



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 27 "Türkstraße", 2. Änderung, Teilbereich Holzmarktstraße  
Satzungsbeschluss**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Erstellungsdatum 25.08.2017

Eingang 922: 25.08.2017

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
13.09.2017	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		x

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 27 "Türkstraße", 2. Änderung, Teilbereich Holzmarktstraße wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 2 und 3).

**Finanzielle Auswirkungen?**

Nein

Ja

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

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

**Realisierungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung sind keine **Kosten für die Umsetzung der Planung** zu erwarten. Die Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünanlagen wurden bereits realisiert.

Es fallen keine **Folgekosten** an.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
					<b>0</b>	<b>keine</b>

### Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 27 "Türkstraße", 2. Änderung, Teilbereich Holzmarktstraße zu entscheiden und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu fassen. Die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1:	Kurzeinführung der Beschlussvorlage	(1 Seite)
Anlage 2:	Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 3:	Begründung	(16 Seiten)

**Kurzeinführung zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“, 2. Änderung, Teilbereich Holzmarktstraße  
Satzungsbeschluss**

**Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“, Teilbereich Holzmarktstraße gefasst und dabei festgelegt, dass die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen ist (DS 17/SVV/0237).

Anlass für die Planänderung ist, dass die festgesetzten öffentlichen Flächen im Bereich der Holzmarktstraße im Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans auf den tatsächlichen Bestand der Holzmarktstraße anzupassen bzw. zu reduzieren sind.

Für die Umsetzung und Realisierung der Holzmarktstraße wurde insbesondere auf eine Teilfläche des Flurstücks 1176, das für öffentliche Zwecke (Straßenausbau und öffentliche Grünfläche) festgesetzt war verzichtet.

Mit der 2. Änderung erfolgt die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 27 an den vorhandenen Endausbaustand der Straßenfläche der Holzmarktstraße.

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sollen unverändert bleiben.

**Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung**

**Zusammenfassung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 14.06.2017 bis zum 17.07.2017 zum Planentwurf, Stand Juni 2017 beteiligt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

**Zusammenfassung der Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

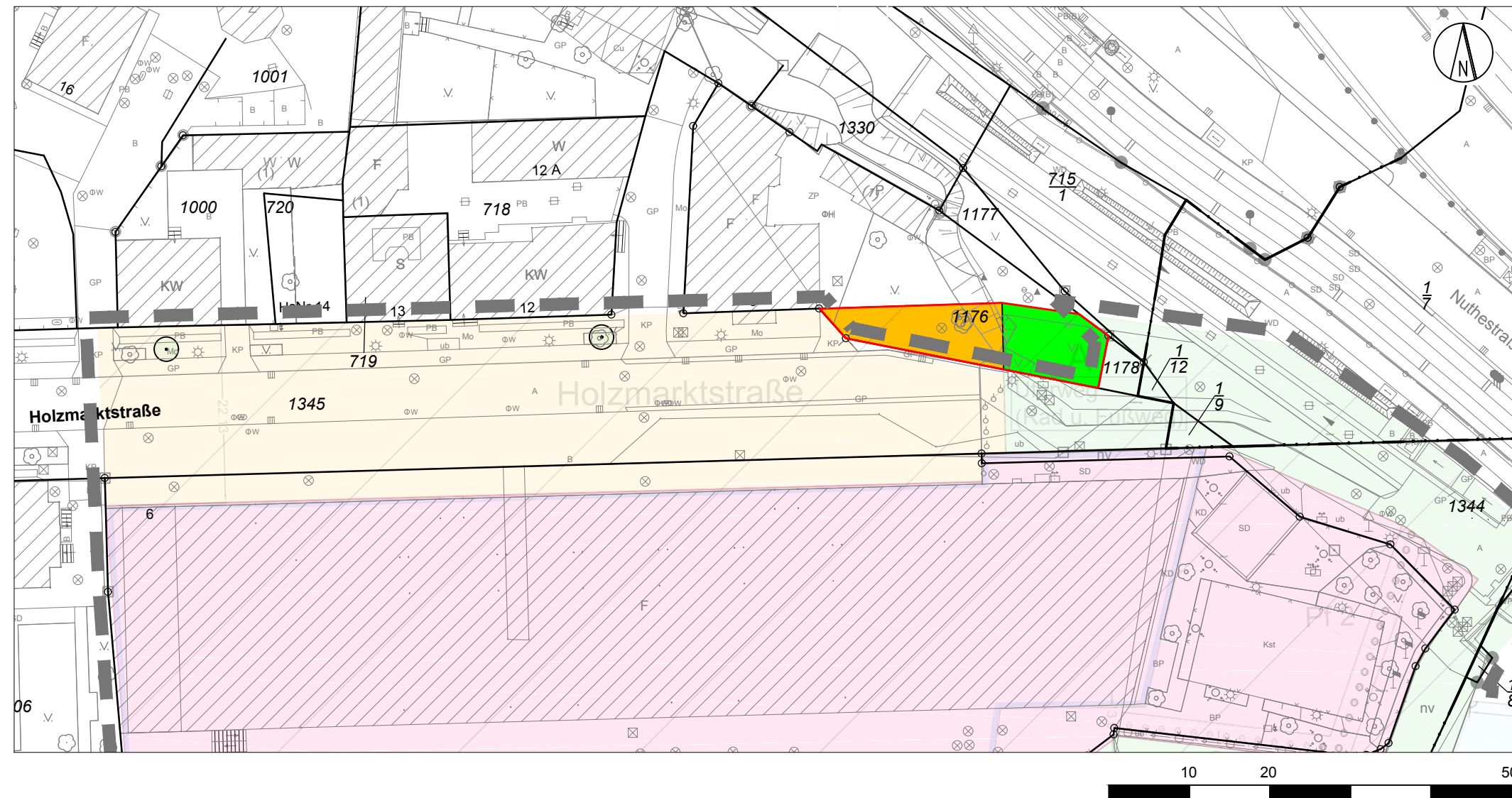
Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 14.06.2017 bis zum 18.07.2017. 2 Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt. Bei den Trägern öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. Es gingen insgesamt 2 Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

