand, für die Bergung und Umpflanzung von Pflanzenbestand in einen geeigneten Bereich der städtischen Grünflächen (insbesondere gilt das für die vorhandenen Strauchrosen);

Aus Gründen des Artenschutzes ist Folgendes zu beachten:

- Zur Vermeidung von Brutverlusten, Störungen des Brutgeschehens und zur Beachtung des Tötungsverbots hinsichtlich streng geschützter Arten (Brutvögel) sind Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Zur Vermeidung von Brutverlusten, Störungen des Brutgeschehens und zur Beachtung des Tötungsverbots hinsichtlich streng geschützter Arten (Brutvögel, Fledermäuse) sind Abrissarbeiten an Gebäuden in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Soll im Zeitraum 1.3.-30.9. gefällt oder gerodet bzw. das Gebäude abgerissen werden, muss mittels Sichtung durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden, dass die Arbeiten zu Beeinträchtigungen europäisch geschützter Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse) führen.

5. Bilanzierung der Eingriffstiefe

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag ist der Eingriff in Natur und Landschaft einzeln aufgeschlüsselt. Einem zukünftigen Eingriffsumfang in Höhe von 9.110 m² steht eine IST-Versiegelung in einer Größenordnung von 9.200 m² gegenüber. Insgesamt wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet also geringer werden.

Die Eingriffe werden nach dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag schutzgutweise wie folgt bewertet:

Schutzgut	Bewertung
Boden	Nicht erheblich.
Wasser	Keine Eingriff, keine Gefährdungen der Grundwasserqualität.
Klima / Luft	Keine erheblichen Verschlechterungen – kleinräumig werden allerdings Baumfällungen* erforderlich. Im Sommer ist mit teils starker Erwärmung zu rechnen.
Pflanzen / Lebensräume / Baumbestand	Nicht vermeidbarer Verlust von Pflanzen, Lebensräumen und Baumbestand innerhalb von als mittel bewerteten Biototypen.
Brutvögel	Nach aktuellem Kenntnisstand treten keine Störungen ein.
Fledermäuse	Das Vorkommen von Fledermäusen war bislang nicht nachweisbar.
Landschaftsbild / Erholung	Der Verlust für das Landschaftsbild ist gering.

* Soweit nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume gefällt werden müssen, sind diese gemäß Satzung zu ersetzen. Nach Möglichkeit sollte die Ersatzpflanzung im Plangebiet erfolgen. Soweit ein Ausgleich nicht möglich ist, ist eine Ausgleichszahlung nach den Vorschriften der Baumschutzverordnung.

D. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Stadtstruktur wird sich im Zuge der Planrealisierung positiv entwickeln. Der monostrukturrell genutzte, eine Barriere bildende Großbau der Fachhochschule weicht einer durchmischten, lebendigen und kleinparzellierten Struktur, in deren Zuge mit der geplanten Schwertfegerstraße eine neue Ost-West-Verbindung entstehen wird. Die Bebauung wird gemeinsam mit der sich nördlich anschließenden Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 19 zur Belebung und Aufwertung der historischen Mitte rund um die Nikolaikirche und rund um den Landtag beitragen. Auch städtebaulich und architektonisch wird eine deutliche Aufwertung erwartet.

Von Teilen der Öffentlichkeit wird der Abbruch des Gebäudes der Fachhochschule als Verlust von identitätsstiftender Architektur gesehen. Das Gebäude wird als ein Zeugnis sozialistischen Städtebaus gesehen, das über Jahrzehnte als Bildungseinrichtung eine wichtige Funktion übernommen hat. Die Funktion wird lediglich verlagert, sie geht nicht verloren.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die – im Ergebnis geringfügigen – Auswirkungen auf die Umwelt sind in Teil C beschrieben worden und sollen hier nicht wiederholt werden.

3. Soziale Auswirkungen

Im Rahmen der Planung wird auf die steigende Bevölkerungsentwicklung und den steigenden Bedarf an Wohnraum reagiert. Es ist davon auszugehen, dass in dem geplanten Mischgebiet mindestens zur Hälfte Wohnungen entstehen. Bei einer prognostizierten Bruttogrundfläche (BGF) von rund 15.900 m² wären das mindestens 7.950 m² für die Wohnnutzung.

4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Im Zuge der Planung wird die Neuverlegung von Leitungen der technischen Infrastruktur erforderlich werden. Das gilt vor allem für den geplanten Straßenzug der Schwertfegerstraße. Noch zu prüfen ist insbesondere, inwieweit für anfallendes Regenwasser eine technische Lösung erforderlich sein wird. Dieser Abschnitt der Begründung wird im weiteren Planungsverlauf noch ergänzt werden.

E. Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 01.06.2016.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 10/2016 der Landeshauptstadt Potsdam am 27. Oktober 2016

Anfrage nach den Zielen der Raumordnung durch Schreiben der Landeshauptstadt Potsdam vom 14. Dezember 2016 / Antwort durch Schreiben vom 11. Januar 2017

Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 2/2017 der Landeshauptstadt Potsdam am 23. Februar 2017 (Zeitraum der öffentlichen Auslegung vom 01.03.2017 bis einschließlich 31.03.2017).

2. Überblick über die Beteiligungsverfahren

2.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.03.2017 bis einschließlich 31.03.2017 durch öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung (Bereich Stadterneuerung, Hegelallee 6 – 10, Haus 1, 2. Etage) statt. Die Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden schriftlich um Abgabe einer Stellungnahme im gleichen Zeitraum gebeten.

2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf die wesentlichen abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB sowie im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden eingegangen sind.

Behörden- und Ämterbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Zum Thema Einzelhandel gab die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam mit Schreiben vom 29.03.2017 zu bedenken, dass die Vielzahl der ausnahmsweise zulässigen Sortimente des Einzelhandels nicht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Potsdam gerecht würde. Es wird eine Verlagerung von Einzelhandelsgeschäften aus der Brandenburger Straße befürchtet. Aus Sicht der IHK sollte die Ausnahme auf weniger Sortimente beschränkt werden. In dem zur Rede stehenden B-Plan-Bereich der Friedrich-Ebert-Straße sollte der Einzelhandel nur eine untergeordnete Rolle innerhalb des gesamtinnerstädtischen Gefüges einnehmen. Die Konzentration des Potsdamer Einzelhandels liegt gemäß Einzelhandelskonzept auf der Brandenburger Straße und deren direkt angrenzende Bereiche. Die IHK empfiehlt, das zulässige Angebot auf nahversorgungsrelevante Sortimente sowie auf solche zentrenrelevante Sortimente zu beschränken, die zum Standort passen. Das sind etwa „Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel“.

Die Festsetzung entspricht den Vorgaben des Arbeitspapiers „Bausteine für die Textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen zum Einzelhandel“. Zu einem lebendigen Wohn- und Arbeitsquartier können und sollten auch Einzelhandelsangebote gehören. Sie sind nach der Festsetzung nur ausnahmsweise zulässig. Dennoch soll der Einwendung entgegengekommen werden, indem einige Sortimente aus dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen zentrenrelevanten Angebote herausgenommen werden (u.a. Computer, Computerteile, Telekommunikationsendgeräte sowie Sport- und Campingartikel).

Im Übrigen werden die Bedenken jedoch nicht geteilt. Im Sinne des Leitbilds der „Stadt der kurzen Wege“ ist es für Anwohner und Beschäftigte im Quartier von Nutzen (und auch für die anderen zentralen Bereiche Potsdams, u.a. Brandenburger Straße, unschädlich), wenn es z.B. eine nahe liegende Apotheke, Drogerieartikel, Bücher, Zeitschriften und Bürobedarf oder z.B. auch Blumen, Textilien, Schuhe und Lederwaren – jeweils in einem begrenzten Umfang und nur ausnahmsweise – gibt. Die Entwicklung und das Nutzungsangebot folgen auch lediglich dem Potsdamer Wachstumsprozess. In das neue Quartier neu einziehende Bewohner und Beschäftigte lösen eine zusätzliche Nachfrage nach entsprechendem Angebot aus, ohne dass eine Abnahme an Nachfrage in anderen zentralen Lagen zu befürchten ist. Die Festsetzung in ihrer Ausgestaltung als Ausnahme ist – auch und gerade vor dem Hintergrund des Potsdamer Wachstums – somit zentrenverträglich und städtebaulich begründet. Einzelhandel ist zudem ein wesentlicher Bestandteil eines Mischgebietes.

Das Landesamt für Umwelt hat mit Schreiben vom 23.03.2017 hinsichtlich des Verkehrslärms die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens eingefordert. Hierin sind insbesondere die schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrs entlang der Friedrich-Ebert-Straße (unter Berücksichtigung des Straßenbahnlärms) sowie die Auswirkungen aufgrund der Ein- und Ausfahrten zur geplanten Tiefgarage zu prognostizieren. Dieser Empfehlung soll gefolgt werden. Ein entsprechendes Gutachten ist in Bearbeitung. Die Begründung wird nach Fertigstellung des Gutachtens entsprechend fortgeschrieben. Festsetzungen zum Lärmschutz werden – soweit im Ergebnis des Gutachtens erforderlich – in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gender Mainstreaming / Gender Planning: Dem Gleichstellungsbeauftragten der Stadt ist die Berücksichtigung einer die Unterschiedlichkeit von Menschen berücksichtigende Planung wichtig. Räume sollen flexibel nutzbar sein, Erwerbs- und Familienarbeit sollen miteinander vereinbar sein, die neu geplanten städtebaulichen Strukturen sollen sicher und barrierefrei sein. Grundsätzlich folgt der Plangeber diesen Zielen. Sie lassen sich aber weitgehend nicht im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich sichern. Dafür mangelt es an einer entsprechenden Ermächtigungsgrundlage. Einige Punkte (insbesondere die Barrierefreiheit) sind auch anderweitig bereits gesichert – insbesondere durch die Brandenburgische Bauordnung. Andere aufgerufene Aspekte müssen im Rahmen der Planrealisierung und Bau durchführung berücksichtigt werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt vier Stellungnahmen ein. Es ergaben sich Anregungen unterschiedlicher Art:

Die Zerstörung von Zeugnissen sozialistischen Städtebaus wird teils sehr kritisch gesehen. Dem städtebaulichen Erbe sozialistischer Architektur und sozialistischen Städtebaus wird an mehreren Orten innerhalb Potsdams Rechnung getragen. Im Bereich des Plangebietes wiegt der Wunsch nach bzw. das städtebauliche Ziel einer Wiederbelebung der historischen Mitte mit einem lebendigen Wohn- und Arbeitsquartier, das Ziel zur Schaffung von mittlerweile in Potsdam knapp gewordenem Wohnraum, die Idee zu einer Belebung des Ortes am Landtagsgebäude und gegenüber der Nikolaikirche schwerer. Den eher groß angelegten Struktu-

ren von Landtagsgebäude und Nikolaikirche sowie der Stadt- und Landesbibliothek soll eine kleinteilig parzellierte Baustruktur und Urbanität versprechende Nutzungsmischung an die Seite gestellt werden. So soll an diesem zentralen Ort für die gewünschte Lebendigkeit gesorgt werden. Dabei werden die historischen Grundstücksstrukturen von 1945 wieder aufgegriffen.

Von anderer Seite wird empfohlen, das Fachhochschulgebäude in das Leitbautenkonzept partiell zu integrieren. In den zurückliegenden Jahren hat eine intensive Auseinandersetzung mit verschiedenen Möglichkeiten zur Entwicklung der Blöcke III und IV stattgefunden. Gegen den Vorschlag einer baulichen Synthese von Leitbautenkonzept und partiellem Erhalt des Fachhochschulgebäudes sprechen sowohl das Ziel einer noch stärkeren Parzellierung der Blöcke als auch das Nutzungskonzept für eines Wohn- und Arbeitsquartiers. Der Vorschlag des Einwenders wird von dem Plangeber ausdrücklich als äußerst konstruktiv und in seiner Begründung nachvollziehbar empfunden. Im Ergebnis von Für und Wider hält der Plangeber jedoch an den städtebaulichen Zielen des Leitbautenkonzeptes fest. Insoweit wird dem Vorschlag nicht gefolgt.

Es wird vorgeschlagen, das Fachhochschulgebäude zu erhalten und für Wohnzwecke, Dienstleistungen, Handel und kulturelle Zwecke umzunutzen. Diese Ansicht wird nicht geteilt. Die Einbindung von Handel, Dienstleistungen, Kultur oder gar Wohnungen in das Bestandsgebäude ist deutlich schwieriger als hier dargestellt wird. Sie wird als nicht sehr erfolgversprechend betrachtet. Obendrein besteht – wie dargestellt – auch der städtebauliche Anspruch, an dem zentralen Standort mit kleinparzellierten (bürgernäheren) Strukturen für mehr Lebendigkeit zu sorgen.

Die unwiederbringliche Beseitigung von Fachhochschulgebäude und Staudenhof wird auch kritisch betrachtet, weil dadurch vertraute Bebauung verloren geht. Die vertraute – auch von Gegensätzen gezeichnete – Umgebung bleibt jedoch andernorts erhalten. Es ist Anspruch der Landeshauptstadt, die zentralen, historisch bedeutenden Orte städtebaulich angemessen zu entwickeln. Im Bereich des Plangebiets soll im Zuge der Umstrukturierung ein lebendiges Viertel entstehen, das nicht möglich ist, solange nahezu ausschließlich Groß- und Monstrukturen den Raum dominieren.

Der Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird als nicht frühzeitig im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB betrachtet; denn es werde ausschließlich eine bereits wesentlich verfestigte Lösung präsentiert. Die Debatte zum Umgang mit den Grundstücken, die bis heute weitgehend noch vom Fachhochschulgebäude eingenommen werden, wird in Potsdam unter Einbindung der Öffentlichkeit bereits seit Jahren geführt. In dieser Debatte wurden Für und Wider kritisch ausgetauscht. Dieser Austausch von Pro und Contra und die Diskussion über Alternativen haben den Plangeber im Ergebnis dazu bewogen, eine städtebauliche Umstrukturierung in die Wege zu leiten – und zwar durch Aufstellung zweier Bebauungspläne. Diese Vorgehensweise ist Ergebnis einer gesellschaftlichen Entwicklung, in der Wert darauf gelegt wird, in die Debatte mit der Öffentlichkeit bereits einzusteigen, bevor formelle Weichenstellungen durch Einleitung von Bebauungsplanverfahren erfolgen. Dem Meinungsbildungsprozess wurde also schon über Jahre viel Raum gegeben. Erst auf dieser Grundlage hat sich die Stadt Potsdam die Einleitung des Planverfahrens sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erlaubt.

Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB:

Die Gemeinde Michendorf empfiehlt mit Schreiben vom 05.04.2017 darauf zu achten, dass einer zusätzlichen Belastung der B2 sowie des innerörtlichen Verkehrsnetzes von Potsdam in Folge neuer Wohngebiete in der Potsdamer Innenstadt entgegenwirkt werden soll. Dazu sollte die Verkehrsinfrastruktur entsprechend weiter entwickelt werden.

Es ist ebenso im Interesse Potsdams, die Belastung der B2 und des innerörtlichen Verkehrsnetzes von Potsdam verträglich zu gestalten. Allerdings kann eine Lösung nicht im Rahmen dieses Bebauungsplans erfolgen. Im Bebauungsplan wird aber geregelt, dass abweichend von der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt die Pflicht zur Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen auf die Grundstücke mit darunter liegender Tiefgarage beschränkt bleiben.

F. Abwägung – Konfliktbewältigung

1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Da die Fachhochschule sich zukünftig auf den Campus-Standort im Norden von Potsdam zwischen Kiepenheuer- und Pappelallee konzentrieren und den Standort am Alten Markt aufgeben wird, kommt der Verbleib an dem Standort im Bestandsgebäude nicht mehr in Betracht. Insoweit beschränken sich die Alternativen im Wesentlichen auf folgende Möglichkeiten:

- Beseitigung des Fachhochschulgebäudes und Entwicklung eines neuen Quartiers
- Beseitigung des Fachhochschulgebäudes und Schaffung einer Grünfläche
- Erhalt des Fachhochschulgebäudes und Umnutzung
- Teilerhalt des Fachhochschulgebäudes und städtebauliche Ergänzung

Unter diesen Möglichkeiten, die jeweils noch in unterschiedlichsten Formen ausgestaltet werden könnten, hat sich die Stadt für die Beseitigung des Gebäudes der Fachhochschule und Entwicklung eines neuen Quartiers entschieden – und zwar auf der Grundlage des sog. Leitbautenkonzepts, das seit 2010 entwickelt und fortgeschrieben worden ist. Der Entscheidung ging ein jahrelanger Diskussionsprozess auch mit der Bevölkerung voraus.

Die Entscheidung der Stadtverordneten von Potsdam erfolgte auch im Bewusstsein um das Bürgerbegehren „Kein Ausverkauf der Potsdamer Mitte“, mit dem der Abriss der Fachhochschule, eines Plattenbau-Wohnblocks und des ehemaligen Interhotels "Mercure" gestoppt werden sollte. Das Verwaltungsgericht Potsdam hat das Bürgerbegehren in seiner Entscheidung am 02.03.2017 wegen eines zum Teil irreführenden Begründungstextes für unzulässig erklärt. In Reaktion auf das Bürgerbegehren hat die Stadtverordnetenversammlung jüngst Korrekturen an den Zielen der Stadterneuerung vorgenommen. Diese betreffen zum einen den sozialen Wohnungsbau. Zum anderen wird die Diskussion um die Zukunft des Hotels Mercure ausgesetzt. An dem Abriss des Fachhochschulgebäudes und der Quartiersentwicklung wird aber im Sinne der Ziele des Integrierten Leitbautenkonzeptes, die auf den Zielen der Sanierungssatzung von 1999 bzw. 2006 beruhen, festgehalten. Die Sanierungssatzung wurde seinerzeit nicht gerichtlich angegriffen.

Insoweit sind die Ziele des Bebauungsplans von den Sanierungszielen voll gedeckt. Sie entsprechen dem Integrierten Leitbautenkonzept. Sie sind ökonomisch tragfähig und erlauben die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Städtebaulich tragen sie zur Stadtreparatur bzw. zur Wiedergewinnung der historischen Mitte, zur Entwicklung attraktiver und lebendiger Stadtstrukturen bei. Die Fachhochschulnutzung geht nicht verloren, sondern kann sich auf einen zeitgemäßen und gut erreichbaren Standort konzentrieren. Im Rahmen des Ermessensspielraums der Landeshauptstadt Potsdam ist die Variantenwahl gut begründet und abwägungsgerecht. Das würde für die anderen Varianten, insbesondere für die grundsätzlich denkbare Schaffung einer Grünfläche nicht gelten.

2. Abwägung der betroffenen Belange

Neben dem Verlust von sozialistischer Nachkriegsmoderne ergeben sich nach dem gegenwärtigen Untersuchungsstand keine sehr kritisch betroffenen Belange. Das gilt insbesondere für Aspekte der Umwelt und des Naturschutzes. Der Eingriff ist vor allem deshalb nicht wesentlich bzw. nicht erheblich, weil der Standort bis heute weitgehend bebaut ist und die Bebauung in wesentlichen Teilen lediglich durch neue Bebauung ersetzt wird.

Es wird noch zu untersuchen sein, inwieweit mit möglichem Verkehrslärm im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße sowie ggf. im Bereich Am Kanal umzugehen ist. Es ist aber zu erwarten, dass mögliche Lärmkonflikte im Wege von passiven Schallschutzmaßnahmen lösbar sein werden. Nach der Lärmkartierung zum Straßenverkehr liegen die Werte tagsüber bei 55 bis 60 dB (A) und somit im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete.

2.1 Abwägung städtebaulicher Belange

Vergleiche hierzu 1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen.

2.2 Abwägung der Umweltbelange

Vgl. hierzu Teil C „Belange von Natur und Umwelt“: Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden Umweltbelange von den Planungszielen nicht erheblich betroffen.

2.3 Abwägung der sozialen Belange

Mit der Planung sollen auch soziale Ziele erreicht werden. Insbesondere soll zu Anteilen bezahlbarer Wohnraum realisiert werden. Weitere Details werden im Zuge des weiteren Verfahrens noch ergänzt.

2.4 Abwägung ökonomischer Belange

Wird im Zuge des weiteren Verfahrens noch ergänzt.

2.5 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Wird im Zuge des weiteren Verfahrens noch ergänzt.

2.6 Abwägung von Klimaschutzbelangen

Die Ziele des Bebauungsplans dienen der Innenentwicklung und der Wiedernutzung des zukünftig nicht mehr benötigten Fachhochschulstandortes. Die Entwicklung eines zentralen, gemischt genutzten, gut an den ÖPNV angebundenen Stadtquartiers, noch dazu nicht weit entfernt vom Potsdamer Hauptbahnhof und von anderen wichtigen Zielen des alltäglichen Lebens (insbesondere Einkaufsmöglichkeiten). Auf diesem Wege sind wichtige Grundprinzipien einer klimagerechten Stadtentwicklung berücksichtigt. Dazu trägt auch bei, dass Grundstücke teilweise von der Stellplatzverpflichtung gemäß Stellplatzsatzung befreit werden sollen. Bewohner, denen keine Stellplätze zur Verfügung stehen, werden an dem Standort nur für eine Wohnung entscheiden können, wenn sie bereit sind, sich nicht motorisiert bzw. mit Hilfe des ÖPNV-Angebotes fortzubewegen.

G. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14]).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).

H. Anlagen

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Abwägungsprotokoll

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
14461 Potsdam

Titel des Plans	SAN-P 18	Planart	Bebauungsplan	
Abwägung von Stellungnahmen im Rahmen folgender Beteiligungsschritte	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/>	TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	
	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	<input type="checkbox"/>	TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	
			Fachbehörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	
	Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB	<input type="checkbox"/>	Fachbehörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	

Legende „Empfehlung zur weiteren Bearbeitung“

P = Änderung der Planzeichnung

L = Änderung der Legende

B = Änderung der Begründung / Aufnahme von Hinweisen in die Begründung

Z = Zurückweisung der Argumentation

N = Nichtberücksichtigung

V = Vorschlag ist bereits in der Satzung enthalten

K = Keine Abwägung, da keine abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt

H = Sonstiger Handlungsbedarf

Bearbeitung des Abwägungsprotokolls

Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch
Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin



I. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
Öff. 1	Stellungnahme vom 29.03.2017		
1.1	die geplante Maßnahme ist sozial nicht ausgewogen und berücksichtigt die Bedarfe der Stadt an bezahlbarem Wohnraum unzureichend.	Grundsätzlich verfolgt der Plangeber das Ziel einer sozialgerechten Planung. Dies erfolgt auf anderer Ebene außerhalb des Bebauungsplanes.	V
1.2	Brachte die alte Rathauskooperation 2016 als Argument gegen das damals laufende Bürgerbegehren eine Quote von 30 Prozent an Sozialwohnungen in Stellung, so ist inzwischen nur noch von 15 Prozent die Rede. Das ist unzureichend, weil eine Durchmischung der Quartiere so nicht mehr ausreichend gewährleistet werden kann. Vor dem Hintergrund, dass mit dem beabsichtigten Abriss des Staudenhofs 2022 auch noch 181 bezahlbare Wohnungen wegfallen, die zusätzlich zu -ersetzen sind, ist die soziale Ausgewogenheit der MieterInnenschaft in der Innenstadt nicht mehr gesichert.	Im Bebauungsplan werden keine Quoten für Sozialwohnungen festgesetzt. Die Bestrebungen um einen möglichst hohen Anteil bezahlbaren Wohnraums am Gesamtwohnungsbestand im Plangebiet erfolgen außerhalb des Bebauungsplans auf anderer Ebene. Insoweit betrifft die Stellungnahme den Bebauungsplan nicht unmittelbar. Ein Abriss von außerhalb des Bebauungsplans liegenden baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.	H
1.3	Dabei ist weiterhin zu beachten, dass die Immobilien, auf denen Mietwohnungen entstehen sollen (vom Areal des Staudenhofs einmal abgesehen) an Private veräußert werden und diese nur für eine gewisse Laufzeit an WBS Niveau und Mietpreis- und Belegungsbindungen für die noch 15 % geplanten Sozialwohnungen gebunden sind. Laufen die Bindungen aus, können die Wohnungen dann zu den Preisen vermietet werden, für die sich am Markt gut betuchte Interessierte finden. Menschen mit hohem Einkommen werden dann die Innenstadt bewohnen. Gentrifizierung ist die Folge.	Dieser Hinweis betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans. Es können außerhalb des Bebauungsplanverfahrens Absicherungen hinsichtlich von bezahlbarem Wohnraum erfolgen.	H
1.4	Vor Monaten wurde ein Antrag, allen 2022 vom Abriss des Staudenhofs betroffenen MieterInnen quartiernah eine finanziell adäquate Ersatzwohnung anzubieten, von den Stadtverordneten mehrheitlich abgelehnt. Offenbar wird die ausreichende Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in der Innenstadt auch von den Befürwortern der historisierenden Wiedergewinnung bezweifelt.	Zur Kenntnisnahme.	K
Öff. 2	Stellungnahme vom 29.03.2017		
2.1	Bedenken zum Nachbau historischer Stadtstrukturen Der Bebauungsplan kann nicht zu diskutiert werden, ohne sein Grunddiktum – die Wiederaufnahme historischer Stadtstrukturen – zu thematisieren. Gerade im Falle des FH-Gebäudes ist dabei zunächst die Zerstörung der materialen Überreste des Sozialismus in den Blick zu nehmen. Das Diktum dieser Zerstörung erkennt man im kontrastierenden Gedankenexperiment: Keine westdeutsche Stadt würde Fehler der Nachkriegsstadtentwicklung beseitigen wollen, indem sie die Wiederherstellung der Struktur von 1945 beschließt. Veränderungen der Stadtstruktur würden immer das Vorhandene zum Ausgangspunkt nehmen und vor der Folie heutiger Vorstellungen von Urbanität eine Vision städtischen Lebens im zu planenden Gebiet entwickeln. Erst recht würde eine westdeutsche Stadt keine wertvollen architektonischen Ensembles (wie das Ensemble um den Staudenhof) zerstören, um die "Struktur des Gestern" durch die Struktur des Vorgestern zu ersetzen. Die Zerstörung der materialen Überreste des Sozialismus wird nun aber nicht als Grund für den	Im Bereich des Plangebietes wiegt der Wunsch nach bzw. das städtebauliche Ziel einer Wiederbelebung der historischen Mitte mit einem lebendigen Wohn- und Arbeitsquartier, das Ziel zur Schaffung von mittlerweile in Potsdam knapp gewordenem Wohnraum, die Idee zu einer Belebung des Ortes am Landtagsgebäude und gegenüber der Nikolaikirche schwerer. Die eher großen baulichen Strukturen von Landtagsgebäude und Nikolaikirche sowie der Stadt- und Landesbibliothek sollen mit der geplanten kleinteilig parzellierten Baustruktur und der die Urbanität steigernden Nutzungsmischung ergänzt werden. So soll an diesem zentralen Ort für die gewünschte Lebendigkeit gesorgt werden. Dabei werden die Grundprinzipien der historischen Bebauungsstrukturen wieder aufgegriffen.	N