**Empfehlung der Verwaltung**

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“, Teilbereich Holzmarktstraße gefasst und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt werden.

**PLANZEICHNUNG**

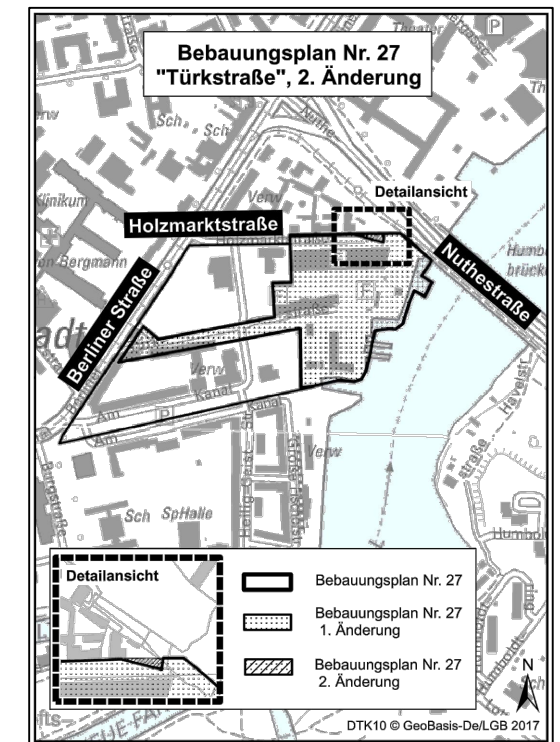


**Bebauungsplan Nr. 27 "Türkstraße"**  
**2. Änderung, Teilbereich Holzmarktstraße**

**Planzeichenerklärung**

- Umfang der aufzuhebenden Festsetzungen:
- Öffentlicher Straßenraum
- Öffentliche Grünfläche

- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 "Türkstraße" 1. Änderung nach Aufhebung der Festsetzungen
- Übernahme Darstellung rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 27 "Türkstraße" 1. Änderung



Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 27 "Türkstraße" Geltungsbereich 2. Änderung

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. 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.

Potsdam, den .....  
Hersteller der Planunterlage

**2. 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

**3. 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

Stand: 26.07.2017  
Satzung

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung



Landeshauptstadt  
Potsdam

**Bebauungsplan Nr. 27**  
**“Türkstraße“**  
**Teilbereich Holzmarktstraße**  
**2. Änderung**  
  
**Begründung**

Datum: Juli 2017  
Planungsstand: Satzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Art des Plans / Verfahrens: einfache Änderung gemäß § 13 BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung  
Hegelallee 6 – 10  
14461 Potsdam

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Bestehende Situation	4
3. Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung	4
4. Ziel der Planänderung	5
5. Inhalt der Planänderung und Begründung der Festsetzung Reduzierung des Geltungsbereichs	5
6. Herleitung der Planaufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB	6
7. Übersicht Verfahrensablauf	7
8. Finanzielle Auswirkungen	7
9. Rechtsgrundlagen	8
Anlage: Textliche Festsetzungen	9



## **1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Türkstraße", Teilbereich Holzmarktstraße umfasst das Flurstück 1176 der Flur 2 der Gemarkung Potsdam mit einer Größe von ca. 260 m<sup>2</sup>. Er liegt im südöstlichen Bereich der Holzmarktstraße. Um dieses Flurstück soll der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat mit ihrer Beschlussfassung vom 03.05.2017 die Aufstellung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen.