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
	<p>Nachbau historischer Stadtstrukturen genannt. Die vehementesten Vertreter dieses Ansatzes verweisen – wenn sie alt genug sind – immer wieder auf Kindheitserinnerungen. Sie wissen aber, dass die Materialisierung von Kindheitserinnerungen und Romantizismus nicht Aufgabe der kommunalen Gemeinschaft ist. Als Hauptargument für den Nachbau der historischen Stadtstruktur wird denn auch auf die Genialität der Baumeister Potsdams und auf die Sinnigkeit der von ihnen geschaffenen Stadtstrukturen verwiesen. Die Verwendung des Geniebegriffs gibt uns nicht nur Hinweise auf das hier manifestierte Gesellschafts- und Menschenbild. (Es gibt Einzelne, deren Tun einer ihnen innewohnenden – nicht wirklich zu verstehenden und nicht zu hinterfragenden, insbesondere argumentativ nicht zu bearbeitenden – Begabung entspringt. Das kann so weit gehen, dass der Rest dann eben nur noch Fußvolk ist. Militärische Konnotationen sind hier sicher kein Zufall.) Der Geniebegriff postuliert auch eine Nichtwiederholbarkeit: So genial wie die von den Genies geschaffene Stadtstruktur kann keine andere Stadtstruktur sein.</p> <p>Die Haltlosigkeit solchen Denkens erschließt sich vom Menschenbild ausgehend unmittelbar, anthropologisch und soziologisch ist dieser Ansatz tiefgründig dekonstruiert. Der Genieansatz ist aber auch historisch unmittelbar als unsinnig erkennbar: Es gab bzw. gibt viele sinnvoll strukturierte Städte, und die besondere Schönheit Potsdams hat historisch viele Gründe, ein herausstechender ist die besondere Kombination von Nichturwüchsigkeit, Residenzfunktion, finanzieller Situiertheit und Berlinnähe. Ihre besondere Funktion als Residenzstadt hat dabei einen Habitus der Mächtigen-Hauptstadt hervorgebracht, der sich in den historistischen Wiederherstellungsvisionen zu reproduzieren scheint.</p>	<p>Für die Hochschulnutzung ist der bauliche Ersatz geregelt.</p> <p>In der Abwägung der sich gegensätzlich gegenüberstehenden Zielvorstellungen möchte die Stadt Potsdam an den eingeleiteten Zielen, die im Übrigen mit den Zielen des Sanierungsgebietes und ebenso mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmen, festhalten. Daher kann dem Wunsch des Einwenders nach der Erhaltung des Fachhochschulgebäudes nicht entsprochen werden.</p>	
2.2	<p>Bedenken zur Zerstörung von materiellen Gütern</p> <p>Der vorliegende B-Plan verfolgt das Ziel, einen Bau, der mehrere Millionen Euro wert ist, zu zerstören statt ihn zu nutzen. Dieser Vernichtung von öffentlichem Besitz möchte ich widersprechen.</p>	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.	K
2.3	<p>Bedenken zur Nichtbeteiligung der Bürger/innen</p> <p>Die politische Mehrheit für den vorliegenden B-Plan spiegelt nicht die Mehrheitsverhältnisse in der Bevölkerung. Dies kommt daher, dass durch den Fraktionszwang in Teilen der Stadtverordnetenversammlung Gegner des historistischen Ansatzes ihre Aufgabe des Repräsentierens des Wählerwillens nicht wahrnehmen. Bereits für die Attrappe des Stadtschlosses – die ja nicht einmal mit der im vorliegende B-Plan geplanten massiven Zerstörung von öffentlichem Eigentum einherging – haben sich lediglich 42 % der Potsdamer ausgesprochen. Die Stadtverordnetenversammlung sollte in dieser zentralen Frage von Stadtentwicklung ein direktes Votum der Bevölkerung einholen und den vorliegenden B-Plan solange auf Eis legen.</p>	Die Bauleitplanung ist auch Ergebnis und Ausdruck von parlamentarischer Demokratie, die den gewählten Stadtverordneten im Rahmen ihrer politischen Verantwortung sowie im Rahmen des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB auch ein vom Bundesgesetzgeber gewolltes und im BauGB verankertes Planungsermessen verleiht.	N
Öff. 3	Stellungnahme vom 30.03.2017		
3.1	Im Rahmen des o. g. Verfahrens bitte ich um kritische Würdigung meines „Vorschlags zur Synthese von Leitbautenkonzept und partiellem Erhalt des Fachhochschulgebäudes“, wie er z.B. in der 54. Sitzung im Stadt-Forum Potsdam am 11.02.2016 im „Schaufenster der FHP“ vorgestellt und diskutiert wurde (veröffentlicht in: Dokumentation 2015 unter www.potsdam.de/stadforum). Der gesamte	In den zurückliegenden Jahren hat eine intensive Auseinandersetzung mit verschiedenen Möglichkeiten zur Entwicklung des Areals stattgefunden. Gegen den Vorschlag einer baulichen Synthese von Leitbautenkonzept und partiellem Erhalt des Fachhochschulgebäudes sprechen sowohl das Ziel einer noch stärkeren	N

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
	Satz der Planskizzen ist der Stadtverwaltung Potsdam und dem Sanierungsträger ProPotsdam bekannt, zu einer persönlichen Vorstellung und Aussprache meines Vorschlags im Sinne einer „Frühzeitigen Beteiligung“ wurde ich von den Verantwortlichen jedoch nie eingeladen.	keren Parzellierung der Blöcke als auch das Nutzungskonzept für ein Wohn- und Arbeitsquartiers. Der Vorschlag des Einwenders wird von dem Plangeber als äußerst konstruktiv und in seiner Begründung nachvollziehbar empfunden wird. Im Ergebnis von Für und Wider hält der Plangeber jedoch an den Strukturen des Leitbautenkonzeptes fest. Insoweit wird dem Vorschlag nicht gefolgt.	
3.2	Im dazugehörigen „Informationsblatt zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ sind die „Aspekte des Umweltschutzes“ und die „Wesentlichen Auswirkungen“ vollkommen ungenügend, wenn nicht sogar irreführend dargestellt. Der soziokulturelle Wert und der zukünftige Bedarf an öffentlichen Flächen in der Potsdamer Mitte wird für die Entwicklung der wachsenden Stadt vollkommen ausgeblendet. Bestehende öffentliche Gebäude werden „wegsaniert“, ohne im Sinne der Nachhaltigkeit über Alternativen nachzudenken. Die Umweltbelastungen durch den Totalabriss und dem Aus-hub der riesigen Baugrube (Staub, Lärm, Grundwasserhaltung, Erschütterung....) werden nicht mal erwähnt (die Friedrich-Werdersche Kirche zu Berlin lässt grüßen).	Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Dieser Regelung ist der Plangeber zusätzlich zu der im hier durchgeführten sog. beschleunigten Verfahren nach §-13a BauBG alleinig durchzuführenden öffentlichen Auslegung gefolgt. Daher wurde dem Entwurf der Planzeichnung nur ein „Informationsblatt zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ zur Verfügung gestellt. Die Öffentlichkeit wird ein weiteres Mal im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt werden. Bis dahin werden die Unterlagen ergänzt und fortgeschrieben sein. Dem Abbruch des Fachhochschulgebäudes steht die Eröffnung an einem anderen Standort gegenüber – der neue Bau ist zeitgemäßer und auf die heutigen Anforderungen ausgerichtet. Das Fachhochschulgebäude diene insbesondere einem Teil der Öffentlichkeit, anderen Teilen hingegen nicht. Insoweit ist die Verlagerung an einen anderen, den zentralen Standort der Fachhochschule Potsdam zu rechtfertigen. An seine Stelle treten zwei Stadtkarrees – weitgehend umgeben von öffentlichen Plätzen, verkehrsberuhigten Straßen bzw. Fußgängerzonen, das Bildungsforum integrierend und studentisches Wohnen einbindend. Hier entstehen neue Wohnungen und Nutzungen wie Cafés, Restaurants oder Geschäfte, die von der gesamten Öffentlichkeit aufgesucht werden können. Es entsteht also ein öffentlichkeitswirksamer und lebendiger Ort, der auch den baulichen Großformen von Landtag und Nikolaikirche belebende, kleinteilige Nutzungsstrukturen gegenüberstellt. Umweltbelastungen während der Bauzeit sollten nicht in den Vordergrund der Kritik gestellt werden. Diese sind nur vorübergehend. Mit der Planung werden nachhaltige Stadtstrukturen geplant, die dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege entspringen. Auch damit nimmt der Plangeber seine Verantwortung gegenüber dem Anspruch einer nachhaltigen und umweltgerechten Stadtentwicklung wahr.	N
Öff. 4	Stellungnahme vom 31.03.2017		
4.1	gegen die Bebauungspläne SAN-P18 und San-P19 bestehen erhebliche Bedenken: 1. Es handelt sich nicht um eine „möglichst“ frühzeitige Beteiligung gem. § 3 BauGB, sondern eine Beteiligung nachdem die Ziele der Planung bereits weitestgehend festgelegt sind. Zusätzlich sind nicht sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung bzw. Neugestaltung des	Die Diskussion zum Umgang mit den Grundstücken, die bis heute weitgehend noch vom Fachhochschulgebäude eingenommen werden, wird in Potsdam unter Einbindung der Öffentlichkeit bereits seit Jahren geführt. In dieser Diskussion wurden Für und Wider kritisch ausgetauscht. Dieser Austausch von Pro und Contra und die Diskussion über Alternativen haben den Plangeber im Ergebnis	Z

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
	Gebietes in Betracht kommen, genannt, sondern nur eine bereits wesentlich verfestigte Lösung. Damit sind die rechtlichen Forderungen des § 3 Abs. (1) BauGB nicht eingehalten.	dazu bewegen, eine städtebauliche Umstrukturierung in die Wege zu leiten – und zwar durch Aufstellung zweier Bebauungspläne. Diese Vorgehensweise ist Ergebnis einer gesellschaftlichen Entwicklung, in der Wert darauf gelegt wird, in die Diskussion mit der Öffentlichkeit bereits einzusteigen, bevor formelle Weichenstellungen durch Einleitung von Bebauungsplanverfahren erfolgen. Dem Meinungsbildungsprozess wurde also schon über Jahre viel Raum gegeben. Erst auf dieser Grundlage hat die Stadt Potsdam die Einleitung des Planverfahrens sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung begonnen.	
4.2	2. Es soll ein Stadtbild „wiederentstehen“, das kaum noch ein Potsdamer kennt, während die vertraute Bebauung abgebrochen werden soll, zunächst das Fachhochschulgebäude, danach im weiteren Verlauf der „Staudenhof“ womit eine historische Phase der Stadt aus der Potsdamer Mitte verschwinden soll. Das ist ein sehr problematischer Umgang mit der Geschichte und mit der „vertrauten“ Stadt sehr vieler Potsdamer.	Die vertraute – auch von Gegensätzen gezeichnete – Umgebung bleibt andernorts erhalten. Es ist aber Anspruch der Landeshauptstadt, die zentralen, historisch bedeutenden Orte städtebaulich angemessen zu entwickeln. Im Bereich des Plangebiets sollen im Zuge der Umstrukturierung lebendige Stadtkarees entstehen. Dies ist nicht möglich, solange nahezu ausschließlich Groß- und Monostrukturen den Raum dominieren.	Z
4.3	3. Das Fachhochschulgebäude sieht zwar durch die jahrelange Vernachlässigung heruntergekommen aus, ist aber technisch noch weitestgehend intakt und durch seine Bauweise vielfältig zu nutzen, für kulturelle Einrichtungen, aber auch Handel und Dienstleistungen, sogar Wohnen ist bei einem Umbau der Obergeschosse möglich. Es ist ein typisches Gebäude der Nachkriegsmodeerne, wie es in ähnlicher Form nach dem Vorbild des Architekten Mies van der Rohe auch an anderen Stellen zu finden ist. Der Abbruch dieses Gebäudes ist finanziell, ökologisch und sozial das Gegenteil von Nachhaltigkeit.	Diese Ansicht wird nicht geteilt. Die Einbindung von Handel, Dienstleistungen, Kultur oder gar Wohnungen in das Bestandsgebäude ist finanziell und bautechnisch deutlich schwieriger als hier dargestellt wird. Sie wird als nicht sehr erfolgversprechend betrachtet. Obendrein besteht – wie dargestellt – auch der städtebauliche Anspruch, an dem zentralen Standort mit kleinteiligen Strukturen für mehr Lebendigkeit zu sorgen.	Z
4.4	Zusammenfassend wird ein erneutes Verfahren gefordert, das die rechtlichen Grundlagen des § 3 Abs. (1) BauGB einhält und u.a. als Alternativlösung auch die Erhaltung des Fachhochschulgebäudes vorsieht	Wie dargestellt werden die rechtlichen Grundlagen nicht nur eingehalten, die Stadt Potsdam hat bereits weit im Voraus die Neuentwicklung mit der Öffentlichkeit diskutiert.	Z

Weitere Hinweise aus eigener Kenntnis:

Den Stadtverordneten sind keine weiteren Belange bekannt, die von der Öffentlichkeit nicht vorgetragen wurden und dennoch für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

Abwägungsprotokoll

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
14461 Potsdam

Titel des Plans	SAN-P 18	Planart	Bebauungsplan
Abwägung von Stellungnahmen im Rahmen folgender Beteiligungsschritte	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	<input type="checkbox"/>	TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	<input type="checkbox"/>	TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
			Fachbehörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
	Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachbehörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Legende "Empfehlung zur weiteren Bearbeitung"

- | | |
|--|--|
| P = Änderung der Planzeichnung | N = Nichtberücksichtigung |
| L = Änderung der Legende | V = Vorschlag ist bereits in der Satzung enthalten |
| B = Änderung der Begründung / Aufnahme von Hinweisen in die Begründung | K = Keine Abwägung, da keine abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt |
| Z = Zurückweisung der Argumentation | H = Sonstiger Handlungsbedarf |

Bearbeitung des Abwägungsprotokolls

Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch
Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin




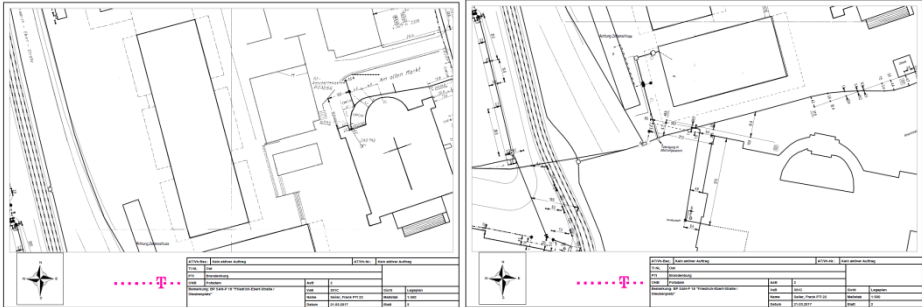
I. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
1	AG Innenstadt e. V. <i>Keine Stellungnahme eingegangen</i>		
2	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege Stellungnahme vom 08.03.2017		
2.1	Wie Sie richtig in den textlichen Hinweisen aufgeführt haben, befindet sich das o. g. Vorhabengebiet vollständig im Bereich des registrierten Bodendenkmals 2140. Dieses umfasst Fundplätze des Mesolithikums, Siedlungen und Gräberfelder, die von der Steinzeit bis in die Eisenzeit reichen, einen slawenzeitlichen Burgwall mit Siedlung sowie Strukturen der mittelalterlichen und neuzeitlichen Altstadt inklusive des Potsdamer Stadtschlusses und seinen Vorgängerbauten.	In die Begründung wird der Hinweis aufgenommen, dass sich das Vorhabengebiet vollständig im Bereich des registrierten Bodendenkmals 2140 befindet.	B
2.2	Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 (1), 2 (1)-(3), 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmal-schutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und – im Falle erteilter Erlaubnis – ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 <3>, 9 und 11 <3>. Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (BbgDSchG § 9 <3>. Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach BbgDSchG §§ 7 (3) und 11 (3) der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (BbgDSchG § 26 <4>).	Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.	B
2.3	Unsere Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß BbgDSchG § 17 (1)-(4).	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
2.4	<u>Hinweis:</u> Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause gegebenenfalls eine weitere Stellungnahme.	Eine Stellungnahme der Abteilung Baudenkmalpflege ging im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht ein. Keine Abwägung erforderlich.	K
3	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmale <i>Keine Stellungnahme eingegangen</i>		
4	Bbg. Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen Stellungnahme vom 28.03.2017		
4.1	Ihre TöB-Beteiligungen zu den o. g. Verfahren, Ihre Schreiben vom 27.02.2017, habe ich dankend erhalten. Bei der Prüfung der beiden Planungsvorhaben habe ich das Baumanagement des BLB mit einbezogen. Da der Landtag nicht direkt als Träger öffentlicher Belange beteiligt war, erfolgte die Beteiligung durch den BLB. Deshalb gebe ich hiermit eine gemeinsame abschließende Stellungnahme wie folgt ab:	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
4.2	A) SAN-P 18 "Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz" Während der Bauphase und auch im Betrieb der Gebäude muss die Feuerwehrumfahrt des Landtags uneingeschränkt freigehalten werden (siehe Anlage). Diese befindet sich aufgrund der Abstandsflächen, dem Granitteppich, Kurvenradien und Leuchten etc. nicht genau am Gebäude.	Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und müssen dort beachtet werden. Sie bleiben in den Verfahrensakten zugänglich.	H
4.3	Im Grundstückspass für die Schloßstraße 1-3 (engste Stelle zum Landtag) ist eine Sondernutzung im öffentlichen Raum benannt. Diese Fläche ist nicht genau definiert. Auch hier ist die Feuerwehrumfahrt zu beachten und gleichzeitig ist die Fluchttür im westlichen Kopfbau des Landtags.	Die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben auch bei Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Rettungsfahrzeuge Feuerwehr zugänglich und befahrbar – dafür ist aufgrund der zurückweichenden künftige Bebauungskante gegenüber der heutigen Bebauung genug Raum vorhanden. Einzelheiten sind erst im Zuge der Genehmigungsplanung zu bedenken – eine Definition/Festsetzung dazu erfolgt nicht im Bebauungsplan. Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung. Sie bleiben in den Verfahrensakten zugänglich.	H
4.4	Der Alte Markt ist vom Anlieferverkehr freizuhalten.	Prinzipiell ist es Ziel des Plangebers, die Platzfläche zwischen Nikolaikirche und Landtag vom Anlieferverkehr freizuhalten. Eine Festsetzung / Regelung dazu erfolgt aber nicht auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung. Sie bleiben in den Verfahrensakten zugänglich.	H
4.5	<u>Anlage:</u> Übersichtsplan Landtag Feuerwehrumfahrt	Auf dem Übersichtsplan ist die freizuhaltende Feuerwehrumfahrt des südlich an den Geltungsbereich des B-Plan SAN-P 18 angrenzenden Landtags ersichtlich. Der Plan betrifft die Umsetzung der Planung und bleibt in den Verfahrensakten zugänglich.	H

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
<i>Keine Stellungnahme eingegangen</i>			
10	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien - Region Ost Stellungnahme vom 08.03.2017		
10.1	Wir bestätigen dankend den Erhalt Ihres Schreibens sowie der Anlage (1CD) zu o.g. Bauleitplanverfahren der Landeshauptstadt Potsdam. Die DBAG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren. Geltungsbereich: Verfahrensträger: Landeshauptstadt Potsdam Land: Brandenburg Gemarkung: Potsdam Flur: 6, div. Flurstücke Bahnstrecke: (6110) Berlin - Magdeburg Lage: nördlich der Bahnstrecke Abstand: ca. 350 m Zur Bewertung des Bebauungsplanes lagen uns u.a. folgende Unterlagen vor: <ul style="list-style-type: none"> • Informationsblatt zur frühzeitigen Behördenbeteiligung I Stand: 24. Februar 2017 • Planzeichnung zum Bebauungsplan-Entwurf Stand: 16. Februar 2017 	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
10.2	Die Überprüfung der benannten Flächen (Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück) im ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat keine Hinweise auf eine Inanspruchnahme von bahneigenen Grundstücken ergeben.	Keine Hinweise auf Inanspruchnahme von bahneigenen Grundstücken. Keine Abwägung erforderlich.	K
10.3	Auf Grundlage der beigefügten Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplanes ist festzustellen, dass es auch keine direkten Berührungspunkte mit vorhandenen und in Betrieb befindlichen Bahnanlagen der DB AG gibt. Die Bahnstrecke Berlin - Magdeburg verläuft in einem Abstand von ca. 350 m zum Plangebiet.	Keine direkten Berührungspunkte mit vorhandenen und in Betrieb befindlichen Bahnanlagen der DB AG. Keine Abwägung erforderlich.	K
10.4	Der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Potsdam wird unsererseits zugestimmt. Belange, die durch die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, vertreten werden, sind nicht betroffen.	Belange nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
10.5	Diese Stellungnahme berücksichtigt nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahn-Bundesamt und dem Bundeseisenbahnvermögen.	Sachverhaltsdarstellung. Das Eisenbahn-Bundesamt und Bundeseisenbahnvermögen wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Keine Abwägung erforderlich.	K
11	Deutsche Post AG, Niederlassung Brief <i>Keine Stellungnahme eingegangen</i>		
12	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Stellungnahme vom 21.03.2017		
12.1	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.	Die Hinweise zu den vorhandenen Telekommunikationsanlagen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.	B

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
12.2	<p>Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 31 – Planauskunft Postfach 4202 49032 Osnabrück</p> <p>oder per E-Mail: Planauskunft.Nordost@telekom.de</p> <p>in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH anderer (Kabelschutzanweisung)“ – siehe Anlage - beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.</p>	Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung. Sie bleiben in den Verfahrensakten zugänglich.	H
12.3	<p>Sollten Änderungen an unseren Tk-Linien im Sanierungsgebiet notwendig werden, sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 BauGB zu erstatten.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, Dresdner Straße 78A/B, 01445 Radebeul (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung. Sie würden die Begründung überfrachten. Sie bleiben in den Verfahrensakten zugänglich.	H
12.4	<p><u>Anlagen:</u> 1x Kabelschutzanweisung 3x Lagepläne Telekom Deutschland GmbH</p> 	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH. Darauf wird in der Begründung hingewiesen.	B

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
			
13	E.dis AG Betrieb, HS-Anlagen/Sekundärtechnik West <i>Keine Stellungnahme eingegangen</i>		
14	Eisenbahnbundesamt Stellungnahme vom 06.03.2017		
14.1	<i>[SN per Formblatt]</i> <input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung	Keine Äußerung. Keine Abwägung erforderlich.	K
15	Energie und Wasser Potsdam GmbH <i>Keine Stellungnahme eingegangen</i>		
16	GDMcom Stellungnahme vom 29.03.2017		
16.1	GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
16.2	Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
16.3	Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen. Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist nicht geplant den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verändern.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
16.4	Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom. Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.	Die Anfrage wurde direkt an die GDMcom gerichtet. Keine Abwägung erforderlich.	K
17	Gemeinde Dallgow-Döberitz <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>		
18	Gemeinde Kleinmachnow Stellungnahme vom 28.03.2017		
18.1	Die übersandten Planungsunterlagen hat die Gemeinde Kleinmachnow mit Interesse zur Kenntnis genommen.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
18.2	Die Belange der Gemeinde Kleinmachnow werden durch den Entwurf des Bebauungsplanes SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz“ der Landeshauptstadt Potsdam nicht berührt.	Belange nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K
19	Gemeinde Michendorf Stellungnahme vom 05.04.2017		
19.1	Die Gemeinde Michendorf sieht durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen eine Steigerung der Belastung der B2 sowie des innerörtlichen Verkehrsnetzes von Potsdam. Es wird gebeten, die Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur dynamisch mit dem Ausweisen neuer Wohnbaugebiete voranzubringen.	Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist ebenso im Interesse Potsdams, die Belastung der B2 und des innerörtlichen Verkehrsnetzes von Potsdam verträglich zu gestalten. Allerdings kann eine Lösung nicht im Rahmen dieses Bebauungsplans erfolgen. Im Sinne der Stellungnahme der Gemeinde Michendorf wurde aber im Bebauungsplan geregelt, dass abweichend von der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt die Pflicht zur Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen auf die Grundstücke mit darunter liegender Tiefgarage beschränkt bleiben.	V, H
20	Gemeinde Nuthetal <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>		
21	Gemeinde Schwielowsee Stellungnahme vom 31.03.2017		
21.1	Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 27.02.2017. Den Bebauungsplan SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ haben wir inhaltlich zur Kenntnis genommen und möchten Ihnen hiermit mitteilen, dass aus Sicht der Gemeinde Schwielowsee keine Einwände bestehen.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
22	Gemeinde Stahnsdorf Stellungnahme vom 29.03.2017		
22.1	Für die Übersendung der Unterlagen zum Entwurf des B-Plans Nr. 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ möchten wir uns bedanken. Die uns von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen haben wir gemäß § 2 Abs. 2 BauGB geprüft.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
22.2	Durch den Entwurf des oben angeführten Bebauungsplans werden die durch die Nachbargemeinde Stahnsdorf wahrzunehmenden öffentlichen Belange und eigene städtebaulichen Planungen nicht berührt.	Belange nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
23	Gemeinde Wustermark <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>		
24	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Stellungnahme vom 11.01.2017		
24.1	Zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.2012 (GVBl. I Nr. 14) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit: Planungsabsicht Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Innenstadtkquartiers zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Am Alten Markt und Steubenplatz. Der ca. 1,3 ha umfassende Geltungsbereich ist hochbaulich geprägt.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
24.2	Beurteilung der Planungsabsicht <u>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</u> Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG ergeben sich für diese Planung insbesondere aus <ul style="list-style-type: none"> • dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), • der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 sowie • dem Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, s. 970 ff.). 	Die rechtlichen Grundlagen, aus denen sich die Erfordernisse der Raumordnung ergeben, werden in die Begründung aufgenommen.	B
24.3	Ziele und Grundsätze der Raumordnung Gemäß Festlegungskarte 1 LEP B-B liegt der Geltungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung und nach Festlegungskarte des Regionalplans in einem „Vorzugsraum Siedlung“ sowie in Zuordnung zu räumlichen Funktionsschwerpunkten eines Oberzentrums und für die Grundversorgung des Stadtteiles Potsdam-Mitte.	In der Begründung zum Bebauungsplan werden die genannten raumordnerischen Belange wiedergegeben.	B
24.4	Für die Bewertung der vorliegenden Planungsabsicht sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant: <ul style="list-style-type: none"> • Ziel 2.7 LEP B-B: die Landeshauptstadt Potsdam ist Oberzentrum; • Ziel 4.5 LEP B-B: Möglichkeit der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (ohne quantitative Beschränkung) im Gestaltungsraum Siedlung; • Grundsatz 2.8 LEP B-B: Konzentration der hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung, wie Siedlungsfunktionen, auf die Oberzentren; • Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung; • Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP B-B: Freiraumerhalt; 	In der Begründung zum Bebauungsplan werden die genannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung wiedergegeben.	B

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätze aus § 5 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche; Vorrang von Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen; • Grundsätze aus § 6 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung; • Grundsatz 2.1.1 Regionalplan: Nutzung der Vorzugsräume Siedlung in der Region für die Siedlungsentwicklung; • Grundsatz 2.2.1 Regionalplan: in Funktionsschwerpunkten der Ober- und Mittelzentren sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden; • Grundsatz 2.2.2 Regionalplan: in den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. 		
24.5	Bewertung Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der Nutzungsvorprägung stehen Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht nicht entgegen.	Auf die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Bebauungsplan hingewiesen.	B
24.6	Die o.g. Grundsätze der Raumordnung sind im Weiteren als Abwägungsdirektiven zu berücksichtigen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass auch innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt Rechnung zu tragen ist.	Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich, da die Vereinbarkeit von der GL bestätigt wurde.	K
24.7	Für eine Bearbeitung (ohne ergänzende Recherche durch uns) ist der Inhalt des zugesandten Amtsblattes für sich genommen nicht ausreichend. Daher sollten Sie, um künftig Verzögerungen zu vermeiden und einen ausreichenden Informationsfluss zu gewährleisten, unbedingt den Erlass zur „Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Zielanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das Inkraft-Treten eines Bauleitplanes vom 10. August 2005 (ABl./05, [Nr. 38], S.946) berücksichtigen. Dieser regelt u.a. auch die Einbeziehung der betreffenden Regionalen Planungsgemeinschaft. Vorliegend wurde unserer Kenntnis nach die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming nicht über diese Zielfrage informiert.	Zur Kenntnisnahme. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit Schreiben vom 22.03.2017 ebenso eine Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung abgegeben (vgl. lfd. Nr. 38).	K
24.8	Hinweise Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zz. im Aufstellungsverfahren. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der vorliegenden Planungsabsicht noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.	Auf das Aufstellungsverfahren und wesentliche Inhalte des Entwurfs wird vorsorglich in der Begründung eingegangen. Nach dem Stand der Planung zum LEP HR ändern sich die planerischen Rahmenbedingungen nicht.	B

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
	Diese Mitteilung gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsanzeige geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.		
24	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Stellungnahme vom 15.03.2017		
24.9	Zur o.g. Planungsabsicht erhielten Sie die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit Schreiben vom 11.01.2017. Darauf Bezug nehmend teilen wir Ihnen mit, dass der o.g. Entwurf an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Den Ihnen mitgeteilten Grundsätzen der Raumordnung wird im Wesentlichen Rechnung getragen.	In die Begründung wird aufgenommen, dass der Entwurf an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und den Grundsätzen der Raumordnung im Wesentlichen Rechnung getragen wird.	B
24.10	Umweltprüfung Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen. Eigene umweltbezogene Informationen liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.	Keine Anforderungen bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung. Umweltbezogene Informationen liegen nicht vor. Keine Abwägung erforderlich.	K
24.11	Hinweise • Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zz. im Aufstellungsverfahren.	Die von der Behörde mitgeteilte Information, dass sich der LEP HR zz. im Aufstellungsverfahren befindet wird in die Begründung aufgenommen.	B
24.12	• Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
25	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V., Abt. Landesplanung Stellungnahme vom 13.03.2017		
25.1	Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) bedankt sich für die frühzeitige Beteiligung an der Entwurfsvorlage zum Bebauungsplan SAN-P 18 mit Planungsstand 24.02.2017. Ziel des Bebauungsplanes ist es u.a. die Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ umzusetzen. Die Stadtverordnetenversammlung hat dazu am 01.06.2016 den Beschluss zur Konkretisierung des Leitbautenkonzeptes mit der notwendigen Anpassung an die Grundstückspässe beschlossen. Geplant ist die Entwicklung eines lebendigen innerstädtischen Wohn- und Arbeitsquartiers als Mischgebiet, wobei die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Erdgeschosszonen insbesondere Einzelhandelsbetrieben, Cafés und Dienstleistungsangeboten vorbehalten bleiben sollen.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
25.2	Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB begrüßen wir die geplante Entwicklung der Potsdamer Mitte.	Die geplante Entwicklung wird begrüßt. Keine Abwägung erforderlich.	K
25.3	Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Bezug zum kleinteiligen Potsdamer Nachbarschaftsladen über das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EH-ZK) hergestellt werden sollte, um gegenüber zukünftigen Investoren den Zusammenhang der konkreten Bebauungsplanung mit der konzeptionellen Planung im EH-ZK über einen entsprechenden Hinweis darstellen zu können.	In der Begründung wird auf das Einzelhandelskonzept eingegangen.	B

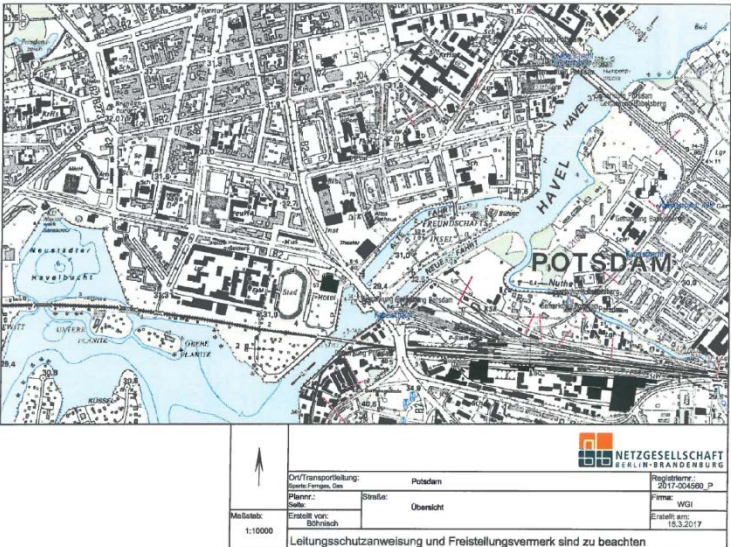
Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
25.4	Zum Entwurf bestehen keine Einwände.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
25.5	Wir bitten Sie, den Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.	Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. wird im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt werden.	H
26	Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam Stellungnahme vom 29.03.2017		
26.1	<p>Die Stadt Potsdam plant, Baurecht für ein Mischgebiet im Bereich Friedrich-Ebert-Straße - Am Kanal - Alter Markt zu schaffen. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung: Grundsätzlich befürworten wir die Ausweisung als Mischgebiet. Dabei sollten aus unserer Sicht Einzelhandelsnutzungen allerdings nur eine untergeordnete Rolle spielen. Entsprechend kritisch betrachten wir die textliche Festsetzung 1.6. Aus Sicht der IHK Potsdam entspricht die Vielzahl der ausnahmsweise zulässigen Sortimente des Einzelhandels nicht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Potsdam aus dem Jahr 2014. In dem zur Rede stehenden B-Plan-Bereich der Friedrich-Ebert-Straße sollte der Einzelhandel nur eine untergeordnete Rolle innerhalb des gesamtinnerstädtischen Gefüges einnehmen. Die Konzentration des Potsdamer Einzelhandels liegt gemäß Einzelhandelskonzept auf der Brandenburger Straße und deren direkt angrenzende Bereiche. Aus diesem Grund sollte die Stadt Potsdam alle ihr zur Verfügung stehenden Instrumente nutzen, um diesen Bereich zu stärken.</p> <p>Dies u. a., indem Einzelhandelsnutzungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten in dem betreffenden Bereich ausgeschlossen werden. Als Ausnahme sollten – den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes folgend – Einzelhandelsangebote zulässig sein, die thematisch zu den bestehenden Nutzungen passen. Hier sehen wir eine Begründung dafür, dass etwa die Kernsortimente „Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel“ zulässig sein sollten.</p> <p>Es ist zu befürchten, dass bei Beibehaltung der textlichen Festsetzung es zu einer Verlagerung von Einzelhandelsgeschäften aus der Brandenburger Straße in die innerstädtischen Randbereiche kommt und der Kernbereich, die Brandenburger Straße, an Attraktivität verliert. Entsprechend plädieren wir dafür, die Anzahl der zulässigen Einzelhandelsnutzungen in der textlichen Festsetzung 1.6 auf nahversorgungsrelevante sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente zu beschränken.</p>	<p>Die Festsetzung wird geändert. Eine Reihe von bislang aufgeführten zulässigen Sortimenten wird gestrichen, darunter elektrische Haushaltsgeräte, Haushaltsgegenstände einschließlich Campingmöbeln, Augenoptiker, sonstiger Facheinzelhandel, Zoobedarf, Computer, Telekommunikation. Zu den Zielen des Plans und zum Umfeld passend (Förderung des Umweltverbunds, Kultur) werden im Gegenzug als neue Sortimente Musikinstrumente und Fahrradläden (nicht zentrenrelevant) aufgenommen. Der Einzelhandel soll aber nicht vollständig verdrängt werden. Er ist typischer Bestandteil eines Mischgebietes. Die zulässigen Sortimente wurden so gewählt, dass neben Nahversorgung für neu entstehende Wohnbebauung auch touristischer Bedarf entsprechend der Lage des Quartiers im historischen Zentrum der Stadt eine bedarfsgerechte und verträgliche Nutzungsmischung entstehen lassen. Insoweit kommt der Plangeber der IHK entgegen.</p> <p>Im Übrigen gilt: Die Zulässigkeit von Einzelhandel (insbesondere Nahversorgung, täglicher Bedarf) ist ein Baustein einer „Stadt der kurzen Wege“. Auch auf dieser Grundphilosophie basiert die Planung. Die Entwicklung und das Nutzungsangebot folgen zudem dem Potsdamer Wachstumsprozess. In das neue Quartier neu einziehende Bewohner und Beschäftigte lösen eine zusätzliche Nachfrage nach entsprechendem Angebot aus, ohne dass eine Abnahme an Nachfrage in anderen zentralen Lagen im gleichen Umfang zu befürchten steht.</p>	P, B
26.2	Es wird um die Übergabe der Abwägung und eine weitere Einbeziehung gebeten.	Die IHK wird am weiteren Verfahren beteiligt und über das Ergebnis der Abwägung informiert.	H
27	Landkreis Potsdam Mittelmark Stellungnahme vom 08.03.2017		
27.1	Vielen Dank für die Beteiligung am obigen Verfahren. Das Verfahren liegt außerhalb des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Insofern werden Belange des Landkreises nicht berührt. Es bestehen keine Bedenken.	Belange werden nicht berührt. Es bestehen keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.	K
28	Kreishandwerkerschaft Potsdam Stellungnahme vom 16.03.2017		
28.1	[SN per Formblatt]	Keine Äußerung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
	[X] Keine Äußerung		
29	Landesamt für Arbeitsschutz (LAS), Regionalbereich West Stellungnahme vom 31.03.2017		
29.1	[SN per Formblatt] [X] Keine Äußerung	Keine Äußerung. Keine Abwägung erforderlich.	K
30	Landesamt für Bauen und Verkehr, Außenstelle Cottbus Stellungnahme vom 14.03.2017		
30.1	Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren“ (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft. Meine Stellungnahme zu o. g. Vorgang entnehmen Sie bitte dem als Anlage beigefügten Formblatt.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
30.2	[X] Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: Stellungnahme Gegen den vorliegenden B-Plan, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines innerstädtischen Wohn- und Arbeitsquartiers in Anlehnung an die vor 1945 vorhandene historische Bebauung nach Abriss der derzeit noch durch die Fachhochschule genutzten Gebäude geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
30.3	Aus verkehrlicher Sicht positiv bewerte ich den Standort und das Vorhaben insbesondere hinsichtlich der guten Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der beabsichtigten Nutzungsmischung. Beides trägt zur Entwicklung verkehrsvermeidender Strukturen und zur Förderung der Nutzung umweltverträglicher Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus, Eisenbahn mit Hauptbahnhof in fußläufiger Entfernung) bei.	Der Standort und das Vorhaben werden aus verkehrlicher Sicht positiv bewertet. Keine Abwägung erforderlich.	K
30.4	Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.	Belange der Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K
30.5	Das B-Plan-Gebiet befindet sich außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauberlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggeländen in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) und außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen. Aufgrund dieser Lage und der Tatsache, dass die geplanten Bauhöhen der historischen Bebauung entsprechen sollen, ist auch eine Berührung von Belangen des zivilen Luftverkehrs nicht zu erwarten.	Belange des zivilen Luftverkehrs nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K
30.6	Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
31	Landesamt für Umwelt Stellungnahme vom 23.03.2017		
31.1	Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
31.2	<u>Belange des Immissionsschutz</u> Planungsziele Mit dem B-Plan SAN-P 18 „Friedrich-Ebert- Straße/ Steubenplatz“, soll für den 1,0 ha umfassenden Geltungsbereich zwischen der Schwertfegerstraße“ im Norden, „Friedrich-Ebert-Straße“ im Westen, Am Alten Markt im Osten und Schloßstraße, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Umsetzung der Sanierungsziele nach Vorgaben des Leitbaukonzeptes geschaffen werden. Im B-Plan SAN –P 18 (Block III) soll ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit rundum geschlossener Bebauung entstehen. Für das Mischgebiet wird u.a. festgesetzt, dass: <ul style="list-style-type: none"> – Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind – die äußeren Baugrenzen als Baulinien dargestellt werden, – Nutzseinheiten (Geschäfte, Cafés und Dienstleistungseinrichtungen) im Erdgeschoss mit mindestens einem Raum den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, – Wohnungen im EG nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie ausschließlich dem Hofbereich zugewandt sind und straßenseitig weiterhin eine Nutzungseinheit nach § 6 Abs. 2 Nr. 2,3,4, und 5 BauNVO verwirklicht werden kann, – im Blockinnenbereich auf maximal 20% der Fläche ABCDEFGHA, maximal 2- geschossige Gebäude zulässig sind, – im Baufeld mit der Kennzeichnung KLMNOPK ausschließlich Einzelhandelseinrichtungen allgemein zulässig sind, – für den ringsum laufende Blockrand eine III bis V geschossige Bebauung zulässig ist, – Balkone und Loggien auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig sind (Ausnahme Fassade an der Schloßstraße) Weiterhin wird festgelegt, dass Pkw Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen angeboten werden. Einfahrtbereiche für Tiefgaragen werden im Bereich der Schwertfegerstraße dargestellt. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
31.3	Beurteilung Straßenneubau Die Schloßstraße und die Straße Am Alten Markt werden als Verkehrsfläche besondere Zweckbe-	Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
	stimmung Fußgängerbereich vorgesehen. Eine Beurteilung nach Maßgabe der 16. BImSchV kann deshalb entfallen.		
31.4	<p>Heranrückende Baulinie im westlichen Geltungsbereich an die Friedrich-Ebert-Straße Die westlichen Baufelder des Plangebietes nehmen eine Teilfläche der alten Straßentrasse der Friedrich-Ebert-Straße ein (Grenze des Geltungsbereichs zwischen Fuß-/ Radweg und ÖPNV-Trasse). In der schalltechnischen Prognose zum B-Plan SAN- P 13 wurde für den Abschnitt Am Kanal – Altes Rathaus von einer Durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV von 3.300 Kfz/ 24 h ausgegangen. Durch das Heranrücken befindet sich die Baulinie im Bereich der Friedrich Ebert-Straße in einem Abstand von ca. 10 m zu den Gleisen der Straßenbahn. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen durch ein schalltechnisches Gutachten zu prüfen. Die Lärmemissionen der einzelnen Verkehrsträger sind hier energetisch zu addieren und daraus der Gesamtbeurteilungspegel bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel zu bestimmen. Entsprechend der berechneten Außenlärmpegel sind im B-Plan textliche Festsetzungen zum notwendigen Schallschutz gemäß DIN 4109 (2016) zu treffen.</p>	Für den nächsten Verfahrensschritt werden auf Grundlage vorhandener schalltechnischen Untersuchungen zu den benachbarten Bebauungsplänen Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Zugleich wird ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um eine Überprüfbarkeit der Festsetzungen sicherzustellen.	P, B H
31.5	<p>Pkw Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen Den Festsetzungen zufolge sollen Stellplätze und Fahrradstellplätze ausschließlich (Ausnahme Behindertenstellplätze) in Tiefgaragen ausgewiesen werden. Hinzuweisen ist darauf, dass die Ein-/Ausfahrten größerer Sammeltiefgaragen in ihrem unmittelbaren Umfeld Konfliktpotential bergen, wenn sie direkt unter den Fenstern schutzbedürftiger Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) platziert werden. Die Ein-/Ausfahrten zu den Tiefgaragen sind im schalltechnischen Gutachten zu berücksichtigen.</p>	Die Auswirkungen der Ein-/Ausfahrten der Tiefgaragen sollen im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ermittelt werden.	H
31.6	<p>Gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich Beurteilungsgrundlage für Emissionen die durch die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ist die Technische Anleitung für Lärm (TA Lärm). Besonders zu berücksichtigen sind hier Geräuschbelastungen durch Kundenverkehr und Anlieferungen.</p>	Der Hinweis zur Beurteilungsgrundlage durch die TA Lärm wird zur Kenntnis genommen – ihm wird vollinhaltlich zugestimmt. In einem Mischgebiet sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Im Rahmen der Baugenehmigung wird daher der Störgrad eines beantragten Gewerbebetriebs auf Grundlage der Bestimmungen der TA Lärm zu prüfen sein. Der Hinweis betrifft insoweit die Planrealisierung, nicht jedoch den Regelungsgehalt des Bebauungsplans.	H
31.7	<p>Schutz vor Baulärm Zum Schutz vor Baulärm sind die Bestimmungen des § 10 (LImSchG) und der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) zu beachten.</p>	Der Hinweis zum Schutz vor Baulärm wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Planrealisierung zu beachten.	H
31.8	<p>Belange der Wasserwirtschaft [X] Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p>	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K
32	<p>Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde Stellungnahme vom 18.04.2017</p>		
32.1	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. Wald gem. § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137) ist nicht betroffen.	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
33	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg Stellungnahme vom 03.03.2017		
33.1	[SN per Formblatt] [X] Keine Äußerung	Keine Äußerung. Keine Abwägung erforderlich.	K
34	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR Keine Stellungnahme eingegangen.		
35	Ministerium für Wirtschaft und Energie des Landes Brandenburg Keine Stellungnahme eingegangen.		
36	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg Stellungnahme vom 15.03.2017		
36.1	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & CO.KG.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
36.2	Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB.	Keine Anlagen vorhanden. Keine Abwägung erforderlich.	K
36.3	Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind von Ihnen gesonderte Auskünfte einzuholen.	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden weitere Versorgungsunternehmen über das Vorhaben informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.	K
36.4	Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	Die NBB wird weiter am Verfahren beteiligt.	K/H
36.5	<u>Anlage(n):</u> Plan (Maßstab 1 :10000 Plangröße DIIN A4) Legende Gas	Im beigefügten Lageplan sind keine Versorgungsleitungen im Plangebiet und in dessen Umgebung dargestellt. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung																
	 <table border="1" data-bbox="472 810 972 922"> <tr> <td colspan="2">Ort/Transportleitung: Potsdam</td> <td colspan="2">Projektname: 2017-04480_P</td> </tr> <tr> <td>Planer: GWS</td> <td>Strasse: Übersicht</td> <td colspan="2">Form: WGI</td> </tr> <tr> <td>Maßstab: 1:10000</td> <td>Erstellt von: Böhrsch</td> <td colspan="2">Erstellt am: 18.3.2017</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Leitungsschutzanweisung und Freistellungsvermerk sind zu beachten</td> </tr> </table>	Ort/Transportleitung: Potsdam		Projektname: 2017-04480_P		Planer: GWS	Strasse: Übersicht	Form: WGI		Maßstab: 1:10000	Erstellt von: Böhrsch	Erstellt am: 18.3.2017		Leitungsschutzanweisung und Freistellungsvermerk sind zu beachten					
Ort/Transportleitung: Potsdam		Projektname: 2017-04480_P																	
Planer: GWS	Strasse: Übersicht	Form: WGI																	
Maßstab: 1:10000	Erstellt von: Böhrsch	Erstellt am: 18.3.2017																	
Leitungsschutzanweisung und Freistellungsvermerk sind zu beachten																			
37	Land Brandenburg Polizeipräsidentium, Polizeidirektion West <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>																		
38	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming Stellungnahme vom 22.03.2017																		
38.1	<p>Ich bedanke mich für die Beteiligung am o. g. Planverfahren und nehme wie folgt Stellung:</p> <p>1. Formale Hinweise</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.</p> <p>Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>In der Begründung wird auf In-Kraft-Treten und wesentliche Ziele des Regionalplans eingegangen.</p>	<p>K</p> <p>B</p>																