Die genaue räumliche Lage des Plangebietes ergibt sich unmittelbar aus der Planzeichnung.

Die Grundstücksflächen, die Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Türkstraße" sind, befinden sich in privatem Eigentum.

## **2. Bestehende Situation**

Der Bebauungsplan Nr. 27 "Türkstraße" der Landeshauptstadt Potsdam ist mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 07/2006 rechtsverbindlich geworden.

Er wurde teilweise durch die 1. Änderung, die mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 8/2015 rechtsverbindlich wurde, geändert.

Der zu ändernde Bereich des Flurstückes 1176 ist Teil der Holzmarktstraße, die der Erschließung des Gebietes dient. Die Verkehrsfläche der Holzmarktstraße ist vollständig hergestellt.

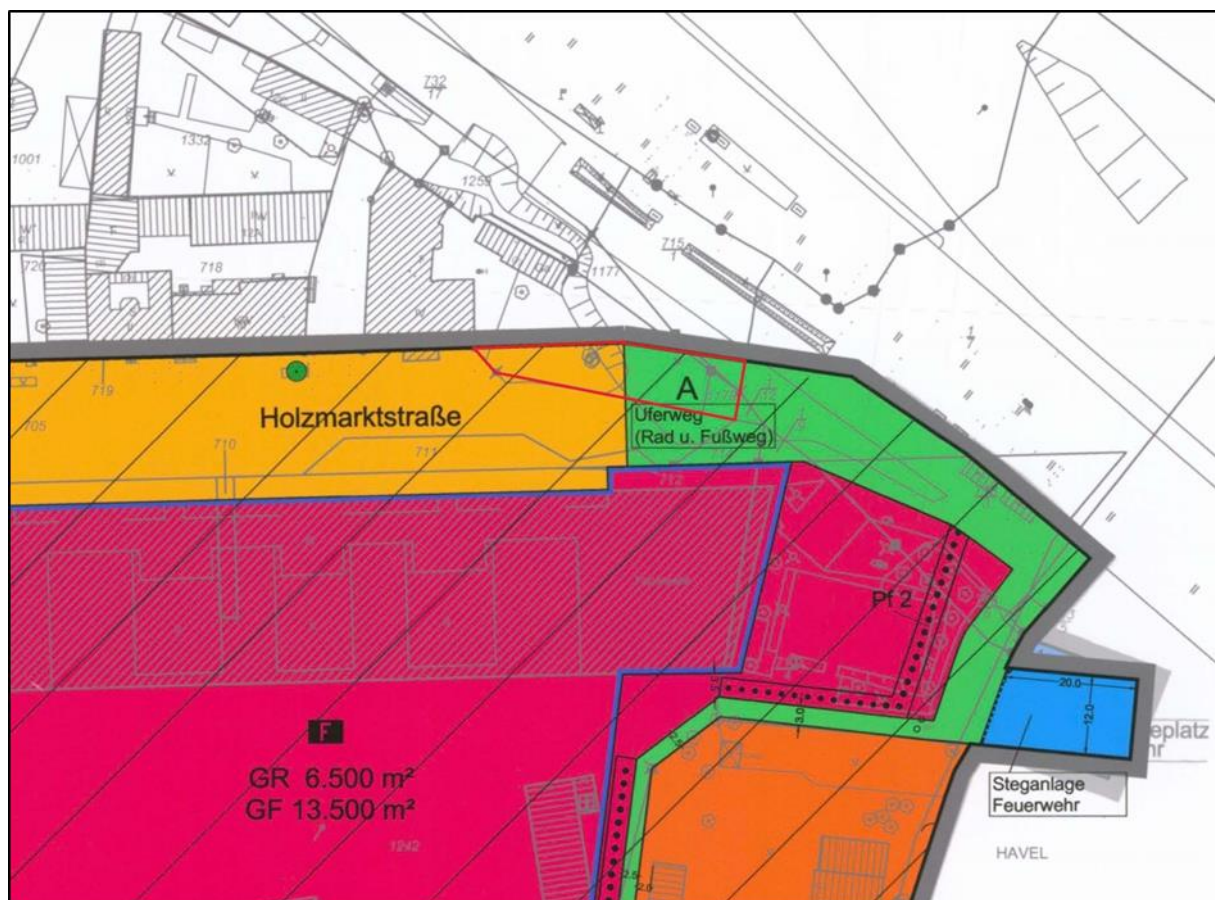
Das Bebauungsplanverfahren wird als vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.


## **3. Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der nördlich angrenzenden Flächen an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans hat sich gezeigt, dass für die Umsetzung und Realisierung der Holzmarktstraße weniger Fläche benötigt wurde, als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan der 1. Änderung festgelegt worden sind.

Daher ist es sinnvoll, die festgesetzten öffentlichen Flächen auf den tatsächlichen Bestand der Holzmarktstraße zu reduzieren. Die rechtlichen Bedingungen für die betroffenen privaten Grundstücksflächen sind hinreichend klar, wenn der Bebauungsplan für die nicht vom Ausbau der Holzmarktstraße betroffenen Flächen aufgehoben wird.

## Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“, 1. Änderung, Teilbereich Gelände Wasser- und Schifffahrtsamt:



-  Räumlicher Umfang der aufzuhebenden Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 Türkstraße, Teilbereich Holzmarktstraße

### 4. Ziel der Planänderung

Intention der 2. Planänderung ist die Anpassung des Geltungsbereichs an den vorhandenen Endausbaustand der Straßenfläche der Holzmarktstraße und der öffentlichen Grünfläche A. Durch die beabsichtigte Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sollen bei den übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 "Türkstraße" sowie der 1. Änderung unverändert beibehalten werden.

### 5. Inhalt der Planänderung und Begründung der Festsetzung der Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs

Mit der straßenrechtlichen Widmung des Geh- und Radweges zwischen Holzmarktstraße und Türkstraße (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7/2016 der Landeshauptstadt Potsdam) ist der Ausbau der Holzmarktstraße straßenrechtlich abgeschlossen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll sein räumlicher Geltungsbereich an den Endausbaustand der Straßenverkehrsfläche der Holzmarktstraße angepasst werden.

Die Anpassung des räumlichen Geltungsbereichs bezieht sich insbesondere auf die Fläche des Flurstücks 1176, auf das für öffentliche Zwecke (Straßenverkehr) beim Ausbau der Holzmarktstraße verzichtet wurde. Desweiteren wurde auf eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche A für den Endausbaustand der Straßenverkehrsfläche verzichtet.

Ungeachtet dessen ist der Straßenausbau in der Holzmarktstraße so erfolgt, dass die Hauptfeuerwache ohne jede Einschränkung voll erschlossen und betriebsbereit ist. Da die Holzmarktstraße zudem eine Sackgasse ist und das Ende der Holzmarktstraße (zur Humboldtbrücke hin) durch die Geometrie des Flurstücks 1176 auf "natürliche" Weise eingengt wird, um dann als Fuß-/Radweg am Uferweg anzuschließen, wird die fragliche Fläche des Flurstücks 1176 letztendlich für keinerlei öffentlich-verkehrliche Nutzungen mehr benötigt.

## **6. Herleitung der Planaufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Türkstraße" für den Teilbereich Holzmarktstraße soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen, unter denen ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann, liegen für diese Änderung vor. § 13 BauGB trifft hierzu folgende Regelungen:

*„Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn*

- 1. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und*
- 2. Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht und*
- 3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind..“*

Mit der vorgesehenen Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben weiterhin bestehen.

Die mit § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB formulierte Zusatzanforderung werden erfüllt: Mit der Änderung der Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach den Regelungen des UVPG oder des Landesgesetzes über UVP-Pflichten einer projektbezogenen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Zulassungsverfahren bedürfen.

Auch wird mit dem Bebauungsplan kein FFH- oder Vogelschutzgebiet überplant oder rückt an ein solches heran. Dementsprechend ist auch die zweite Zusatzanforderung des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren bleiben die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen unberührt.

## 7. Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“, Teilbereich Holzmarktstraße wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 03.05.2017 gefasst (DS 17/SVV/ 0237) und im Amtsblatt 5/2017 der Landeshauptstadt Potsdam am 01. Juni 2017 veröffentlicht. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Türkstraße", Teilbereich Holzmarktstraße wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Gebrauch gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 14.06.2017 bis zum 17.07.2017. Die amtliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 01. Juni 2017 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 5/2017. Im Beteiligungszeitraum wurde der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“, Teilbereich Holzmarktstraße und zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 14.06.2017 bis zum 18.07.2017. Mit Schreiben vom 14.06.2017 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TöB), sowie die städtischen Fachbereiche angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Es wurden während dieser Zeit keine Anregungen und Hinweisen von den Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der beteiligten städtischen Fachbereiche zur Planung vorgebracht, die eine Abwägung erforderlich macht.