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
38.2	2. Regionalplanerische Belange Das Plangebiet befindet sich nach Grundsatz 2.1.1 im „Vorzugsraum Siedlung“ des integrierten Regionalplanes 2020 der Region Havelland-Fläming. Die „Vorzugsräume Siedlung“ sollen für die Siedlungsentwicklung in der Region genutzt und in ihnen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden.	Auf den Grundsatz 2.1.1 soll in der Begründung eingegangen werden.	B
38.3	Außerdem ist das Planvorhaben räumlichen Funktionsschwerpunkten eines Oberzentrums sowie für die Grundversorgung des Stadtteiles Potsdam Mitte gemäß der Grundsätze 2.2.1 und 2.2.2 des Regionalplanes Havelland-Fläming zugeordnet. In diesen räumlichen Funktionsschwerpunkten sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge bzw. von Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.	In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet den „Funktionsschwerpunkten eines Oberzentrums sowie für die Grundversorgung des Stadtteiles Potsdam Mitte“ zugeordnet ist und die regionalplanerischen Entwicklungsziele für diese Bereiche benannt.	B
38.4	Die beabsichtigte planungsrechtliche Sicherung eines Mischgebietes zwecks der Umsetzung der Sanierungsziele für die Potsdamer Innenstadt in Anlehnung an die historische Gebäude- und Parzellenstruktur unterstützt diese regionalplanerischen Entwicklungsgrundsätze. Weitere Planelemente des Regionalplanes Havelland-Fläming sind von dem Plangebiet nicht betroffen. Die Planung steht mit den vorgenannten Grundsätzen des Regionalplanes in Übereinstimmung.	Es wird der Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass die Planung in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Regionalplanes steht.	B
39	Beelitzer Verkehr- und Servicegesellschaft mbH <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>		
40	Stadt Ketzin/Havel <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>		
41	Stadt Teltow Stellungnahme vom 09.03.2017		
41.1	In vorbenannter Angelegenheit bedanken wir uns für die Beteiligung und teilen Ihnen mit, dass die Belange der Stadt Teltow durch die o.g. Planung nicht berührt werden. Wir wünschen Ihnen für das weitere Verfahren viel Erfolg.	Belange nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K
42	Stadt Werder (Havel) <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>		
43	Stadtwerke Potsdam GmbH <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>		
44	Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg Stellungnahme vom 28.03.2017		
44.1	gemäß den Rechtsgrundlagen 1. Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24.05.2004 2. Denkmalverzeichnis des Landes Brandenburg 3. Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List) der UNESCO vom 01.01.1991,	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
	<p>Verwaltungsbereich Potsdam, Drucksache 96/0361, verabschiedet in der Stadtverordnetenversammlung am 04.09.1996, vom 30.10_1996, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam 21.11.1996</p> <p>4. Deklaration über die Pufferzone zur Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.01.2011</p> <p>5. Verwaltungsvereinbarung zum Abstimmungsverfahren bei Verfahren und Vorhaben innerhalb der Pufferzone zur Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.01.2011</p> <p>teilen wir Ihnen Folgendes mit:</p>		
44.2	Es ist kein Belang der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg (SPSG) berührt.	Belange nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K
45	Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH Stellungnahme vom 13.03.2017		
45.1	<p>[SN per Formblatt]</p> <p>[X] Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</p> <p>Es bestehen unsererseits zu dem vorgelegten Planungsentwurf keine Änderungswünsche.</p>	Keine Änderungswünsche. Keine Abwägung erforderlich.	K
45.2	Wir möchten darauf hinweisen, dass sich in den Straßenverkehrs- und Bebauungsflächen Anlagen unserer Rechtsträgerschaft befinden (Gleisanlagen, erdverlegte Kabel und Maststandorte für die Straßenbahntrasse).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
45.3	Es bestehen von unserer Seite keine Planungen für diesen Bereich.	Keine eigenen Planungen. Keine Abwägung erforderlich.	K
46	Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 23.03.2017		
46.1	Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
46.2	Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.	Die Hinweise betreffen die Planrealisierung und sind dort zu beachten.	H
46.3	Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
47	Regiobus Potsdam Mittelmark GmbH Stellungnahme vom 07.03.2017		
47.1	<p>[SN per Formblatt]</p> <p>[X] Keine Äußerung</p>	Keine Äußerung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Weitere Hinweise aus eigener Kenntnis:

Den Stadtverordneten sind keine weiteren Belange bekannt, die von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange oder von Nachbargemeinden nicht vorgetragen wurden und dennoch für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

**Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
zum B-Plan SAN-P 18
„Friedrich-Ebert-Straße/ Steubenplatz“
der Stadt Potsdam**

- Entwurf -
Stand: 25.04.2017



Auftraggeber:

Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin



Auftragnehmer:

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Elena Frecot

Bouchéstr. 52
12059 Berlin

www.elena-frecot.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1. Anlass und Aufgabenstellung.....	3
1.2. Ziele übergeordneter Fachplanungen mit Umweltbezug	3
1.3. Übersicht, Lage, Naturraum	4
1.4. Wesentliche Ziele des Bebauungsplans.....	4
2. Beschreibung der Schutzgüter	5
2.1. Boden	5
2.2. Wasser	5
2.3. Klima/ Luft.....	6
2.4. Pflanzen / Lebensräume	6
2.4.1. Pflanzen und Lebensräume	6
2.4.2. Geschützter Baumbestand.....	9
2.5. Tiere	9
2.5.1. Vögel	10
2.5.2. Fledermäuse	10
2.5.3. Weitere Artengruppen gemäß FFH-Richtlinie	10
2.6. Landschaftsbild, Erholung.....	10
3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	12
3.1. Schutzgut Boden, Wasser.....	12
3.2. Schutzgut Klima/ Luft	12
3.3. Schutzgut Pflanzen/ Baumbestand	13
3.4. Schutzgut Tiere.....	13
4. Prognose der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter	14
4.1. Zulässige Versiegelung.....	14
4.2. Boden	15
4.3. Wasser	15
4.4. Klima / Luft.....	15
4.5. Pflanzen/ Lebensräume/ Baumbestand	15
4.6. Tiere	15
4.6.1. Brutvögel	15
4.6.2. Fledermäuse	15
4.7. Landschaftsbild, Erholung.....	16
5. Maßnahmen	17
5.1. Ausgleich für Baumfällungen	17
5.2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	17

5.2.1. Maßnahmen zur Vermeidung.....	17
5.2.2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	18
5.2.3. Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.....	18
6. Literatur und Quellen.....	19

ANHANG

Karte - Biototypen und geschützter Baumbestand

Empfehlungen für Baumpflanzungen im UG

Titelfoto: Grünfläche westlich des Fachhochschulgebäudes; Frecot, April 2016

1. Einleitung

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/ Steubenplatz“ der Stadt Potsdam befindet sich in der Aufstellung. Aktuell liegt der Entwurf vor.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht aufgestellt werden.

Im Zuge des Verfahrens sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies ergibt sich u.a. aus den folgenden Rechtsgrundlagen:

- § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB: Die Auswirkungen auf „... Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ sind zu beachten;
- Baumschutzverordnung der Stadt Potsdam (2003);
- Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG.

Die Verfasserin wurde im Mai 2016 vom Büro Plan und Recht (Berlin) mit der Erstellung eines Landschaftsplanerischen Fachbeitrags beauftragt. Die Begehungen des Untersuchungsgebietes fanden am 30.4.2016, 4.10.2016 und 14.3.2017 statt.

1.2. Ziele übergeordneter Fachplanungen mit Umweltbezug

Landschaftsprogramm

Allgemeine Ziele: Die Karte "Entwicklungsziele" stellt für die zusammenhängenden Siedlungsgebiete das Ziel "Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen" dar (MLUR 2001). Der Textteil erläutert hierzu: "Das Ziel ist, lebenswerte Orte mit unverwechselbarer Identität zu schaffen, die möglichst reich und überwiegend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern durchgrünt sind, ausreichend Freiräume für Erholung sowie für Refugien wildlebender Pflanzen und Tiere bereithalten [...] Die das [...] Stadtbild prägenden, landschaftlichen Bezüge und die vorhandenen innerörtlichen Gärten, Parkanlagen und sonstigen Freiräume sollen bewahrt und in den Aufbau zusammenhängender Freiraumsysteme integriert werden. ..."

Diese Ziele sollen erreicht werden durch: "eine Landschafts- und Bauleitplanung, die auf örtlichen Gegebenheiten aufbauend, langfristig tragfähige Entwicklungsziele für die Städte und Gemeinden erarbeitet und ihre Umsetzung vorbereitet, sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, Berücksichtigung der Landschaft und der lokalklimatischen Bedingungen bei der Stadtgestaltung."

Schutzgut Grundwasser: Ziel "Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten" (Karte 3.3. Wasser).

Als landesweites Ziel ist der Sicherung der Grundwasserneubildung zum langfristigen Erhalt eines ausgeglichenen Wasserhaushalts im Land Brandenburg eine besondere Priorität beizumessen (Textteil).

Für die übrigen Schutzgüter enthält das Landschaftsprogramm keine auf das UG bezogenen Aussagen.

Landschaftsplan

Für das Untersuchungsgebiet trifft der Landschaftsplan der Stadt Potsdam (LANDESHAUPTSTADT POTSDAM, 2012) keine Zielaussagen.

Zum Umfeld wird im Zielkonzept auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der historischen Baustrukturen hingewiesen (Nikolaikirche, Landtag, Palais Barberini).

1.3. Übersicht, Lage, Naturraum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 18 mit einer Größe von rund 1,0 ha umfasst die Flurstücke 474 (teilweise), 518 (teilweise), 516 (teilweise), 520 (teilweise) und 648 (teilweise) der Flur 6 in der Gemarkung Potsdam. Im UG befindet sich der südliche Teil des Fachhochschulgebäudes, der noch bis zum 3. Quartal 2017 durch die Fachhochschule genutzt wird.

Das Gelände steigt von Süden nach Norden leicht an. Die Höhenlagen bewegen sich zwischen 32,5 und 33,0 m ü. NHN (Normalhöhennull).

1.4. Wesentliche Ziele des Bebauungsplans

Nach dem Abbruch des Fachhochschulgebäudes soll als Mischgebiet nach § 6 BauNVO "... ein lebendiges innerstädtisches Wohn- und Arbeitsquartier entstehen" (STADT POTSDAM, Febr. 2017). Der historischen Bebauung entsprechend ist straßenseitig eine geschlossene Bauweise vorgesehen. Rückwärtig soll sich eine Hofsituation ergeben. Auf 20% der dafür gekennzeichneten Hoffläche sollen ebenfalls Gebäude zulässig sein (maximal 2-geschossig). Die Hofbereiche werden privaten Charakter haben.

"Art und Maß der festzusetzenden baulichen Nutzung sollen sich ... nach den grundstücksweisen Vorgaben zu Gestaltung und Nutzung der Grundstückspässe richten ...". Pkw-Stellplätze sollen ausschließlich in Tiefgaragen angeboten werden.

Darüber hinaus soll der historische Straßenverlauf der Schwertfegerstraße wieder als öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigt) hergestellt werden. Die Verkehrsflächen der Schloßstraße und Am Alten Markt sind als Fußgängerbereiche vorgesehen.

2. Beschreibung der Schutzgüter

2.1. Boden

Im Untersuchungsgebiet (UG) liegen als Ausgangssubstrate Talsande vor. Der Anteil versiegelter Flächen ist mit ca. 92 % sehr hoch (ca. 9.200 von 9.960 m²). Altlasten sind nicht bekannt.

Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung sowie Böden mit besonderer Archivfunktion sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Regelungsfunktion: Die Regelungsfunktion besteht in der Fähigkeit des Bodens, Säuren zu puffern, Schadstoffe zu binden oder zu filtern, Wasser zu speichern oder für die Grundwasserneubildung durchzulassen.

Natürlichkeitsgrad: Der Natürlichkeitsgrad der Böden wird durch die Bodennutzung und vorhandene Vorbelastungen bestimmt.