Die Planzeichnung wurde nach Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung redaktionell dahingehend angepasst, dass nur Teile des Flurstücks 1176 von der Aufhebung der Festsetzungen Straßenverkehrsflächen bzw. Öffentliche Grünflächen betroffen sind. Dies entspricht dem im Aufstellungsbeschluss benannten Umfang der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 (in der Planzeichnung rot markiert).

## 8. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen für den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam entfaltet die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Türkstraße", Teilbereich Holzmarktstraße nicht. Mit der Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird auf den angrenzenden in privatem Eigentum befindlichen Flächen eine angemessene bauliche Nutzbarkeit ermöglicht. Für dieses Grundstück kann auf die vorhandene Erschließungsanlage der Holzmarktstraße zurückgegriffen werden.

## 9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14], S. 1).

## **Anlage:**

### **Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 "Türkstraße", 2. Änderung, Teilbereich Holzmarktstraße**

Anmerkung: Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ betrifft nur einen räumlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen des Bebauungsplans sowie der 1. Änderung. Da es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt, die die bisherigen Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ sowie der 1. Änderung nicht vollständig ersetzen, sind nachfolgend alle textlichen Festsetzungen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ sowie der 1. Änderung betreffen, aufgeführt.

Es gelten die textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung. Hinweise sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

#### **I. Textliche Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

###### **1.1 Mischgebiet MI 1**

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe
2. Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2, Nr. 8 und Abs. 3)

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

###### **1.2 Mischgebiet MI 2, 3, 4**

Wie 1.1, nicht zulässig Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

###### **1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1.1 u. GEe 1.2)**

Zulässig sind:

1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Lagerhäuser, Lagerplätze
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

###### **1.4 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

#### 1.5 Sonstiges Sondergebiet (SO)

Das sonstige Sondergebiet SO dient dem Betrieb des Wasser- und Schifffahrtsamtes. Zulässig sind Anlagen, die für den Betrieb des Wasser- und Schifffahrtsamtes erforderlich sind.

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

- 2.1. Die Grundfläche des obersten Vollgeschosses darf nur zu Zweidrittel der Fläche überbaut werden, und zwar mit einer Mindesthöhe von 2,50 m

#### 3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächenlinien (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß den §§ 12 und 14 BauNVO zulässig, sofern die in § 19 Abs. 4 BauNVO verankerte Kappungsgrenze von 0,8 GRZ nicht überschritten wird. Ausnahmsweise sind Garagen auf der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr zulässig.

Abweichend zum o. g. darf das Grundstück „Berliner Tor“ vollständig versiegelt werden.

#### 4. Ver- und Entsorgungsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 4.1. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zwei Standorte für Trafostationen zulässig.

#### 5. Wasserfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 5.1. Auf der Wasserfläche (Bundeswasserstraße) mit der Zweckbestimmung „Steganlage Feuerwehr“ sind Stege mit einer Länge von höchstens 20 m zulässig. Die Stege sind senkrecht zur Uferlinie anzulegen. Sofern eine Absperrung aus Sicherheitserwägungen erfolgt, ist diese zurückhaltend, transparent und der landschaftlichen Situation angepasst auszubilden.

#### 6. Immissionsschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1. Zur Begrenzung der Lärmemissionen werden die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt:

- im GEE 1.1 60 dB(A) am Tag (06:00 – 22:00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
- im GEE 1.2 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht
- auf der Fläche für die Feuerwehr 58 dB (A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht.

- 6.2. Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind die Wohnungsgrundrisse im Allgemeinen Wohngebiet in dem in der Planzeichnung gekennzeichnetem Bereich zwischen den Punkten a und b, sowie im Mischgebiet MI 3.1 und 3.2 im Bereich zwischen den Punkten c, d, e, f und g, im Mischgebiet MI 1 im Bereich zwischen den Punkten h, i, j und k und im Mischgebiet MI 2 im Bereich zwischen den Punkten l, m, n, o und p so anzulegen, dass alle schutzbedürftigen Räume auf der der Emissionsquelle abgewandten Seite liegen. Die Emissionsquelle ist der Verkehr auf der Holzmarktstraße, Planstr.1, Türkstraße, Berliner Straße und im Einmündungsbereich

der Straße Am Kanal, das Gewerbe auf den Flächen GEE1 und GEE2 und die Feuerwehr.

- 6.3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Mischgebieten und auf der Fläche der Feuerwehr müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen folgende bewertete Luftschalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$  nach DIN4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:
- Lärmpegelbereich V:  $R'_{w,res}$  von mindestens 45 dB für Wohnräume, 40 dB für Büroräume
  - Lärmpegelbereich IV:  $R'_{w,res}$  von mindestens 40 dB für Wohnräume, 35 dB für Büroräume
  - Lärmpegelbereich III:  $R'_{w,res}$  von mindestens 35 dB für Wohnräume, 30 dB für Büroräume

- 6.4. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet Ge 1.1 ist die Neubebauung an der Berliner Straße mit einer schallabsorbierenden Fassade auszustatten.

## **7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

- 7.1. Die mit Erhalt oder Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen (entsprechend Potsdamer Baumschutzverordnung).

- 7.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Misch- und Gewerbegebieten sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen.

- 7.3. Die Gesamtlänge von Stellplätzen im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Misch- und Gewerbegebieten wird auf 5,0 m, die Breite auf 2,50 m begrenzt. Die davon teilversiegelte Fläche wird auf 4,50 m x 2,50 m begrenzt. Ausgenommen sind Behindertenstellplätze.

- 7.4. Im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Misch- und Gewerbegebieten sind Stellplatzanlagen durch Bäume zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist 1 Baum (StU. 18/20) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzliste ist Bestandteil des Bebauungsplans.

- 7.5. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 1 bis 3 und mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Je 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum (StU. 18/20) zu pflanzen. Die vorhandenen standortgerechten und gebietstypischen Solitärbäume sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Pflanzlisten 1 bis 3 sind Bestandteil des Bebauungsplans.

- 7.6. In den Misch- und Gewerbegebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 20% mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 1 bis 3 und mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Der Anteil an Sträuchern sollte hierbei mindestens 20 % der Fläche betragen. Auf den nicht überbauten Flächen ist je ein Baum (StU 18/20, Art gemäß Pflanzliste 1) pro 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu pflanzen. Die vorhandenen standortgerechten und gebietstypischen Solitärbäume sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Pflanzliste 1 ist Bestandteil des Bebauungsplans.



- 7.7. In den Baugebieten sind die fensterlosen Fassaden der Nebengebäude und der Garagen zu mindestens 25% mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 4 zu begrünen (maximaler Pflanzabstand 2 m, Mindestqualität 150/200).
- 7.8. Im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Misch- und Gewerbegebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
- 7.9. Die öffentliche Grünfläche A ist zu mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 bis 3 und mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Je 150 qm Fläche ist ein Baum StU. 20/25 der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die vorhandenen standortgerechten und gebietstypischen Solitäräume sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu setzen. Hierbei sind 85 % leichte Sträucher und 15 % Solitäre (3x verpflanzt, 150 cm x 200 cm) zu pflanzen. Die Pflanzlisten 1-3 sind Bestandteil des Bebauungsplans. Fläche wesentlich reduziert.
- 7.10. Die öffentlichen Grünflächen ~~B und C~~ sind mindestens zu 30 % mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 1 bis 3 und mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Je 150 qm öffentliche Grünfläche ist ein Baum (StU. 18/20) der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu setzen. Hierbei sind 85 % leichte Sträucher und 15 % Solitäre (3x verpflanzt, 150 cm x 200 cm) zu pflanzen. Die Pflanzlisten 1-3 sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Fläche C entfällt, bei B verbleibt ein Teilstück.
- 7.11. Die mit **Pf 1** gekennzeichnete Fläche mit Bindung zur Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB innerhalb der MI 4 Fläche ist zu 50 % mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern der Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen (Pflanzabstand mindestens 1 Pflanze pro qm, Pflanzqualität: Sträucher 2 x v. 60-100 cm) sowie mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Je 150 qm Fläche ist ein Baum (StU. 18/20) der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzlisten 1-2 sind Bestandteil des Bebauungsplans.
- 7.12. Auf der mit **Pf 2** gekennzeichneten Fläche an der östlichen Grundstücksgrenze des Feuerwehrstandortes mit einer Bindung zur Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist eine mindestens 3,00 m breite naturnahe Hecke entsprechend Pflanzliste 2 zu pflanzen (Pflanzabstand mindestens 1 Pflanze pro qm, Pflanzqualität: 3 x v. 80-100 cm). Die Pflanzliste 2 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Teilfläche entfällt.
- 7.13. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ausschließlich mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen und als naturnahe Grünflächen zu entwickeln.

## Örtliche Bauvorschriften nach § 81 BbgBO für die Baugebiete Ge 1.1, MI 1-4, WA

1. Auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes und im Block MI 3.2 sind an straßenseitige Grundstücksgrenzen als Einfriedungen nur zulässig:
  - durchsehbare Metallzäune mit senkrechten Streben bis zu einer Höhe von 1,7 m
  - Sockel bis zu einer Höhe von 0,4 m mit maximal 1,9 m hohen und 0,4 m breiten Pfeilern.Seitliche Grundstückseinfriedungen sind in der Tiefe der Vorgärten und der seitlichen Bauwiche wie die straßenseitige Grundstückseinfriedung zu gestalten.  
Abweichend kann auf die Ausbildung einer Sockelmauer verzichtet werden.
2. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist das oberste Vollgeschoss auszubilden als:
  - Dachgeschoss mit einer Dachneigung von 7° bis 55 ° oder
  - Als Staffelgeschoss, dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Bei untergeordneten Bauteilen wie Treppenträumen oder Aufzugsschächten kann auf ein Zurücktreten verzichtet werden; gleiches gilt für Grenzwände. Ausnahmsweise kann für einzelne Außenwände auf ein Zurücktreten verzichtet werden, wenn eine andere Außenwand des Staffelgeschosses um ein entsprechend höheres Maß zurückversetzt ist.
3. Als Dachöffnungen sind nur Dachfenster zulässig, die gemäß nachfolgenden Absätzen als Dachflächenfenster oder Gauben gestaltet sind.
  - Gauben sind nur auf Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 35 Grad zulässig. Sie sind als Satteldach-, Walmdach-, Schlepp- oder Fledermausgauben auszuführen.
  - Auf einer Dachfläche sind jeweils nur ein Gaubentyp und nicht mehr als zwei Gaubengrößen zulässig.
  - Der Anteil der durch Dachfenster abgedeckten Dachfläche darf insgesamt 25 % der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
  - Die Ansichtsbreite der Gauben darf insgesamt 50 % der Trauflänge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
  - Dachfenster sind auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mittig in den Fensterachsen der darunter liegenden Fassade oder mittig zwischen den Fensterachsen liegen.Ausnahmen können aus Gründen des Denkmalschutzes zugelassen werden.
4. Die straßenseitigen Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Dabei darf die Summe der Flächen aller Fenster, Türen und sonstiger Öffnungen einer Fassade einen Anteil von 50 von Hundert nicht überschreiten. Alle Fenster sind mit stehendem Format zu errichten.
5. Fenster, Türen und Tore sind gegenüber der Oberfläche der Außenwand um mindestens 10 cm zurückzusetzen.  
Die Größe einer Fensteröffnung darf 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Schaufenster.  
Bei Öffnungsbreiten von mehr als 1,0 m sind Fenster durch senkrechte Pfosten zu unterteilen.  
Bei Öffnungshöhen von mehr als 1,6 m sind Fenster zusätzlich durch waagerechte Kämpfer zu unterteilen; dies gilt nicht für die Errichtung von Gebäuden.  
Erforderliche Pfosten und Kämpfer können nicht durch aufgeklebte oder in Doppelverglasung eingesetzte Sprossen ersetzt werden.

- Verspiegelte Fenster sowie Fenster mit getöntem, farbigem oder mattem Glas sind unzulässig. Gleiches gilt für Fensterflächen aus gewölbtem Glas, Ornamentglas und Glasbausteinen.
6. Das Anbringen von Antennen-, Parabolantennen- und Funkanlagen an Außenwänden von Gebäuden, die vom öffentlichen Raum eingesehen werden können, ist unzulässig. Das Aufstellen freistehender Antennen-, Parabolantennen- und Funkanlagen in Vorgärten und Bauwischen ist unzulässig.
  7. Außenwandflächen sind in glattem Putz oder Schlämmputz zu versehen oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Abweichend können Sockelzonen und untergeordnete Bauteile in Naturstein mit stumpfer Oberfläche ausgeführt werden. Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.  
Bei der Errichtung von Gebäuden sind Fassadenverkleidungen mit Wärmeverbundsystemen unzulässig.  
Bei baulichen Änderungen sind Fassadenverkleidungen mit Wärmeverbundsystemen nur dann zulässig, wenn ihre Oberfläche entsprechend Satz 1 hergestellt werden.  
Für Sichtmauerwerke sind Mauerziegel oder Klinker in den Farben Rot, Rotbraun oder Ocker zu verwenden.  
Glasierte Mauerziegel und glasierte Klinker sind nur als Gliederungselemente in der Fassadengestaltung zulässig.
  8. Die Eindeckung geneigter Dachflächen eines Gebäudes hat einheitlich mit nur einem Material zu erfolgen.  
Dacheindeckungen mit glänzender Oberfläche sowie gelben, grünen, blauen und violetten Dachziegeln ist unzulässig.  
Bei Dächern mit einer Neigung unter 25 Grad sind zur Eindeckung auch Zinkbleche mit Stehfalz zulässig. Abweichend können zur Eindeckung von flach geneigten Dächern auch Dachpappen verwendet werden, wenn eine Dachneigung 10 Grad nicht überschreitet oder wenn die Dachfläche aufgrund einer straßenseitigen Attika vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist. Gleiches gilt für die Anlage eines Gras- bzw. Gründaches.

## II. Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Bäume

Alnusglutinosa	Schwarz-Erle
Alnuspaethii	Purpur-Erle
Aesculuscarnea	Rotblühende Kastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Fagussylvatica	Rotbuche
Juglansnigra	Walnuß
Salixalba	Silberweide
Populusnigra „Italica“	Säulenpappel
Salix -Arten	Weidenarten
Sorbusaucuparia	Eberesche
Sorbusintermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbustorminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus-Arten	Ulmenarten

### **Pflanzliste 2: Sträucher**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinusbetulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylusavellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymuseuropaea	Pfaffenhütchen
Loniceraxylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salixcaprea	Salweide

### **Pflanzliste 3: Hecken**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinusbetulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn

### **Pflanzliste 4: Kletterpflanzen**

Hedera helix	Efeu
Clematisvitalba	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissustricuspidata	Wilder Wein

### **extensive Wiese:**

Landschaftsrassen mit 30 % Kräuteranteil

## **Nachrichtliche Übernahmen**

### **Baudenkmale**

Eingetragene Baudenkmale unterliegen einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt, der sich auf deren äußere Gestaltung bezieht. Daher wird darauf hingewiesen, dass bei der Anwendung des Denkmalschutzgesetzes die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans im Einzelfall eingeschränkt werden können. Gemäß § 2 BbgDSchG stehen folgende Anlagen unter Denkmalschutz:

- Stadtmauer
- Teile des Berliner Tors

### **Bodendenkmale**

Veränderungen und Maßnahmen im Bereich der im Plan gekennzeichneten Bodendenkmale bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§§ 9, 19 BbgDSchG) und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (§ 15 Abs. 1 und 3 BbgDSchG). Die geschützten Bodendenkmale stehen nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GBVI. I S. 215) unter Schutz und sind gemäß § 7 BbgDSchG zu erhalten.

## **Hinweise**

### **Altlasten / Kampfmittelbelastung**

Im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots sind hohe Mineralkohlenwasserstoff-Belastungen, die zum Entstehen von besonders überwachungsbedürftigem Abfall führen, nachgewiesen. Für diese Bereiche ist die fachgutachterliche Abrissbegleitung zwingend vorgeschrieben.

Für die Altlastenverdachtsfläche im Garagenbereich zwischen Holzmarkt- und Türkstraße ist zu vermuten, dass die Bausubstanz lokal Kontaminationen mit Mineralkohlenwasserstoff aufweist. Deshalb muss aus abfallrechtlicher Sicht der Abriss der Garagen durch einen Fachgutachter begleitet und begutachtet werden. Da nicht auszuschließen ist, dass der anstehende Boden ebenfalls belastet ist, ist dieser organoleptisch zu bewerten. Das Ergebnis ist dem Bereich Umwelt und Natur zur Entscheidung über eventuell notwendige Boden- und Grundwasseruntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen vorzulegen.

Im Uferbereich liegen 4,4 m mächtige Auffüllungen, die Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen aufweisen. Im Rahmen der Neugestaltung der Grünflächen ist ggf. zu überprüfen, ob aufgrund der kontaminierten Aufschüttungen eine Belastung des Grundwassers auszuschließen ist.

Da sich der Planbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet, ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

### **Artenschutzhinweis gemäß BNatSchG 2009**

Vor Durchführung der Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des §§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13b

und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auslagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

### **Schallschutz im Hochbau gemäß DIN 4109**

Die Textausgabe der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989) liegt zu jedermanns Einsicht innerhalb der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage, bereit.