Biotopentwicklungspotenzial: Das Biotopentwicklungspotenzial beschreibt das Potenzial zur Entwicklung besonders schutzwürdiger Biotope bzw. Vegetationsgesellschaften bei Wegfall der menschlichen Nutzung. Entsprechend besitzen in der Gruppe der mineralischen Böden (Ausnahme: Auenböden) sehr nährstoffarme Böden das höchste Potenzial (vgl. LUA, 2003).

Vorbelastungen: Die Vorbelastungen sind aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrads sehr stark.

Regelungsfunktion: Die Puffer- und Speicherfunktion der nicht versiegelten Böden ist bei (Tal-)Sanden gering ausgeprägt. Die Versickerungsrate ist dagegen hoch.

Natürlichkeitsgrad: k.A. (nicht relevant)

Biotopentwicklungspotenzial: k.A. (nicht relevant)

2.2. Wasser

Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzzonen befinden sich nicht im UG. Ein Nebenarm der Havel (Alte Fahrt) verläuft südlich, in ca. 250 m Entfernung.

Das Grundwasser ist > 5 m entfernt¹. Der oberste Grundwasserleiter ist weitgehend unbedeckt und aufgrund der anstehenden Sande gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Derzeit ist eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser in geringem Ausmaß, im Bereich der vorhandenen Grünfläche, möglich.

¹ LBGR - Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg (2016): Hydrologische Karten Brandenburg - Karte der oberflächennahen Hydrogeologie; www.geo.brandenburg.de/hyk50/ abgerufen am 10.3.2017

Bewertung

Es besteht eine hohe Schutzbedürftigkeit des obersten Grundwasserleiters. Das UG trägt aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades in sehr geringem Maß zur Grundwasserneubildung bei.

2.3. Klima/ Luft

Das UG ist in sehr hohem Maß versiegelt. Dies trifft auch auf den angrenzenden Bereich des Alten Marktes zu. Einzelnen und in Zusammenwirkung handelt es sich um klimatische Belastungsräume. Die sommerliche Erwärmung wird vermutlich durch die Nähe zur Havel (Alte Fahrt) abgemildert. Abhängig von der Windrichtung kann es zu einem Luftaustausch zwischen aufgeheizten und kühleren Bereichen kommen. Der vorhandene Baumbestand trägt nur kleinräumig zur klimatischen Entlastung sowie zur Staubbindung bei. Mit dem Platz der Einheit und den Grünflächen entlang der Alten Fahrt befinden sich klimatisch entlastende Flächen in der Nähe des UG. Die östlich angrenzenden Wohngebiete sind ebenfalls stark durchgrünt.

Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung (z.B. Kaltluftentstehungsgebiete; Luftaustauschbahnen zwischen Gebieten unterschiedlicher Belastungen) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Aktuell ist das unmittelbare Untersuchungsgebiet als klimatischer Belastungsraum zu bewerten. Eine Grünfläche mit Baumbestand trägt kleinräumig zur klimatischen Entlastung sowie zur Staubbindung bei.

2.4. Pflanzen / Lebensräume

2.4.1. Pflanzen und Lebensräume

Rote-Liste-Arten oder nach der Bundesartenschutzverordnung geschützte Arten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Flora ist von nicht heimischen Zierpflanzen und Ziergehölzen geprägt. Der Bewuchs beschränkt sich auf einen Grünstreifen westlich des Fachhochschulgebäudes, entlang des früheren Straßenverlaufs der Friedrich-Ebert-Straße.

Die Biotoptypen gemäß LUA (2007) werden in Tabelle 1 sowie in der Karte im Anhang dargestellt.

Tab. 1: Im Gebiet abgegrenzte Biotoptypen nach LUA (2007)

Biotop-code	Bezeichnung	Biotopwert
(5) Gras- und Staudenfluren		
05170	Trittrassen	gering
(10) Biotope der Grün- und Freiflächen		
102752	Wechselbepflanzung mit Bäumen	mittel

Biotop-code	Bezeichnung	Biotopwert
(12) Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen		
12210	Kerngebiet (City)	ohne Wert
12600	Verkehrsflächen (versiegelt)	ohne Wert
12642	teilversiegelte Parkplätze	ohne Wert
12643	versiegelte Parkplätze	ohne Wert
12653	teilversiegelte Wege (incl. Pflaster)	ohne Wert
126611	Gleisanlagen, überwiegend versiegelt	ohne Wert
12730	Baustellen, Bauflächen	ohne Wert

Trittrassen (05170) Der frühere Straßenverlauf der Friedrich-Ebert-Straße wird östlich von schmalen Trittrassen begleitet. Weitere Trittrassen bewachsen einen Streifen östlich der Baustellencontainer.

Wechselbepflanzung mit Bäumen (102752): Der ca. 400 m² umfassende, begrünte Streifen ist locker mit Bäumen bestanden (siehe Tabelle 2) und setzt sich nach Norden im Bereich des angrenzenden Bebauungsplans (SAN-P 19) fort. Verschiedene Laubbäume wechseln sich mit einer breiten Eibe und einer einzelnen Kiefer ab. Zum Gebäude hin werden die Pflanzflächen von einem mit Gehwegplatten befestigten Fußgängerbereich begrenzt, der in den Kolonnadengang des Fachhochschulgebäudes übergeht. Als Sitzmöglichkeiten sind einige lehenlose Bänke sowie stellenweise niedrige Mauern, als Begrenzung der Beete, vorhanden. Die Beete zeichnen sich durch verschiedene Strauchrosen mit einer Wuchshöhe zwischen 1 und 2 m aus (mehrere ungefüllte oder nur leicht gefüllte Sorten). Außerdem sind verschiedene, eher niedrige Sträucher (Potentilla, Mahonia, Zierquitten, Spieraea, Cotoneaster, Feuerdorn, Kriechwacholder u.a.) sowie Stauden und Bodendecker (Efeu, Geranium) anzutreffen. Am Südrand breiten sich junge Robinien sowie rankender Knöterich aus.

Kerngebiet (City) (12210): Das Gebäude der ehemaligen Fachhochschule sowie angrenzende versiegelte Flächen (Gehwege, Zufahrten) wurden unter diesen Biototyp gefasst.

Als Verkehrsflächen (12600) werden der Radweg östlich der Tram sowie weitere asphaltierte Flächen dargestellt.

Versiegelte Parkplätze (12643): Der frühere Straßenverlauf der Friedrich-Ebert-Straße wird derzeit als Parkplatz für Bauarbeiter genutzt. Am Westrand befindet sich eine größere mit Schotter befestigte Fläche, welche derzeit ebenfalls als Parkplatz genutzt wird (12642).

Teilversiegelte Wege (incl. Pflaster) (12653): Der Gehweg östlich der Friedrich-Ebert-Straße ist mit Kleinpflaster bzw. mit einem Band aus Granitplatten befestigt.

Gleisanlagen, überwiegend versiegelt (126611): Gleisflächen der Tram



Abb. 1: Kolonnaden an der Westseite des FH-Gebäudes (FRECOT 2016)



Abb. 2: Grünfläche und Baucontainer westlich des FH-Gebäudes (FRECOT 2016)

Baustellen, Bauflächen (12730): Hierunter wurde der als Stellplatz für Container genutzte Bereich entlang des früheren Straßenverlaufs gefasst. Einige Flächen sind mit grobem Schotter befestigt. Stellenweise war ein Bewuchs aus ruderalen Stauden (weit verbreitete Arten) anzutreffen.

Bewertung

Die teilversiegelten und versiegelten Flächen besitzen keinen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die bepflanzen Bereiche besitzen einen mittleren Biotopwert, als Nahrungslebensraum für Insekten und Vögel, potenziell auch als Nistplatz für Vögel (vgl. Kap. 2.5). Darüber hinaus leitet sich der Biotopwert hier aus den mittleren Wiederherstellungszeiträumen der Bäume ab (ca. 20 bis 40 Jahre).

2.4.2. Geschützter Baumbestand

Insgesamt sind 7 Bäume nach der Potsdamer Baumschutzverordnung (2003) geschützt, vgl. Tabelle 2.²

Tab. 2: Geschützter Baumbestand (Stand 14.3.2017)

Nr.	Baumart	StU [cm]*	Krone d [m]	Vitalität	Habitus/ weiterer Kommentar
1	Robinie	120	8	1	
2	Gemeine Kiefer	140	8	0	mehrstämmig
3	Baumhasel	140	10	0	schöner Habitus, gleichmäßig ausgebreitete Krone
4	Zierkirsche	60	4	0	Sorte 'Pendula'
5	Thuja	60	8	0	tiefer Kronenansatz, ausladender Habitus
6	Baumhasel	120	10	0	schöner Habitus, gleichmäßig ausgebreitete Krone
7	Zierkirsche	80	5	1	steht etwas beengt; knapp außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans

* Die Umfänge wurden gemäß PBaumSchVO (2003) in 1,3 m Höhe über dem Erdboden gemessen.

Vitalitätsstufen nach Tauchnitz (2000):

0 = gesund bis leicht geschädigt (Schädigungsgrad 0–10 %, Wachstum und Entwicklung arttypisch, volle Funktionserfüllung, gute Vitalität und Entfaltung);

1 = geschädigt (> 10–25 %, Wachstum und Entwicklung ausreichend, kleine Mängel, leicht eingeschränkte Funktionserfüllung, leicht nachlassende Vitalität);

2 = stark geschädigt (> 25–50 %, Wachstum und Entwicklung leicht gestört, Schadstellen, Vitalitätszustand gerade noch ausreichend);

3 = sehr stark geschädigt (> 50–80 %, Wachstum und Entwicklung erheblich gestört);

4 = absterbend bis tot (> 80–100 %, Vitalität kaum feststellbar)

2.5. Tiere

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG der Aufstellung des Plans entgegen stehen könnten. Dies betrifft die europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie und die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Datenlage

Eine Untersuchung in 2014 und 2015 betrachtete die Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen am Gebäude der Fachhochschule (SALINGER, 2015)³. Derzeit finden weitere faunistische Untersuchungen statt.

² Eine Beschlussvorlage zur Neufassung des Potsdamer Baumschutzes liegt vor (Stand Nov. 2016).

2.5.1. Vögel

Im Zwischenbericht von SALINGER (24.4.2017) wird der Haussperling als Brutvogel am Gebäude genannt.

Tab. 3: Im Gebiet nachgewiesene Brutvogelarten (SALINGER 2017)

Deutscher Name	Wissensch. Name	Reviere	RL BB	RL D	Trend
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	k.A.	.	V	-1

RL BB Rote Liste Brandenburg (LUA 2008)

RL D Rote Liste Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2016)

1 vom Aussterben bedroht 2 stark gefährdet 3 gefährdet V Vorwarnliste

Trend: kurzfristiger Bestandstrend Zeitraum 1985-2009 (GRÜNEBERG et al. 2016)

-2 = sehr starke Abnahme (> 50%);

-1 = starke Abnahme (> 20%);

= gleich bleibend oder leicht schwankend oder Abnahme < 20% oder Zunahme < 30%;

+ = deutliche Zunahme (> 30%)

2.5.2. Fledermäuse

Es konnten "keine aus- oder einfliegenden Fledermäuse beobachtet werden. Die Zahl jagender Fledermäuse in der Umgebung war ebenfalls sehr gering und beschränkte sich auf einzelne Zwergfledermäuse, in größerer Entfernung vom Gebäude. ..."

SALINGER (2015) führt weiter aus: "Obwohl kein Nachweis eines Fledermausquartiers gelang, scheint ein kurzzeitiger Aufenthalt einzelner Fledermäuse an dem Untersuchungsgebäude möglich. Einzeln lebende Männchen nutzen vor allem im Herbst auch Hangplätze, die nicht als Quartier geeignet sind ... Da selbst Zwergfledermäuse zwischen Tagesquartier und Jagdgebiet mehrere Kilometer zurücklegen können, kann durch die vereinzelt Beobachtungen kein Bezug [zum Gebäude] abgeleitet werden. ..."

Die Ergebnisse der weiteren Untersuchungen stehen noch aus.

2.5.3. Weitere Artengruppen gemäß FFH-Richtlinie

Vorkommen weiterer streng geschützter Arten können aufgrund der vorgefundenen, sehr eingeschränkten Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden.

2.6. **Landschaftsbild, Erholung**

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades weist das UG keinen besonderen Wert bezüglich des Landschaftsbilds oder der Naherholung auf. Im Landschaftsplan wird für den mit Bäumen bestandenen Grünstreifen westlich des Fachhochschulgebäudes eine "örtliche Bedeutung" für die Naherholung dargestellt (Landschaftsplan Karte 4.4, 2012).

Dieser Grünstreifen besitzt ebenfalls eine Bedeutung innerhalb einer örtlichen Grünverbindung zwischen dem Platz der Einheit und der Alten Fahrt (ebd.).

³ Von August 2014 bis September 2015 wurden "9 Begehungen mit Fledermaus-Detektor zur Feststellung von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen sowie 5 Begehungen mit dem Fernglas zur Feststellung von Niststätten von Gebäudebrütern durchgeführt" (ebd.).

Bewertung

Ein besonderer Wert für das Landschaftsbild besteht nicht. Die Bedeutung für die kurzzeitige Erholung wird für die vorhandene Grünfläche als gering bewertet. Jedoch sind auch kleine und lärmbelastete Grünflächen grundsätzlich für ein kurzes oder längeres Verweilen sowie für ein (wenn auch eingeschränktes) Naturerleben (Blüten- und Formenvielfalt, Duft, Insekten, Vögel u.v.m.) inmitten des Stadtgebietes von Bedeutung.

3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Gemäß § 1a BauGB ist zu prüfen, ob Eingriffe in die Schutzgüter vermieden bzw. vermindert werden können. Die Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung sind im Rahmen der vorliegenden Planung aufgrund der übergeordneten städtebaulichen Ziele jedoch sehr gering.

Hinsichtlich des Baumbestands sind Maßnahmen zur Vermeidung kaum realisierbar. Nur wenige Bäume befinden sich außerhalb der zukünftigen Baufelder. Zur Verminderung von Eingriffen werden die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen. Die Maßnahmen **V1 bis V8** sind nach Möglichkeit vollständig in Form von textlichen Festsetzungen in den B-Plan zu übernehmen.

3.1. Schutzgut Boden, Wasser

V1 - Teilversiegelte bzw. unversiegelte Herstellung von Fußgängerbereichen und Nebenanlagen

Die Flächen in den Fußgängerbereichen sollten nach Möglichkeit teilversiegelt bzw. in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Decken u.ä.) hergestellt werden. Die nicht über- oder unterbauten Innenhofflächen sollten gärtnerisch und ohne weitere versiegelnde Elemente angelegt werden.

Damit können Eingriffe in die Bodenfunktionen verringert und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht werden.

V2 - Versickerung von Niederschlagswasser

Die technischen Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen innerhalb der Innenhoffläche sollten geprüft werden.

3.2. Schutzgut Klima/ Luft

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Klimaanpassung nach Möglichkeit zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Im Zusammenhang mit der Klimaerwärmung ist in den dicht bebauten Teilen der Großstädte in zunehmendem Maß mit einer sommerlichen Überhitzung zu rechnen. U.a. nehmen sog. Tropennächte zu, welche eine Gefahr für die Gesundheit bestimmter Personengruppen darstellen. Zur Verminderung der sommerlichen Aufheizung können folgende Maßnahmen dienen:

V3 - Klimaanpassung im Baugebiet

Beachtung einer hitzeangepassten Bauweise (Verwendung heller Materialien hinsichtlich der Fassaden und Dächer, wobei bei der straßenseitigen Dacheindeckung aus gestalterischen Gründen naturrote Ziegel zu verwenden sind), Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Integration von Wasserflächen in den öffentlichen Raum bzw. in den privaten Innenhöfen, Anpflanzung von Bäumen.

3.3. Schutzgut Pflanzen/ Baumbestand

V4 - Erhalt von Bäumen

Ein kleiner Teil der vorhandenen Grünfläche befindet sich im zukünftigen Innenhof des Mischgebietes. Im Rahmen der konkreten Bauplanung sollte geprüft werden, ob ein Erhalt einzelner Bäume und Sträucher möglich ist. Dies betrifft die Bäume Nr. 2 (Kiefer) und 3 (Baumhasel) sowie den weiteren Pflanzenbestand in diesem Bereich.

V5 - Umsetzen von Pflanzenbeständen

Nach Möglichkeit sollte der Pflanzenbestand (insbesondere die Strauchrosen und andere wertvolle Großsträucher) geborgen und in einen geeigneten Bereich der städtischen Grünflächen umgepflanzt werden.

3.4. Schutzgut Tiere

Die Maßnahmen **V6 bis V8** dienen unmittelbar der Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG und unterliegen nicht der Abwägung.

V6 - Baufeldfreimachung (Rodung) in der Zeit vom 1.10. bis 28.2.

Zur Vermeidung von Brutverlusten, Störungen des Brutgeschehens und zur Beachtung des Tötungsverbots hinsichtlich streng geschützter Arten (Brutvögel) sind Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

V7 - Gebäudeabriss (1.10. bis 28.2.)

Zur Vermeidung von Brutverlusten, Störungen des Brutgeschehens und zur Beachtung des Tötungsverbots hinsichtlich streng geschützter Arten (Brutvögel, Fledermäuse) sind Abrissarbeiten an Gebäuden in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

V8 - Kontrolle durch einen Fachgutachter

Soll im Zeitraum 1.3.-30.9. gefällt oder gerodet bzw. das Gebäude abgerissen werden, muss mittels Sichtung durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden, dass die Arbeiten zu Beeinträchtigungen europäisch geschützter Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse) führen.

Sofern sich aufgrund des Endberichts der faunistischen Untersuchung noch weitere Erkenntnisse ergeben sollten, würde das Kapitel entsprechend fortgeschrieben werden.

4. Prognose der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Jedoch besteht aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB keine Ausgleichspflicht gemäß BNatSchG.

Tab. 4: Flächenbilanz aus dem B-Plan, Stand Febr. 2017

Flächenkategorie	m ² (gerundet)
Mischgebiet	6.290
davon - Innenhof = 2.392 m ² - Innenhof (innerhalb ABCDEFGHIJA) = 2.095 m ²	
Straßenverkehrsflächen	520
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.150
Summe (Geltungsbereich)	3.670

4.1. Zulässige Versiegelung

Innerhalb der Mischgebiete ist eine Bebauung innerhalb der durch Baulinien gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Innenhoffläche (innerhalb ABCDEFGHIJA) darf zu 20% von baulichen Anlagen überdeckt werden (vgl. Planzeichnung). Weitere Teile der Innenhoffläche dürfen mit Tiefgaragen unterbaut werden, vgl. Tabelle 4.

Tab. 5: Flächenbilanz aus dem B-Plan, Stand Febr. 2017

Flächenkategorie	m ² (gerundet)
Mischgebiet, Blockrandbebauungsfläche	3.890
MI, Innenhof (innerhalb ABCDEFGHIJA) = 2.095 m ² , davon überbaubar mind. 20% =	420
Innenhoffläche, die durch Tiefgaragen unterbaut werden darf	1.130
Straßenverkehrsflächen	520
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.150
zulässige Versiegelung mind.	9.110

Insgesamt ergibt sich eine zulässige Versiegelung von **9.110 m²**. "Eine darüber hinaus gehende Versiegelung durch weitere Nebenanlagen kommt nicht in Betracht und muss demnach nicht bilanziert/eingestellt werden." (Weyrauch, schr. Mitt.)

Die **IST-Versiegelung umfasst ca. 9.200 m²**, incl. teilversiegelter Bereiche. Der Umfang der zukünftigen Versiegelung wird die IST-Versiegelung somit nicht überschreiten.

4.2. Boden

Durch die Überbauung und Versiegelung tritt ein Verlust an gewachsenem Boden ein (ca. 700 m²). Dem gegenüber steht die Entsiegelung sowie Begrünung von Flächen im zukünftigen Innenhof des Mischgebietes. Somit kommt es nicht zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut.

4.3. Wasser

Durch das Vorhaben kommt es nicht zu Eingriffen in das Schutzgut, da das anfallende Regenwasser derzeit ebenfalls abgeleitet wird. Darüber hinaus besitzt das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung kommt es darüber hinaus nicht zu Gefährdungen der Grundwasserqualität.

4.4. Klima / Luft

Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Verschlechterungen bezüglich des Schutzguts zu erwarten. Allerdings kommt es kleinräumig zu Baumfällungen und zur Entfernung von Vegetationsflächen im öffentlichen Raum.

Insbesondere in den Fußgängerbereichen der geplanten Schloßstraße und Am Alten Markt sowie im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße ist mit einer starken sommerlichen Erwärmung zu rechnen.

4.5. Pflanzen/ Lebensräume/ Baumbestand

Bei Verwirklichung des Vorhabens kann es zum vollständigen Verlust des Baumbestands kommen. Darüber hinaus geht eine Grünfläche (ca. 400 m²) verloren. Deren Biotopwert, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, wurde als mittel eingestuft.

4.6. Tiere

4.6.1. Brutvögel

Das Tötungsverbot ist allgemein im Rahmen von bauzeitlichen Beschränkungen bzw. Kontrollen zu beachten, vgl. Kap. 3, Maßnahmen **V6, V8**.

Beim derzeitigen Kenntnisstand sind Niststätten des Haussperlings am Gebäude der Fachhochschule vorhanden. Es kommt zum Verlust von Lebensräumen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) der Art.

4.6.2. Fledermäuse

Am Fachhochschulgebäude sind einzelne Männchenquartiere zwar nicht auszuschließen, konnten bislang aber auch nicht nachgewiesen werden (SALINGER, 2016). Das Tötungs- sowie das Störungsverbot sind im Rahmen von bauzeitlichen Beschränkungen bzw. Kontrollen zu beachten, vgl. Kap. 3, Maßnahmen **V7, V8**.

Die Aussagen werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt

4.7. Landschaftsbild, Erholung

Es kommt zum Verlust einer kleinen Grünfläche mit örtlicher Bedeutung für die (kurzzeitige) Naherholung. Der geplante öffentliche Raum (Straßenraum, Fußgängerbereiche) sollte so gestaltet werden, dass Bereiche mit Aufenthaltsqualität sowie zum Verweilen entstehen.

Der Verlust für das Landschaftsbild ist als gering einzustufen. Es kommt zu einer Neuordnung des Stadtbildes. Hierbei sollten Bepflanzungen als Gestaltelement sowie aus bioklimatischen Gründen einbezogen werden.

5. Maßnahmen

5.1. **Ausgleich für Baumfällungen**

Im *worst case* kommt es zur Fällung von 6 geschützten Bäumen⁴. Evtl. können die Bäume Nr. 2 und 3 erhalten werden (Kiefer, Baumhasel).

Die Bemessung der Anzahl der Ersatzpflanzungen richtet sich nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Zur Ermittlung des Wertes eines geschützten Baumes werden der Stammumfang, die Baumart, der Habitus, die Vitalität, der Biotopwert sowie sein Beitrag zur Freiraumqualität herangezogen (§ 5 PBaumSchVO, 2003)⁵. Die Details ergeben sich aus den Baugenehmigungsverfahren.

Der Ausgleich sollte soweit als möglich innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Insbesondere aus bioklimatischen Gründen wird eine Anpflanzung von Straßebäumen in den zukünftigen Fußgängerbereichen bzw. verkehrsberuhigten Bereichen empfohlen. Damit kann die Aufenthaltsqualität erhöht und das Wohnumfeld verbessert werden. Aus den gleichen Gründen werden Baumpflanzungen im zukünftigen Innenhofbereich empfohlen. Vgl. die Liste zu empfehlender Baumarten im Anhang.

Für verbleibende Defizite ist eine Ausgleichszahlung gem. PBaumSchVO zu entrichten.

5.2. **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

5.2.1. Maßnahmen zur Vermeidung

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung sind vorgesehen, um Verschlechterungen des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der potenziell oder direkt betroffenen Arten zu vermeiden.

V6 - Baufeldfreimachung (Rodung) in der Zeit vom 1.10. bis 28.2.

Zur Vermeidung von Brutverlusten, Störungen des Brutgeschehens und zur Beachtung des Tötungsverbots hinsichtlich streng geschützter Arten (Brutvögel) sind Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

V7 - Gebäudeabriss (1.10. bis 28.2.)

Zur Vermeidung von Brutverlusten, Störungen des Brutgeschehens und zur Beachtung des Tötungsverbots hinsichtlich streng geschützter Arten (Brutvögel, Fledermäuse) sind Abrissarbeiten an Gebäuden in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

⁴ Baum Nr. 7 (Zierkirsche) wird im Fachbeitrag zum angrenzenden B-Plan SAN-P 19 bilanziert.

⁵ Bei Inkrafttreten der Neufassung der Baumschutzverordnung sind die darin enthaltenen Vorgaben für die Berechnung der Ersatzpflanzungen zu beachten.

V8 - Kontrolle durch einen Fachgutachter

Soll im Zeitraum 1.3.-30.9. gefällt oder gerodet bzw. das Gebäude abgerissen werden, muss mittels Sichtung durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden, dass die Arbeiten zu Beeinträchtigungen europäisch geschützter Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse) führen.

5.2.2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF 1 - Ersatzquartiere für Gebäudebrüter

Im Geltungsbereich sind für verloren gehende Brutreviere des Haussperlings für die Art geeignete Ersatzquartiere zu planen. Die Quartiere (Nistkästen oder in die Fassaden integrierte Quartiere) sind in einem geeigneten Bereich anzubringen. Insbesondere sind die Himmelsrichtung, Höhe über dem Erdboden sowie mögliche Störfrequenzen durch Menschen zu beachten. Die Ausführung ist zeitlich so einzuordnen, dass die Nistkästen in der auf Beendigung der Baumaßnahme direkt folgenden Brutperiode zur Verfügung stehen. Auch ein mögliches Anbringen am vorhandenen Gebäude der Bibliothek ist zu prüfen.⁶

Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätte bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Damit können Revierverluste für den Haussperling und somit Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 vermieden werden.

5.2.3. Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Bei Berücksichtigung der angeführten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen treffen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu.

Tab. 6: Auflistung der Maßnahmen zur Vermeidung und CEF-Maßnahmen

Nr.	Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Arten
V5	Baufeldfreimachung (Rodung) in der Zeit vom 1.10. bis 28.2.	Brutvögel allgemein (Freibrüter, Bodenbrüter)
V6	Gebäudeabriss (1.10. bis 28.2.)	Haussperling, potenziell weitere Gebäudebrüter, Fledermäuse
V7	Kontrolle durch einen Fachgutachter	Brutvögel, Fledermäuse
CEF 1	Ersatzquartiere für Gebäudebrüter	Haussperling

⁶ Die genaue Anzahl ergibt sich im weiteren Verfahren aus dem Endbericht von SALINGER.

6. Literatur und Quellen

Rechtsgrundlagen

- BbgNatSchAG – Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3])
- BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015
- MUGV (2011): Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 3. Änderung der Übersicht „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“ vom 2. November 2007, zuletzt geändert durch Erlass vom 1.7.2008
- PBaumSchVO - Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003
- PBaumSchVO - Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) ENTWURF Stand v. 9.11.2016
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie – FFH-RL) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7); geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 29. September 2003 (Abl. EU Nr. L 284)

Literatur

- GRÜNEBERG et al. (2016): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung vom 30. November 2015. In: Berichte zum Vogelschutz, Heft 52.
- LANDESHAUPTSTADT POTSDAM (2012): Landschaftsplan Landeshauptstadt Potsdam. Bearb. Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Stadtentwicklung-Verkehrsentwicklung, und weitere. 191 S. und Kartenteil.
- LANDESHAUPTSTADT POTSDAM (2017): Bebauungsplan SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/ Steubenplatz“, Informationsblatt zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Planzeichnung (Entwurf). 16.2.2017.
- LUA – Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.) (2004): Biotopkartierung Brandenburg. Band 1. Kartieranleitung und Anlagen. Golm.
- LUA – Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.) (2006): Liste und Rote Liste der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs. Natursch. Landschaftspfl. Bbg. 4 (15) (Beilage). 163 S.
- MLUR – Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (HRSG.) (2001): Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam.
- SALINGER, S. (2015): Artenschutzfachliches Gutachten, Baumaßnahme Potsdam, Potsdamer Mitte - Abriss Fachhochschulgebäude. 8 S. und Anhang.
- SALINGER, S. (2017): Bebauungspläne im Bereich Fachhochschule (SAN-P 18 und SAN-P 19)

Artenschutzfachliche Untersuchung der umliegenden Fläche um die Fachhochschule,
Zwischenbericht Stand 24.4.2017

TAUCHNITZ, H. (2000): Empfehlungen zu Schadstufenbestimmungen von Bäumen an Straßen
und in der Stadt, In Stadt und Grün 3/2000, S. 160-163.

ANHANG

Empfehlungen für Baumpflanzungen im UG

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Eßkastanie
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus laevigata</i>	zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus-Hybriden</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ginkgo biloba</i>	Fächerblattbaum
<i>Larix decidua</i>	Europäische Lärche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amerikanischer Amberbaum
<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia europaea</i>	Holländische Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde