



Betreff:

öffentlich

**Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte, Bebauungsplan SAN-P 19 "Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal" - Abwägung**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	11.04.2018
	Eingang 922:	12.04.2018

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
02.05.2018		
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 Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal“ (gemäß Anlagen 1a und 1b) entschieden.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob im Block IV das Erfordernis entsteht, zur dauerhaften Sicherung des hohen Anspruchs an die Nutzung und die baulich-gestalterische Qualität, zusätzliche planungsrechtlich festsetzbare Inhalte in den Bebauungsplan aufzunehmen.

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

## 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:

Zur langfristigen Sicherung der Sanierungsziele im Bereich des sogenannten Blocks IV am Alten Markt hat die Stadtverordnetenversammlung am 01.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplan SAN-P 19 "Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal" beschlossen (DS 16/SVV/0269). Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Der Bebauungsplan hat vom 01.03. – 30.03.2017 öffentlich ausgelegen.

Am 05.07.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan hat vom 14.08. – 22.09.2017 öffentlich ausgelegen.

Aufgrund von Änderungen, welche die Grundzüge der Planung berührten, war eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB erforderlich. Hierüber hat die Verwaltung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 23.01.2018 informiert.

Die Planänderung betraf insbesondere die Änderung vom Mischgebiet (MI) in die neu in die BauNVO eingeführte Gebietskategorie des urbanen Gebiets (MU), welche zum Einen die Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers aus immissionschutzrechtlicher Sicht begünstigt und zum Anderen die durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Nutzungsanteile und damit planungsrechtliche Sicherung von bestimmten Wohnraumangeboten verbessert. Der Bebauungsplan hat erneut vom 29.01. – 02.03.2018 öffentlich ausgelegen.

Die Bebauungspläne SAN-P 18 "Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz" und SAN-P 19 "Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal" wurden bislang in parallel laufenden Verfahren aufgestellt. Es soll nunmehr ein Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans SAN-P 19 herbeigeführt werden.

Ein Satzungsbeschluss soll aktuell noch nicht erfolgen, um, falls im Rahmen der Vergabe im Block IV das Erfordernis entsteht, ggf. zusätzliche planungsrechtliche festsetzbare Inhalte zur Sicherung des Anspruchs an Nutzung und baulich-gestalterische Qualität noch in den Bebauungsplan aufnehmen zu können.

### Anlagen:

- Anlage 1a – Abwägung Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 1b – Abwägung Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
- Anlage 2 – 3. Entwurf des Bebauungsplans (Stand 28.03.2018)
- Anlage 3 – Begründung zum 3. Entwurf des Bebauungsplans SAN-P 18 (Stand 29.03.2018)

# Abwägungsprotokoll

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Stadterneuerung  
14461 Potsdam

Titel des Plans	SAN-P 19	Planart	Bebauungsplan	
<b>Abwägung von Stellungnahmen im Rahmen folgender Beteiligungsschritte</b>	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	<input type="checkbox"/>	TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	<input type="checkbox"/>
	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	<input type="checkbox"/>	TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	<input type="checkbox"/>
	Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB	<input type="checkbox"/>	Fachbehörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	<input type="checkbox"/>
	Beteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m.	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachbehörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	<input type="checkbox"/>
	§ 3 Abs. 2 BauGB		TÖB-Beteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	<input type="checkbox"/>
			Beteiligung Fachbehörden nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	<input type="checkbox"/>

## 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



## Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Öff. 1	Stellungnahme vom 11.02.2018		
1.1	Gegen die Bebauungspläne SAN – P 18 und SAN P – 19 bestehen erhebliche Bedenken:		
1.2	1. Die „frühzeitige“ Beteiligung gem. § 3 BauGB wurde erst durchgeführt nachdem die Ziele der Planung bereits festgelegt waren. Zusätzlich wurde die Öffentlichkeit nicht über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung bzw. Neugestaltung eines Gebietes in Betracht kommen, bei der frühzeitigen Beteiligung unterrichtet, sondern eine bereits wesentlich verfestigte Lösung vorgestellt. Damit sind die rechtlichen Forderungen des § 3 Abs. (1) BauGB nicht eingehalten.	Dieses Vorgehen entspricht der Logik der Planung. Gäbe es kein Ziel, gäbe es auch keinen Handlungsbedarf, der bei Bauleitplänen i.d.R. zu Planungsbeginn durch einen Aufstellungsbeschluss seinen Ausdruck findet. Es liegt in der Natur der Sache, dass ein Vorentwurf, der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Diskussion gestellt wird, verbunden ist mit einem von den Stadtverordneten beschlossenen planerischen Ziel. Die Begründung behandelt aber die Kritik an den städtebaulichen Zielen der Landeshauptstadt Potsdam und geht unter anderem auf das Bürgerbegehren ein. Insoweit wurde und wird darauf aufmerksam gemacht, dass von Teilen der Öffentlichkeit andere Interessen verfolgt werden, die sich städtebaulich anders niederschlagen würden.	Z
1.3	2. Es soll ein Stadtbild „wiederentstehen“, das kaum noch ein Potsdamer kennt, während die vertraute Bebauung abgebrochen wird, zunächst das Fachhochschulgebäude, danach im weiteren Verlauf der „Staudenhof“, womit eine historische Phase der Stadt aus der Potsdamer Innenstadt verschwinden soll. Das ist ein sehr problematischer Umgang mit der Geschichte und mit der „vertrauten“ Stadt der Potsdamer. Dem kann auch nicht entgegengehalten werden, dass noch einige Gebäude aus dieser Zeit vorhanden sind, weil die wesentlichen, stadtbildprägenden Gebäude in Potsdams Mitte wie u.a. Dach Busbahnhof Bassinplatz, „Haus des Reisens, Schuhhaus am Bassinplatz bereits abgebrochen sind und weitere wie Schwimmhalle am Brauhausberg und Gaststätte Minsk bald folgen sollen.	Der Abriss des Fachhochschulgebäudes ist mit dem Ziel verbunden, die historische Mitte mit einem urbanen, gemischt genutzten Gebiet zu bereichern, in dem gewohnt und gearbeitet wird. Es soll ein attraktives und breites Nutzungsangebot geschaffen werden. Mit kleinen Parzellen entstehen Strukturen, die städtebaulich an den historischen Stadtgrundriss ausgerichtet werden. Die Neustrukturierung mit der geplanten Schwertfegerstraße führt zudem zu einer verbesserten Durchlässigkeit des Ortes in Ost-West-Richtung. Charakteristisches Merkmal wird ferner das hohe Maß an Öffentlichkeit in innerstädtischer Lage sein.	Z
1.4	3. Das Fachhochschulgebäude sieht zwar durch die jahrelange Vernachlässigung heruntergekommen aus, ist aber technisch noch weitestgehend intakt und durch seine hochflexible Bauweise sehr vielfältig zu nutzen, für kulturelle und wissenschaftliche Einrichtungen, aber auch Handel und Dienstleistungen, sogar Wohnen ist bei einem Umbau in den Obergeschossen möglich, wie Testentwürfe gezeigt haben. Es ist ein typisches Gebäude der Nachkriegsmoderne, wie es in ähnlicher Form nach dem Vorbild des Architekten Mies van der Rohe auch an anderen Stellen zu finden ist. Eine Umfrage der Initiative Potsdamer Mitte neu denken im Sommer 2017 ergab, dass das Gebäude sofort an unterschiedlichste Interessenten aus kulturellen, sozialen und wissenschaftlichen Einrichtungen vermietet werden kann. Der Abbruch dieses Gebäudes ist finanziell, ökologisch und sozial das Gegenteil von Nachhaltigkeit.	Diese Position wird nicht geteilt. Ziel ist es daher, den für die historische Mitte eingeschlagenen Weg, der heute vor allem in den benachbarten Plangebiet, insbesondere im Plangebiet SAN-P 10 (Landtag) und im Plangebiet SAN-P 13 (Havelufer / Alte Fahrt) zum Ausdruck kommt und städtebaulich als Erfolg gewertet wird, logisch fortgesetzt wird. Daher wurde mit viel Aufwand in einem jahrelangen Planungsprozess ein Integriertes Leitbautenkonzept – auch für die Blöcke III und IV – erarbeitet, dass im Rahmen dieses Bebauungsplans bauleitplanerisch umgesetzt werden soll. An der Planung und der geplanten Neugestaltung der historischen Mitte hin zu einem lebendigen, gemischt genutzten Quartier soll festgehalten werden.	Z
1.5	4. Durch die inzwischen bekannt gewordene voraussichtlich extreme Einwohnerentwicklung erhöht sich nicht nur der Bedarf an Wohnraum, sondern auch an sozialen, kulturellen und Bildungseinrichtungen, die zweckmäßigerweise in der Innenstadt liegen sollten. Hierfür ist das FH-Gebäude optimal geeignet.	Zugunsten der Bildungseinrichtung wurde durch das Land Brandenburg eigens ein neuer moderner Campus auf dem Bornstedter Feld entwickelt. Von Verlust kann keine Rede sein. Und an Stelle des ehemaligen Fachhochschulgebäudes entsteht nunmehr ein gutes Angebot für Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Handel und Kultur. Den veränderten Potsdamer Nachfragen wird hier also – bei vergleichsweise hoher Nutzungsdichte – adäquat Rechnung getragen. Zudem schließt der B-Plan SAN-P 19 das Bildungsforum mit der Stadt- und Landesbibliothek, der Volkshochschule und der sog. Wissenschaftsetage ein.	Z

1.6	5. Bildungsforum und Stadtmuseum benötigen dringend Erweiterungs- und Lagerflächen. Auch hierfür ist das FH-Gebäude eine sinnvolle Möglichkeit.	An dieser Stelle sollen in der beschriebenen Form andere städtebauliche Prioritäten gesetzt werden, z.B. auch, indem in dem Nachbar-Bebauungsplan SAN-P 19 ein Wohnungsangebot für Studierende und Auszubildende geschaffen wird. Lagerflächen werden der Lage in der historischen Mitte nicht gerecht und sind kein geeigneter Beitrag für eine vielfältige öffentliche bzw. öffentlichkeitswirksame Nutzung in der Innenstadt.	Z
1.7	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.	Aus oben geschilderten Gründen ist die Erhaltung des Fachhochschulgebäudes nicht möglich. Die rechtlichen Grundlagen wurden eingehalten. Gegenläufige Meinungen wurden in die Abwägung eingestellt.	Z
<b>Öff. 2 Stellungnahme vom 06.03.2018</b>			
2.1	<p>Hier meine Stellungnahmen zu beiden Bebauungsplanentwürfen SAN - P 18 und SAN P - 19:</p> <p>1. Abwägung der sozialen und ökonomischen Belange:</p> <p>Wie der nachfolgend verlinkte Artikel deutlich macht, wird eine große Zahl an sozialen Belangen nicht von den Plänen berücksichtigt. Auch wenn der Artikel den Erhalt des bisherigen Fachhochschul-Gebäudes beschreibt, so sind doch die sozialen Anliegen auch im Falle einer neuen Bebauung die gleichen. Im Besonderen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* die sozialen Belange nach einem Ort der Begegnung und einem Forum bzw. Saal der Stadtgesellschaft sind nicht berücksichtigt. Dieser Vorschlag zeigt einen Weg auf, der die katastrophalen Beteiligungs-Möglichkeiten sowie den Austausch der Bürgerschaft verbessert.</li> <li>* der soziale Belang nach Mitmach-Orten ist nicht adressiert. Tatsächlich sprechen gerade die ökonomischen Belange dagegen. Denn private Investoren werden hohe Mieten verlangen. Dadurch hält Verwertungslogik Einzug in jeden Quadratmeter.</li> </ul> <p>Mit besten Grüßen</p> <p><a href="https://mapove.wordpress.com/2018/02/26/kurz-vor-dem-abriss-ein-lebendiger-ort-der-stadtgesellschaft/#konkrete-schritte">https://mapove.wordpress.com/2018/02/26/kurz-vor-dem-abriss-ein-lebendiger-ort-der-stadtgesellschaft/#konkrete-schritte</a></p> <p>Ein Auszug aus dem Artikel: <i>Potsdam verkloppt Tempelhofer Feld</i></p> <p>Ein Mitmach-Garten, Café, Eis und Limo – alles auf der Dachterasse der [F]rei[H]eit? Die Rutsche runter zum Abenteuerspielplatz. Zur Sauna geht es später... Erst noch in die Werkstatt das Fahrrad reparieren. So ähnlich könnte es sich schon 2019 im Haus der Stadtgesellschaft abspielen. In gewisser Weise ist es das Tempelhofer Feld von Potsdam.</p> <p>Das Fest der MögLICHTkeiten hat am Gebäude der [F]rei[H]eit mit zahlreichen Liedermachern, Workshops, Poesie und einem "Markt der Möglichkeiten" gezeigt, wofür das alte Haus noch nützlich wäre. <i>Allein der Wille fehlt!</i> Doch auch so kann Bürgerbeteiligung in Potsdam aussehen: bei einem ersten „Szenario-Workshop“ im sog. Traumzelt träumten 10 Menschen von einem Haus der</p>	<p>Soziale Wünsche und Belange können unterschiedlicher Ausprägung sein. Am Ort des Plangebietes kann der Bebauungsplan einigen gerecht werden, aber nicht allen. Grundsätzlich sind sozialen Belangen dienende Einrichtungen im Plangebiet zulässig. Und gemeinsam mit dem Nachbar-Bebauungsplan SAN-P 19 stellen die Erhaltung des Bildungsforums sowie ein Gebäudekomplex zugunsten von studentischem Wohnen und Wohnen von Azubis einen wichtigen Beitrag zur Lösung sozialer Belange dar.</p> <p>Die verloren gehende Nutzung der Fachhochschule ist zugleich anderer Stelle voll ersetzt – mit den Vorteilen eines modern und adäquat ausgestatteten Campus'. Diesbezüglich ist also kein Verlust zu erkennen.</p> <p>Zur Kenntnisnahme. Die städtebaulichen Ziele im historischen Zentrum von Potsdam sind in Anbetracht der Lage anders als sie andernorts ggf. sein können. Die hier durch die Festsetzungen des B-Plans zum Ausdruck kommenden städtebaulichen Ziele sind jedoch über einen langen Planungszeitraum überprüft und durch eine Vielzahl von Beschlüssen der SVV bestätigt.</p>	<p>V</p> <p>K</p>

	<p>Stadtgesellschaft als bunten &amp; <b>lebendigen</b> Mitmach-Ort mitten im Zentrum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein botanischer Garten auf dem Dach: Artenreichtum und Lebensraum für Insekten, Bienen, Vögel sowie Heilpflanzen und einem essbaren Garten</li> <li>• ein nicht-kommerzielles Mitmach-Café auf der Dachterasse mit Open-Air Kino und Rundumblick auf die Stadt</li> <li>• Bandproberäume, eine Kneipe und Partylocation</li> <li>• Kreatives Schaffen in Ateliers für Kultur, Künstler und Initiativen</li> <li>• eine Veranstaltungs-, Mehrzweck-, Spiel- und Sporthalle</li> <li>• ein Wohlfühlbereich mit Sauna, Solebecken, Massage, Klangtherapie, Feuerstelle und einem Raum der Stille.</li> <li>• einen Saal der Stadtgesellschaft für Ausstellungen, Vorträge, Tanz- und Theaterveranstaltungen, Podiumsdiskussionen und vor allem für einen echten Dialog der Stadtgesellschaft – egal ob es draußen regnet oder schneit.</li> <li>• ein Haus des Lernens im Allgemeinen: eine Offene Werkstatt, ein Reparatur Café, Co-Working-Räume, ein Raum für virtuelle Realitäten, Workshopräume, Skill-Sharing, Wissensweitergabe und Bildungsangebote</li> <li>• Sprach- und Kommunikations-Treffen mit Menschen unterschiedlichster Herkunft – in allen Bereichen des Hauses. Von der Werkstatt bis zum Café.</li> <li>• wissenschaftliche Vernetzung, eine Erweiterung der Bibliotheksräume, Platz für das Stadtarchiv und das Depot des städtischen Museums.</li> <li>• ein Mitmach-Museum &amp; eine Mitbau-Modelleisenbahn, Räume für Eltern &amp; Kinder sowie ein Abenteuerspielplatz für kleine und große Potsdamer. Es gibt eine Skaterbahn, eine Kletterwand mit Netz und doppeltem Boden hinauf zum Dachgarten und eine große Rutsche wieder hinunter.</li> <li>• Ein „grünes Band“ aus Blumen, Pflanzen &amp; Bäumen verbindet den Dachgarten mit dem sanierten Staudenhof und dem Abenteuerspielplatz.</li> <li>• Ein Haus der Begegnung: ein Treffpunkt, der für alle Potsdamer gut erreichbar ist. In diesem Haus mitten im Zentrum werden die Stadt und ihre Menschen erlebbar.</li> </ul>		
<b>Öff. 3</b>	<b>Stellungnahme vom 03.03.18</b>		
3.1	<p>Mit einer positiven Einstellung gegenüber einer Potsdamer Stadtpolitik im Sinne einer Stadt für Alle möchte ich als Potsdamer Bürgerin meine Haltung zur Bebauung und Nutzung der Grundflächen in der Friedrich-Ebert-Str. und den bisherigen Bebauungsplänen zur Kenntnis genommen wissen: Bebauungsplan SAN - P 18 "Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz" und geplante Änderung der Stellplatzsatzung Bebauungsplan SAN - P 19 "Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal".</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	K
3.2	<p>Auch wenn das FH-Gebäude im Abriss befindlich ist, sollten die Stadtverordneten noch einmal umdenken. Potsdam hat geeignete Grundflächen für den Bau mit Wohnhäusern, die in der Stadtmitte nicht den Raum für öffentliche Gebäude wegnehmen. Neben dem Bildungsforum mit der SLB sollte die Fläche zwischen Am Kanal und dem Steubenplatz zur öffentlichen Nutzung verfügbar gemacht werden. Eine weitere Gentrifizierung unserer Stadt ist für den Großteil der Bevölkerung nicht wünschenswert. Stattdessen sollten weitere öffentlich nutzbare Einrichtungen im Zentrum der Stadt zur Verfügung stehen, in denen Bürgerinnen und Bürger aus allen Teilen der Stadt und zu unterschiedlichsten Zwecken Anlaufstellen finden. In der Hoffnung auf eine Flexibilität der Potsdamer Baupolitik mit freundlichen Grüßen</p>	Die Stadtverordneten haben sich über viele Jahre mit der Planung beschäftigt und sich auch mit den kritischen Stimmen sehr ernsthaft und gewissenhaft auseinandergesetzt. Wohnnutzung und öffentliche Nutzung sollten nicht gegeneinander ausgespielt werden. Sie gehören zusammen und bedingen sich gegenseitig. Daher ist gerade die angestrebte Nutzungsmischung die Antwort auf in der Stellungnahme zum Ausdruck kommende Bedenken. Damit auch die historische Mitte ein belebter und spannungsreicher Ort ist, wird die Mischung von Wohnen, Gewerbe, Cafés, Einzelhandel und Angeboten für die Öffentlichkeit angestrebt. Die beiden Quartiere SAN-P 18 und SAN-P 19 sowie die Umgebung mit ihrem breiten Nutzungsangebot und großzügigen öffentlichen	Z

	<p>Platzbereichen werden ein Ort zum Verweilen und zum Aufenthalt für die Öffentlichkeit werden.</p> <p>Auch ein Verzicht auf Stärkung des Wohnraumangebots kann Gentrifizierungstendenzen verstärken, weil ein zu knappes Wohnraumangebot zu steigenden Preisen führt. Dass im Herzen der Stadt Potsdam auch Wohnungen im höheren Preissegment entstehen, ist lagebedingt gerechtfertigt und vernünftig. Immerhin aber sollen im B-Plan SAN-P 19 auch Wohnangebote für Studierende und Azubis geschaffen werden.</p>	
--	---	--

### Weitere Hinweise aus eigener Kenntnis:

Auch wenn die Resonanz bei der Beteiligung im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB trotz zentraler Lage und Bedeutung der Planung vergleichsweise gering gewesen ist, heißt das nicht, dass die Planung allseits Zustimmung findet. Darauf nämlich weisen im Rahmen eines Bürgerbegehrens zur Potsdamer Mitte rund 15.000 gesammelte Unterschriften hin. Die Initiatoren stören sich am geplanten Umgang mit DDR-Bausubstanz, bezogen auf das Plangebiet am Abbruch des Fachhochschulgebäudes – außerhalb des Plangebietes strebt die Initiative die Erhaltung des Staudenhofs und des Mercure-Hotels an. Das Bürgerbegehren wurde vom Verwaltungsgericht Potsdam für unzulässig erklärt, weil der Text des Bürgerbegehrens z.T. ungenau und z.T. irreführend gewesen sei.

Der Initiative „Potsdamer Mitte neu denken“, die sich mittlerweile im Bündnis „Stadtmitte für Alle“ einbringt, vertritt folgende Haltung:

*„Potsdam braucht Räume für Austausch und Begegnung, Räume für die Sichtbarkeit von Forschung, Wissenschaft und Innovation, Raum für moderne Wohnformen, Raum für das Land Brandenburg. Räume für heute und morgen. Nicht irgendwo, sondern im Herzen der Stadt.*

*Potsdam braucht eine Stadtmitte, dass die Vielfalt des Vorhandenen sichtbar macht und Menschen gleich welcher Herkunft und Hintergründe, gleich welchen Alters etwas bietet. Einen Ort für die Einwohner\*innen der Stadt und ihre Besucher. Einen Ort der unterschiedliche Zeiten und Interessen verbindet.*

***Das Hochschulgebäude am Alten Markt bietet hierfür - nicht zuletzt durch seine hoch flexible Konstruktion - eine einzigartige Gelegenheit...“<sup>1</sup>***

Es wird ein Ort der unterschiedlichen Zeiten entstehen. Der historische Stadtgrundriss tritt wieder in den Vordergrund – die feingliedrige Parzellenstruktur wird zugleich teilweise verbunden mit moderner Architektur.

Warum aus Sicht der Stadt Potsdam – auch mit Blick auf die in Form des Bürgerbegehrens zahlreich vorgetragenen Bedenken – an der Planung festgehalten werden soll, ergibt sich u.a. aus der Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (die Abwägung ergibt sich aus der dazugehörigen Abwägungstabelle sowie aus der Begründung zum 2. Planentwurf). Im Übrigen decken sich die Ziele des Bebauungsplans zum Teil mit den Zielen der Initiative. Es entsteht ein gemischt genutztes urbanes Quartier, der Austausch und Begegnung sowie moderne Wohnformen mit unterschiedlichen Mietangeboten ermöglichen wird. Es sollen auch besondere Personengruppen, etwa Studierende, in besonderer Weise berücksichtigt werden. Allerdings soll all dies nicht mehr innerhalb der Kubatur des ehemaligen Fachhochschulgebäudes erfolgen, sondern nach dessen Abriss und Schaffung neuer Baustrukturen, die nach Ansicht der Stadt bessere Nutzungsmöglichkeiten bietet.

<sup>1</sup> Vgl. <https://www.potsdamermitteneudenken.de/>, Zugriff am 22.01.2018.



Auf die Ziele der Initiative hat die Stadtverordnetenversammlung von Potsdam allerdings dennoch reagiert. Neben den städtebaulichen Zielen der B-Pläne SAN-P 18 und SAN-P 19 wurde die Aussetzung der Diskussion um die Zukunft des Hotels Mercure beschlossen.

# Abwägungsprotokoll

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Stadterneuerung  
14461 Potsdam

Titel des Plans	SAN-P 19	Planart	Bebauungsplan
<b>Abwägung von Stellungnahmen im Rahmen folgender Beteiligungsschritte</b>	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
	Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachbehörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
	Beteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m.	<input type="checkbox"/>	Fachbehörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
	§ 3 Abs. 2 BauGB	<input type="checkbox"/>	TÖB-Beteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m.
			§ 4 Abs. 2 BauGB
			Beteiligung Fachbehörden nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 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


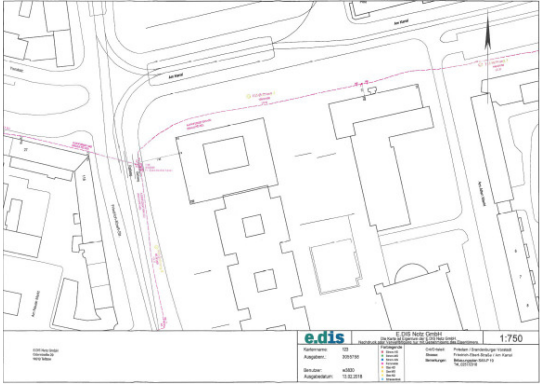
Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
2	<b>Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege</b> Stellungnahme vom 31.01.2018		
2.1	im Bereich des o. g. Vorhabens ist derzeit <b>ein Bodendenkmal</b> im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert: 2140 Potsdam - Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum.	Zur Kenntnisnahme. Auf das Vorhandensein des genannten Bodendenkmals wird bereits sowohl in der Begründung als auch in der Planzeichnung hingewiesen.	K
2.2	<u>Auflagen im Bereich von Bodendenkmalen:</u> 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 denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher 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 <b>kostenpflichtig</b> . Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (BbgDSchG § 26 <4>). Flächen oder Trassen, die lediglich während der Bauzeit genutzt werden (z. B. Bau- und Materiallager und u. U. auch Arbeitsstraßen), sollten möglichst nicht im Bereich des Bodendenkmals eingerichtet werden bzw. nur dort, wo bereits eine Versiegelung des Bodens vorliegt. Durch den notwendigen Oberbodenabtrag und das verstärkte Befahren dieser Flächen mit schwerem Baugerät sowie durch mögliche Bagger- oder Raupenaktivität o. ä. Eingriffe in den Untergrund wird die Bodendenkmalsubstanz umfangreich ge- und zerstört. Sollte es nicht möglich sein, bauzeitlich genutzte, unversiegelte Flächen und Wege außerhalb des bekannten Bodendenkmals anzulegen, so werden kostenpflichtige Schutz- bzw. Dokumentationsmaßnahmen notwendig.	Auf diese Hinweise bzw. Auflagen wird in der Begründung bereits vollinhaltlich eingegangen.	V
2.3	<u>Allgemeine Auflagen:</u> Sollten während der Bauausführung im Vorhabensbereich bei Erdarbeiten - auch außerhalb der ausgewiesenen und beauftragten Fläche - Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bran-	Auf diese Hinweise bzw. Auflagen wird in der Begründung bereits vollinhaltlich eingegangen.	V

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
	denburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 <1> und <2>). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Der Träger des Vorhabens hat nach Maßgabe der §§ 7 (3), 9 (3)-(4) und 11 (3) BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen, als auch die Dokumentation sicher zu stellen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>).		
2.4	<b>Die bauausführenden Firmen sind über die genannten Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.</b>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht das Bauleitplanverfahren. Die bauausführenden Firmen werden über die Maßgaben und Auflagen über die ausführlichen Hinweise in der Begründung ausführlich informiert.	H
2.5	Unsere Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß BbgDSchG § 17 (1)-(4).	Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K
2.6	<b>Hinweis:</b> Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause gegebenenfalls eine weitere Stellungnahme.	Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K
<b>4</b>	<b>Bbg. Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen</b> Stellungnahme vom 27.02.2018		
4.1	Ihre erneute TöB-Beteiligung zu den o. g. Verfahren, Ihre beiden Schreiben vom 24.01.2018, habe ich dankend erhalten. Bei der Prüfung der beiden Bebauungspläne habe ich wieder das Baumanagement des BLB und den Landtag mit einbezogen. Somit gebe ich nunmehr eine abschließende Stellungnahme wie folgt ab: <u>A) SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“</u> In der nunmehr vorliegenden Fassung des B-Plans SAN- P 18 wurden u.a. die Schloßstraße und auch Straße Am Alten Markt (westlich der Nikolaikirche) von "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit dargestelltem Fußgängerbereich" in "Straßenverkehrsflächen" geändert. Da die Festsetzung der Schloßstraße und der Straße Am Alten Markt als reine Straßenverkehrsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landtag mehr Fragen aufwirft, als die vorhergehende Festsetzung, wurde der Begründung zum Bebauungsplan besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Die Begründung zum neuen Verkehrskonzept ist an mehreren Stellen widersprüchlich:	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.  Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K  K
4.2	1. Begründung, Teil A Planungsgegenstand, S. 5, Abs. A, Abschnitt 1: "Ebenso soll der historische Straßenverlauf der Schwertfegerstraße, im Abschnitt zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Am Alten Markt, wieder als öffentliche Verkehrsfläche hergestellt werden." Begründung, Teil A Planungsgegenstand, Seite 8, Abschnitt 3.5: "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 Ziele des Bebauungsplans hinsichtlich der Verkehrserschließung und hinsichtlich der Verkehrseinschränkungen sind richtig wiedergegeben. Ein Widerspruch ist nicht zu erkennen. Auch die Festsetzung der Verkehrsflächen als Straßenverkehrsfläche steht – im Ergebnis der Abstimmung mit dem Geschäftsbereich „Verkehr“ – nicht im Widerspruch zu den Inhalten der Begründung. Denn durch spätere Widmung lassen sich als Straßenverkehrsflächen	Z

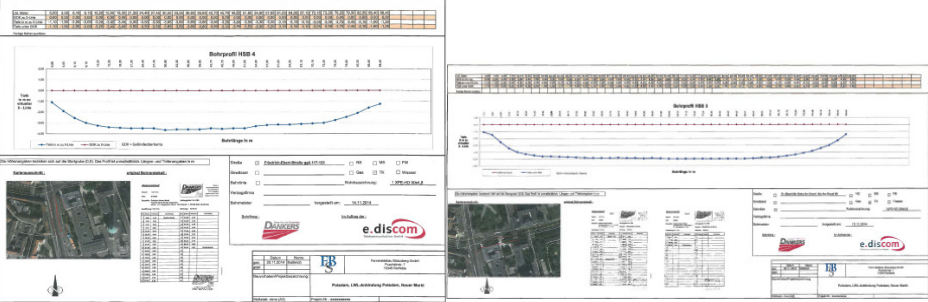
Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
	<p>2. Begründung, Teil B Planinhalte und Planfestsetzungen, S.21 , Abschnitt 1.1: Die Haupteerschließung des Quartiers für den MIV soll über die Straße Am Kanal zur Kaiserstraße (geplant) und zur Schwertfegerstraße (geplant) erfolgen. Die Gebietsausfahrt soll auf direktem Weg über die Straße Am Alten Markt (geplant) erfolgen. Eine Anlieferzone ist westlich der Nikolaikirche in der Straße Am Alten Markt bzw. auf einem Teil der Platzfläche vorgesehen – die Anlieferzone soll auf den tatsächlichen Straßenraum begrenzt bleiben. Lieferverkehr soll in der künftigen Schloßstraße, also auf Höhe des Landtagsgebäudes, ausgeschlossen werden. Der Alte Markt (der im Zuge von Abriss und Neubau ebenfalls umgestaltet wird) wird von MIV freigehalten.</p> <p>3. Begründung, Teil B Planinhalte und Planfestsetzungen Seite 22, Teil B, 1.1: Die Tiefgaragen mit einspuriger Ein- und Ausfahrt werden über die geplante Kaiserstraße sowie über die künftige Schwertfegerstraße angesteuert. Diese Straßen sollen als sog. "verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche" ausgebaut werden, in denen die Geschwindigkeit auf 20 km/h beschränkt ist. Gleiches gilt für die Straßen Am Alten Markt (geplant) und Schloßstraße (geplant). Die genannten Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung ausgewiesen.</p> <p>4. Begründung, Teil B Planinhalte und Planfestsetzungen Seite 24, Abschnitt 3.1: Art der baulichen Nutzung 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. Die Widersprüche sind folgende: - Am Alten Markt soll wieder als öffentliche Verkehrsfläche hergestellt werden - nicht für den motorisierten Individualverkehr - Lieferverkehr soll in der künftigen Schloßstraße, also auf Höhe des Landtagsgebäudes, ausgeschlossen werden - sollen als sog. "verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche" ausgebaut werden, in denen die Geschwindigkeit auf 20 km/h beschränkt ist - Am Alten Markt und Schloßstraße sollen mindestens verkehrsberuhigt sein oder als Fußgängerzone ausgestaltet werden.</p>	<p>gewidmete Flächen entsprechende Verkehrseinschränkungen noch umsetzen. Die Ausweisung als Straßenverkehrsfläche ist Ergebnis einer Abstimmung mit dem Fachbereich Verkehr. Dabei kam heraus, dass die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ und „Fußgängerbereich“ in der Umsetzung (Anordnung/Widmung) teils zu erheblichen Problemen führen kann. Aus diesem Grunde sollte von dieser Form der Festsetzung Abstand genommen werden, ohne dass die Umsetzungsziele (nämlich die Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche) dadurch in Frage gestellt wären.</p> <p>Für eine Änderung der Ausführungen in der Begründung besteht kein Anlass.</p> <p>Die Ausweisung als Straßenverkehrsfläche ist Ergebnis einer Abstimmung mit dem Fachbereich „Grün- und Verkehrsflächen“, der zum neuen Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken mehr gegen den Plan vorgetragen hat. Dabei kam heraus, dass die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ und „Fußgängerbereich“ in der Umsetzung (Anordnung/Widmung) teils zu erheblichen Problemen führen kann. Aus diesem Grunde sollte von dieser Form der Festsetzung Abstand genommen werden, ohne dass das Umsetzungsziel (nämlich die Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche) dadurch in Frage gestellt wäre. Aus dem Schreiben des Fachbereichs „Grün- und Verkehrsflächen“ vom 01.08.2017 ergibt sich Folgendes:</p> <p><i>„Bezug nehmend auf den heutigen Termin zu o.g. Sanierungsplänen und den Umgang mit der Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich sowie Fußgängerbereich“ möchten wir zu unserer Stellungnahme vom 3. April 2017, Punkt 4, wie folgt begründen.</i></p> <p><i>Nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften bedingen „Verkehrsberuhigte Bereiche“ entsprechende bauliche und örtliche Gestaltungen, die die Aufenthaltsfunktion in diesen Verkehrsflächen verdeutlichen bzw. unterstützen. Auch bedarf es bestimmter verkehrlicher Voraussetzungen, so darf es in solchen Bereichen keine Parkraumbewirtschaftungen geben, die den Parkumschlag erhöhen bzw. können keine allgemein nutzbaren größeren Parkierungsanlagen über einen solchen Bereich erschlossen werden. Der fließende Verkehr darf nur eine untergeordnete Rolle spielen. Zudem muss ausreichend Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen sein. Diese Anforderungen können oftmals in der Praxis keinerlei entspre-</i></p>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
		<p><i>chende Berücksichtigung finden, sodass dann die rechtliche Grundlage für die Ausweisung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ nicht gegeben ist.</i></p> <p><i>Eine Beschilderung mittels Zeichen 325 StVO „Verkehrsberuhigter Bereich“, die die Bürger auf Grundlage solcher B-Plan Festlegungen oft vehement fordern, ist dann keinesfalls rechtskonform.</i></p> <p><i>Zur nachträglichen Anordnung eines „Verkehrsberuhigten Bereichs“ bedarf es, unter der Berücksichtigung o.g. Punkte, eines Beschlusses der SW, der z.B. über eine Ergänzung des StEK Verkehr gefasst werden kann.</i></p>	
4.3	<p>Der BLB im Auftrag des Eigentümers Land Brandenburg (Ministerium der Finanzen), der hier auch die Interessen der parlamentarischen Arbeit des Landtages zu vertreten hat, bittet daher um eine Klärung der widersprüchlichen Begründung. Aus Sicht der Landtagsverwaltung sind folgende Interessen zu beachten:</p> <p>Die Feuerwehrumfahrt um das Landtagsgebäude muss berücksichtigt werden. Motorisierter Individualverkehr und Anlieferverkehr sollen im Bereich der Schloßstraße ausgeschlossen werden.</p> <p>Im übrigen bleiben die Hinweise meiner Stellungnahme des vorherigen Jahres in Bezug auf die Regenentwässerung bestehen.</p>	<p>S.O. Die Begründung steht nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Plans. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Planung des Bebauungsplans steht nicht im Widerspruch zu dem Erfordernis der Umfahrbarkeit des Landtagsgebäudes durch die Feuerwehr. Der allgemeine MIV soll in der Schloßstraße ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird ein Hinweis dazu in die Begründung aufgenommen. Die Ausweisung erfolgt im Zusammenhang mit der Widmung (nicht auf Ebene der Bebauungsplanung).</p>	K  B
4.4	<p>B) SAN-P 19 "Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal"</p> <p>Da kein Landeseigentum in meiner Zuständigkeit betroffen ist, erstatte ich zum BBP SAN 19 Fehlmeldung.</p>	Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K
<b>10</b>	<b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien - Region Ost</b>		
10.1	<p>Stellungnahme vom 08.02.2018</p> <p>Wir bestätigen dankend den Erhalt Ihres Schreibens vom 24.01.2018 sowie der Anlage (1CD) zu o.g. Bauleitplanverfahren.</p> <p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum BPL-Verfahren.</p> <p>Beschreibung des Verfahrensgebiets: Land: Brandenburg Landkreis: KfS Potsdam Gemarkung: Potsdam Flur: 6, div. Flurstücke Bahnstrecke: (6110) Berlin - Magdeburg Lage: abseits.</p>	Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
10.2	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wurde frühzeitig im Rahmen der TÖB-Beteiligung über die Ziele und den Zweck der Planung der Landeshauptstadt Potsdam informiert.	Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K
10.3	Die Überprüfung der im Plangebiet benannten Flächen (Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück) in der Gemarkung Potsdam hat keine Hinweise auf eine Inanspruchnahme von bahneigenen Grundstücken ergeben. Durch das o.g. Bauleitplanverfahren werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.	Keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.	K
10.4	Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist aus unserer Hinsicht nicht erforderlich.	Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K
<b>12</b>	<b>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH</b> Stellungnahme vom 01.03.2018		
12.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PT1 32, PPB 2, Ref. 2, Frank Seiler; 2502-245087 vom 21.03.2017 Stellung genommen: Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an "Planauskunftbrandenburg@telekom.de".	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.  Die in der Stellungnahme vom 21.03.2017 gegebenen Hinweise betrafen die Umsetzung der Planung. Soweit erforderlich, wurden sie in die Begründung übernommen. Keine weitere Abwägung erforderlich.	K  K
<b>13</b>	<b>E.dis AG Betrieb, HS-Anlagen/Sekundärtechnik West</b> Stellungnahme vom 13.02.2018		
13.1	Wir beziehen uns auf ihr Schreiben vom 24.01.2018 und teilen Ihnen mit: Als Anlage erhalten Sie die Bestandspläne mit unseren eingezeichneten Verteilungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigefügten Bestandspläne gemäß Tabelle im Formular "Bestandsplan-Auskunft" auf Vollständigkeit und beachten Sie die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH. Die Hinweise sind Bestandteil dieser Bestandsplan Auskunft. Eine Kopie der als Anlage beiliegenden "Bestandsplan-Auskunft" senden Sie uns bitte unterzeichnet als Empfangsbestätigung zu. Die Bestandsplanauskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen.	Zur Kenntnisnahme der Bestandspläne.	K
13.2	Im Bereich des Vorhabens befinden sich Fernmeldekabel der E.DIS Netz GmbH. Die Bestandsplan-Auskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplan-Auskunft erforderlich. Die Lage unserer Verteilungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln. Da unser Verteilernetz laufend erweitert bzw. geändert wird, ist eine erneute Einweisung erforderlich, wenn die Bauarbeiten nach dem 13.04.2018 begonnen werden.	Zur Kenntnisnahme. Soweit das eingetragene Fernmeldekabel nicht entsprechend der Trassengenehmigung verläuft und sich in der Folge ein Konflikt mit der Umsetzung der Baugebietsplanung ergibt, muss der Versorgungsträger für eine Verlegung des Kabels in den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen auf eigene Kosten sorgen.	H
13.3	Wir übergeben Ihnen folgende Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Verteilungsanlagen:	Zur Kenntnisnahme.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung															
	<p>"Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH". Vor Beginn der Arbeiten bitten wir Sie, uns unbedingt zu informieren.</p>																	
13.4	<p>Für Rückfragen stehen Ihnen in unserem Regionalbereich unsere Mitarbeiter/in gern zur Verfügung. Ansprechpartner sind für: Stromversorgungsanlagen: Herr Fiedler Telefon 03328-340-401, Fernmeldeanlagen: Herr Tent Telefon 0331-9080-2051</p>	Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K															
13.5	<p><u>Anlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Formular Bestandsplan Auskunft</li> <li>Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen</li> <li>LWL-Anbindungen (2 x)</li> <li>Bestandsplan Verteilungsanlagen</li> </ul>	Zur Kenntnisnahme.	K															
13.6	 <p>Bestandsplan-Auskunft Standort: Felsow Nummer: Tel. 02572018 (bei Rückfragen angeben) Vorhaben: Behaltungsplan SAN-P 19 Ort: Felsow Straße: Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal Kunde/Baufirma/Planungsbüro: Landesbrandamt Potsdam</p> <p>Rechtslegende: Nachfolgende Bestandspläne wurden übergeben (bitte Vollständigkeit überprüfen!):</p> <table border="1" data-bbox="286 847 624 919"> <thead> <tr> <th>Art</th> <th>E (AV) / Druck</th> <th>Ort</th> <th>Blatt-Nr.</th> <th>Bemerkungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>pdf</td> <td>Felsow</td> <td>305738</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Felsow</td> <td></td> <td>Rekpostkarte 3, 4</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ort: K-Kabel / FH-Freileitung / FM-Fernmeldeleitung / StB-Stromüberleitungsleitung / G - Gasanlagen</p> <p>Es wurden weiterhin folgende Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen übergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>„Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH“</li> <li>„Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Freileitungen der E.DIS Netz GmbH“</li> <li>„Hinweise und Richtlinien zu Baumfällungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“</li> <li>„Hinweise zu Befahrung und Begrenzung in der Nähe von vererdeten geländeten 10 kV-Verdichtungen und LWL“</li> <li>„Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH“</li> <li>„Hinweise und Richtlinien zum Schutz einzelner Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH“</li> <li>„Wichtige Hinweise zum Verhalten bei Beschädigungen an Gasverteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“</li> </ul> <p><b>Achtung:</b> Für Rückfragen nicht Ihnen gerne zur Verfügung für: Stromversorgungsanlagen: Herr Fiedler, Telefonnummer: 03328-340-401, Fernmeldeanlagen: Herr Tent, Telefonnummer: 0331-9080-2051, (wenn nicht erreichbar: bitte folgende Telefonnummer: 03328-340-406 wählen)</p> <p>Hiermit bestätige ich, von der E.DIS Netz GmbH Bestandspläne, in welchen die Lage der Versorgungsanlagen eingetragen sind und Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH, erhalten zu haben.</p> <p>Mir ist bekannt, dass vor dem Beginn von Arbeiten weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden muss, falls irgendeine Fragestellung hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die Arbeiten nicht ungehindert ausgeführt werden können. Übergebene Bestandspläne bzw. Kopien dieser sowie diese „Bestandsplan-Auskunft“ müssen bei der beantragten Firma vor Ort vorliegen.</p> <p><input type="checkbox"/> Anschreiben Nr. Tel. 02572018 erhalten</p> <p>Für den Kunden/Baufirma/Planungsbüro: _____ Für die E.DIS Netz GmbH: Datum, Unterschrift (Stempel) 13.02.2018 Walter Eisele Dietze, Barchitz</p> <p>11 ansehbare bitte annehmen</p>  <p>35</p>	Art	E (AV) / Druck	Ort	Blatt-Nr.	Bemerkungen		pdf	Felsow	305738				Felsow		Rekpostkarte 3, 4	Zur Kenntnisnahme. Soweit das eingetragene Fernmeldekabel nicht entsprechend der Trassengenehmigung verläuft und sich in der Folge ein Konflikt mit der Umsetzung der Baugebietsplanung ergibt, muss der Versorgungsträger für eine Verlegung des Kabels in den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen auf eigene Kosten sorgen.	H
Art	E (AV) / Druck	Ort	Blatt-Nr.	Bemerkungen														
	pdf	Felsow	305738															
		Felsow		Rekpostkarte 3, 4														



Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
			
16	<b>GDMcom</b> Stellungnahme vom 20.02.2018		
16.1	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit.</p> <p>Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.</p> <p>Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Eine Erweiterung des Geltungsbereichs ist nicht vorgesehen. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p> <p>K</p> <p>K</p> <p>K</p> <p>K</p>
19	<b>Gemeinde Michendorf</b> Stellungnahme vom 29.01.2018		
19.1	Mit Schreiben vom 24.01.2018 wurde die Gemeinde Michendorf erneut über die o.g. Planung informiert.	Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K
19.2	Für die Information bedanke ich mich und teile Ihnen gleichzeitig mit, dass durch den Bebauungsplan "Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal" weder die durch die Gemeinde Michendorf wahrzunehmenden	Belange werden nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
	menden öffentlichen Belange noch eigene städtebauliche Planungen berührt werden.		
19.3	Die Gemeinde Michendorf sieht durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen nach wie vor eine Steigerung der Belastung der B2 sowie des innerörtlichen Verkehrsnetzes von Potsdam. Es wird gebeten, die Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur dynamisch mit dem Ausweisen neuer Wohngebiete voranzubringen.	Auch aus verkehrstechnischer Sicht ist die Standortwahl für das MU gut. Es liegt zentral, ist gut an den ÖPNV angebunden, selbst der Potsdamer Hauptbahnhof ist fußläufig erreichbar. Das Interesse an einer stadtverträglichen und belastbaren Verkehrsinfrastruktur besteht auch auf Seiten Potsdams unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Keine Abwägung erforderlich.	K
19.4	Für die Beantwortung möglicher Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.		
<b>24</b>	<b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg</b> Stellungnahme vom 20.02.2018		
24.1	Zu der o.g. Planungsabsicht haben wir bereits mehrfach Stellung genommen, zuletzt mit Schreiben vom 12.09.2017. Auf dieser Grundlage stellen wir fest, dass die Planung <b>an die Ziele der Raumordnung angepasst</b> ist.	Der Plan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Keine Abwägung erforderlich.	K
24.2	<b>Hinweise</b> Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung hat am 05.02.2018 begonnen. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endet am 07.05.2018. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.	In die Begründung wird ein Hinweis auf den in Aufstellung befindlichen LEP HR aufgenommen.	B
<b>25</b>	<b>Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V., Abt. Landesplanung</b> Stellungnahme vom 05.02.2018		
25.1	Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) bedankt sich für die erneute Beteiligung am 2. Entwurf zum Bebauungsplan SAN-P 19 mit Planungsstand 24.01.2018. Rein vorsorglich verweisen wir auf unser Schreiben vom 17.08.2017 zum Entwurf mit Stand 25.04.2017.	Zur Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.	K
25.2	Ziel der Planung ist es, das urbane Gebiet mit seinen öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf der Grundlage des Blockkonzeptes für Block IV planungsrechtlich zu sichern. Die Vorgaben zur Gestaltung und Nutzung wurden in Grundstückspässen formuliert und bilden die Basis für die festzusetzende bauliche Nutzung.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
25.3	Die Landeshauptstadt Potsdam plant, für das Gebiet des Bebauungsplans SAN-P 19 in der Potsdamer Mitte die Schaffung von Stellplätzen im öffentlichen/ oberirdischen Bereich nicht zu beabsichtigen. Stellplätze sollen ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden. Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB möchten wir den Entscheidungsträgern folgende Hinweise geben.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
	<p>Auf telefonische Nachfrage des HBB gegenüber dem zuständigen Bereich Stadterneuerung wurde uns bestätigt, dass aufgrund des Platzmangels der übliche Stellplatzschlüssel für oberirdische Stellflächen nicht eingehalten werden kann.</p> <p>Die Erreichbarkeit des zukünftigen Wohn- und Geschäftsbereichs soll über die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen sowie über einen zentralen Lieferbereich für die Ver- und Entsorgung des Wirtschaftsverkehrs der Anlieger gewährleistet werden. Park-Such-Verkehre sollen somit ausgeschlossen werden.</p>		
25.4	<p>Eine multifunktionale Erreichbarkeit der stationären Handels- und Dienstleistungseinrichtungen durch unterschiedliche Personen und Transportunternehmen erfordern differenzierte Stellplatzbedarfe für z. B. Menschen mit Behinderung, Lieferpartner für Handels- oder Gastronomieunternehmen, Reinigungs- und Serviceunternehmen, Touristen/ Radfahrer, etc..</p>	<p>Zur Kenntnisnahme. Es wird eine zentrale Lieferzone geben. Die Erreichbarkeit wird multifunktional sein. Die Lagegunst – auch mit gutem ÖPNV-Anschluss und Nähe zum Potsdamer Hauptbahnhof sowie einzelnen Tiefgaragenstellplätzen – ist attraktiv – zumal an diesem Standort in Nachbarschaft zum Landtag, zum Barberini und zur Nikolaikirche. Angesichts dieser Rahmenbedingungen bleiben die Lagegunst insgesamt auch dann sehr gut und der Standort attraktiv, wenn die Parkplatzmöglichkeiten in Tiefgaragen ggü. anderen Standorten etwas eingeschränkt ist.</p> <p>Das Stellplatzangebot für Behinderte richtet sich nach § 50 Abs. 4 BbgBO. Das Stellplatzpflicht hinsichtlich Fahrrädern richtet sich nach der Stellplatzsatzung.</p>	
25.5	<p>Mit Hinweis auf die <b>zunehmende Digitalisierung des Einzelhandels</b> ist der stationäre Handel mehr denn je sowohl auf Erreichbarkeit durch Kunden und Lieferpartner als auch auf Möglichkeiten der eigenen Auslieferung im Zusammenhang mit Dienstleistungen, die dem Kunden angeboten werden, angewiesen. Nach den uns vorliegenden Informationen wird bereits heute jeder zehnte Euro im deutschen Einzelhandel online Erlöst, was die Innenstädte Frequenz kostet.</p> <p>Wir empfehlen den Entscheidungsträgern die Festsetzungen des Bebauungsplans SAN-P 19 im Zusammenhang der Anpassung der Stellplatzsatzung im Bereich der Potsdamer Mitte auf der Grundlage der Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Potsdam für diesen Bereich zu prüfen und abzuwägen. Nicht unter allen Baugrundstücken sind Tiefgaragen vorgesehen und auf den Grundstücken ohne ausgewiesenen Tiefgaragen sollen (gem. Vorlageentwurf Pkt. 4.3.3 auf S. 15) Stellplätze weder bereitgestellt noch abgelöst werden.</p>	<p>Das Interesse an einer möglichst hohen individuellen Erreichbarkeit mit dem Auto muss mit den anderen Belangen abgewogen werden. Zu den anderen Interessen gehört der Wunsch nach städtebaulicher Qualität, nach Aufenthaltsqualität, möglichst geringem Aufkommen an MIV, Vermeidung von Lärm und Luftschadstoffen, Chancen und Qualitäten für den nicht motorisierten Verkehr (gerade die historische Mitte bietet angesichts der guten ÖPNV-Anbindung und wegen der zentralen Lage beste Voraussetzungen dafür, das Stellplatzangebot zu beschränken). In der Brandenburger Straße herrschen ähnliche Bedingungen hinsichtlich der Erreichbarkeit. Dennoch funktioniert der Straßenzug auch hinsichtlich des Einzelhandels gut.</p> <p>In die Abwägungsentscheidung waren neben Interessen von Einzelhändlern und ihren Kunden sowie Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes u.a. auch Aspekte des Grundwasserschutzes, der städtebaulichen Machbarkeit, der ausgewogenen Nutzungsmischung, das Interesse an nachhaltigen Entwicklung in zentraler Lage einzustellen. Die Abwägungsentscheidung an diesem Standort kann nicht alle Interessen im vollen Umfang bedienen, weil die Einzelinteressen teilweise nur Kompromisslösungen erlauben.</p>	K  V
25.6	<p>Handel, Gastronomie, Dienstleistung können lebendige innerstädtische Wohn- und Arbeitsquartiere bereichern, wenn die gute Anbindung an das ÖPNV-Netz optimale Taktzeiten den unterschiedlichen Nutzergruppen/Adressaten anbietet, so dass die Belange durch MIV und Umwelt in den Hintergrund treten können.</p>	<p>Diese Meinung wird geteilt. Die Erreichbarkeit des Plangebietes durch den ÖPNV ist sehr gut. Taktzeiten lassen sich nicht im Zuge des Planverfahrens regulieren. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
25.7	<p>Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Am Ende des Verfahrens soll eine Mitteilung der Ergebnisse der Abwägung er-</p>	H

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
		folgen.	
<b>26</b>	<b>Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam</b> Stellungnahme vom 28.02.2018		
26.1	Die IHK Potsdam bedankt sich für die Übermittlung der Unterlagen sowie der weiteren Beteiligung am Planverfahren. Gegen die Festsetzung als Urbanes Gebiet bestehen aus Sicht der IHK keine Bedenken. Es ist im weiteren Verlauf, insbesondere mit Blick auf die Änderung der Stellplatzsatzung, darauf zu achten, dass für den ruhenden Verkehr und die Anwohner ausreichend Plätze in Tiefgaragen zur Verfügung stehen, um den Verkehrsfluss im Umfeld nicht zu behindern. Insbesondere das Suchen von Parkplätzen durch Besucher und Gäste kann den Verkehr an einem so zentralen Ort in Stoßzeiten erheblich beeinträchtigen. Darüber hinaus wird eine Behinderung gewerblicher Verkehre, wie z. B. Liefer- und Pflegedienste befürchtet und ist in der weiteren Planung zu vermeiden.	Keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich. Hinsichtlich des Stellplatzangebotes sind auch andere Belange im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, unter anderem das Erfordernis einer Grundwasser- und Grundwasserströme schonenden Bauweise.	K
26.2	Aus Sicht der IHK sollten zum Schutz der Einzelhandelsbetriebe in der Brandenburger Straße und den angrenzenden Bereichen die Sortimente „Bekleidung einschließlich Sportbekleidung“ und „Schuhe einschließlich Sportschuhe“ aus der Liste der zulässigen Einzelhandelsbetriebe gestrichen werden. In der Abwägung heißt es, dass die in das Quartier neu einziehenden Bewohner und Beschäftigte eine zusätzliche Nachfrage nach dem Angebot auslösen würden. Diese Aussage muss kritisch hinterfragt werden, da die Anzahl der neu geschaffenen Wohneinheiten und Arbeitsplätzen nicht die Dimension haben, die zusätzliche Einzelhandelsbetriebe der v. g. Sortimente rechtfertigen würden. Die Attraktivität der Brandenburger Straße bestimmt sich u.a. aus der Vielzahl der Einzelhandelsbetriebe für Bekleidung und Schuhe. Mit der Möglichkeit der Ansiedlung dieser Sortimentsanbieter außerhalb der Kernzone könnte es zu einer Abwanderung in das neue Quartier oder zur Schließung bereits bestehender Einrichtungen durch neue Konkurrenzstandorte in fußläufiger Nähe kommen. Um weitere Einbeziehung wird gebeten.	Der Vorschlag, zum Schutz der Einzelhandelsbetriebe in der Brandenburger Straße und den angrenzenden Bereichen die Sortimente „Bekleidung einschließlich Sportbekleidung“ und „Schuhe einschließlich Sportschuhe“ aus der Liste der zulässigen Einzelhandelsbetriebe zu streichen, ist bereits erfolgt worden. Es besteht demzufolge auch aus Sicht der IHK kein weiterer Änderungsbedarf.	V
<b>28</b>	<b>Kreishandwerkerschaft Potsdam</b> Stellungnahme vom 28.02.2018		
28.1	In der Anlage erhalten Sie die Stellungnahmen für die Stellplatzsatzung und die Bebauungspläne SAN- P 19 "Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal" und SAN - P 18 "Friedrich - Ebert - Straße / Steubenplatz".	Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K
28.2	<i>SN per Formblatt</i> <u>B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</u> [x] keine Äußerung.	Keine Äußerung. Keine Abwägung erforderlich.	K
<b>29</b>	<b>Landesamt für Arbeitsschutz (LAS), Regionalbereich West</b> Stellungnahme vom 30.01.2018		
29.1	Als Anlage erhalten Sie das Formblatt "Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans SAN-19: Friedrich-Ebert-Str./Am Kanal" in Potsdam.	Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K



Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
	<p>Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.</p> <p>Das B-Plan-Gebiet befindet sich außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschraubersonderlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggeländen in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) und außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen.</p> <p>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.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>		
<b>31</b>	<b>Landesamt für Umwelt</b> Stellungnahme vom 19.02.2018		
31.1	<p>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.</p> <p>Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Potsdam.</p>	Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K
	<i>Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2, Belang: Wasserwirtschaft</i>		
31.2	<p><u>SN per Formblatt</u></p> <p>2. Fachliche Stellungnahme</p> <p>[x] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p><u>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</u></p> <p><u>Grundsätzliche Hinweise LfU Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren)</u></p> <p><u>Bearbeiterin: Frau Kirsten Genselin (Tel.: 033201 / 442 - 441)</u></p>	Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K
31.3	<p>Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsfragen) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt mit Schreiben vom 06.09.2017 eine Stellungnahme abgegeben, die auf die Stellungnahme vom 10.03.2017 hinweist.</p> <p>Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Nach der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahme waren wasserwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Unabhängig davon hat eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der LHP stattgefunden. Folgendes wurde gemeinsam festgestellt und festgehalten:</p>	V

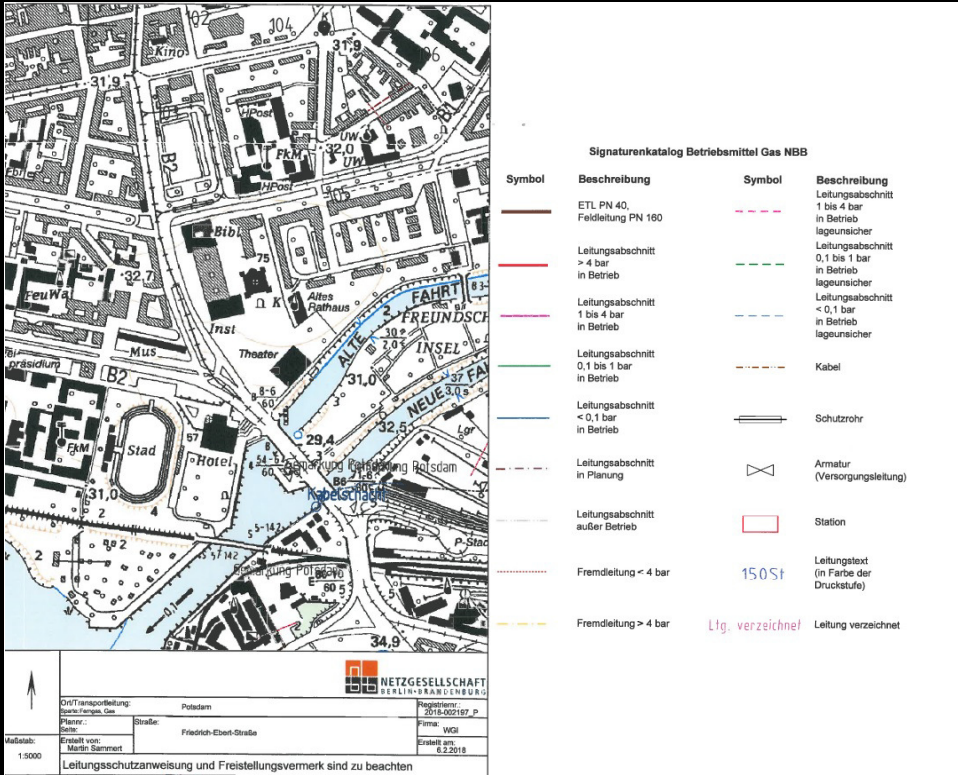
Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
		<p>Es ist zu erwarten, dass das Grundwasser zur Herstellung von unterirdischen Bauteilen, insbesondere von Kellern und Tiefgaragen, bauzeitlich abgesenkt werden muss.</p> <p>Die Überwachung von bauzeitlichen Grundwasserhaltungen im Umfeld des Plangebietes (Landtag, Humboldtstraße 1-4, Brauerstraße 1-7, Leitungsbau Brauerstraße) lassen bislang nicht erkennen, dass in der Folge der Planumsetzung dauerhaft im Grundwasser verbleibende Baukörper im Anstrom zu einem nachteiligen Grundwasseraufstau führen können und dass im Zusammenhang mit bauzeitlichen Grundwasserhaltungen im Umfeld bekannte Grundwasserkontaminationen nachteilig mobilisiert werden könnten. So ist es von der BBiG, der Brandenburger Baugrunder Ingenieure und Geotechniker GmbH, mit Schreiben vom 12.02.2018 festgehalten worden. Dies gilt hinsichtlich des Aufstaus vor unterirdischen Bauten insbesondere hinsichtlich der gemessenen Wasserstände. Es ist also nicht erkennbar, dass das Grundwasser infolge der Errichtung der vorgenannten Bauten angestiegen ist. Dies war zu erwarten und lässt sich damit erklären, dass das Grundwasser im Gebiet und seiner Umgebung im technisch unbeeinflussten Zustand Fließgeschwindigkeiten von einigen Zentimetern pro Tage aufweist, so dass unterirdische Bauteile ohne Aufstau im Anstrom vollständig um- bzw. unterströmt werden. Die umweltchemischen Untersuchungen am Förderwasser und am Grundwasser aus den Beobachtungspiegeln im Zusammenhang mit Grundwasserhaltungen für die vorgenannten Bauvorhaben gaben bislang weiterhin keinen Hinweis darauf, dass Grundwasserkontaminationen im Umfeld des vorliegenden Gebietes nachteilig mobilisiert worden wären.</p> <p>Dennoch wird in den Plangebietes SAN-P 18 und SAN-P 19 ein vorsorgliches Vorgehen vorgesehen, das mit der Unteren Wasserbehörde am 18.01.18 abgestimmt wurde. Im Ergebnis der Abstimmung sind folgende textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> <p>Diese sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Unterbauungen der Baufelder sollen vorrangig mit herkömmlicher Grundwasserhaltung errichtet werden. In diesem Fall soll eine maximale Absenkhöhe von 28,80 m ü NHN (Niedrigwasserstand) eingehalten werden. Dies gilt vorrangig zum Schutz der historischen Holzpfehlgründungen im Einzugsbereich, zur Vermeidung der Mobilisierung bekannter Grundwasserverunreinigungen im Umfeld des Standortes sowie zur Vermeidung des Aufstiegs salinärer Tiefenwässer.</li> <li>2. Bei der Herstellung von wasserdicht umschlossenen Trogbauwerken in</li> </ol>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
		<p>Wand-Sohle-Bauweise können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bauzeitlich temporäre Absenkungen unter die genannte Ordinate von 28,80 m ü. NHN zugelassen werden. Damit können die wesentlichen Auswirkungen der Grundwasserabsenkung auf den unmittelbaren Bauwerksgrundriss beschränkt werden. Die Trogbaugruben sind so auszuführen, dass sie nach Abschluss der Grundwasserabsenkung weitgehend wieder entfernt werden können (z.B. Spundwände). Das Verbleiben eines Hindernisses im Grundwasser, das größer ist als der eigentliche Baukörper, ist hingegen zu vermeiden.</p> <p>3. Nach Abschluss der Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne SAN-P 18 und SAN-P 19 sieht die Landeshauptstadt Potsdam ggf. eine Modellierung der geschaffenen Grundwasserverhältnisse im Gesamtareal als erforderlich an. Damit soll der Besorgnis über die dauerhafte Änderung des Fließverhaltens des Grundwassers (z. B. durch Aufstauereffekte) begegnet werden. Gegebenenfalls sollen daraus Schlussfolgerungen gezogen werden, welche Maßnahmen bei der weiteren Bebauung des Umfeldes erforderlich sind, um negative Auswirkungen zu vermeiden bzw. ihnen entgegenzuwirken.</p>	
31.4	<p><i>Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Belang: Immissionsschutz</i></p> <p><u>SN per Formblatt</u>  2. Fachliche Stellungnahme  [x] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:  Zu dem vorliegenden B-Plan wurde zuletzt zum Begründungsentwurf mit Planstand 25.04.2017, mit Datum vom 19. September 2017 unter dem Gz: 153/17 eine Stellungnahme abgegeben.</p>	Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K
31.5	<p><u>Verkehrslärm</u>  Im jetzt vorliegenden Begründungsentwurf Planstand 24.01.2018 wird das Plangebiet nicht mehr als Mischgebiet sondern als „Urbanes Gebiet“ festgesetzt. Aufgrund der geänderten Planungen wurde das schalltechnische Gutachten (schalltechnische Untersuchung zu den B-Plänen SAN-P 18 und SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/ Am Kanal“, der KSZ Ingenieurbüro GmbH, Projektnummer: 17-024-10V1 vom 30.Mai 2017) mit Datum vom 18. Januar 2018 Projektnummer: 17-024-10V2 aktualisiert.  Da „Urbane Gebiete“ einen geringeren Schutzanspruch als Mischgebiete haben, fallen die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ im Bereich der zur Friedrich-Ebert-Straße gerichteten Fassadenseiten, auch dementsprechend geringer aus. Vom Gutachter wurden - da bisher noch keine Anpassung der DIN 18005 in Hinsicht auf Urbane Baugebiete erfolgte - in Anlehnung an die bereits erfolgte Novellierung der TA-Lärm, gegenüber Mischgebieten um 3 dB(A) erhöhte Orientierungswerte von am Tag 63 dB(A) und in der Nacht 53</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p> <p>K</p>



Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
	dB(A), für den Verkehrslärms herangezogen.		
31.6	Bei der Berechnung der Summenpegel aus Verkehrslärm und Gewerbe gemäß DIN 4109-2 Nr. 4.4.5.7, werden jetzt für gewerbliche Schallimmissionen die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete angesetzt. Infolge dessen kommt es zu höheren Summenpegeln und teilweise zu höheren Anforderungen an Außenbauteile. Das Gutachten ist plausibel. Die Vorschläge des Gutachters für textliche Festsetzungen im B-Plan wurden vollständig in den B-Plan übernommen.	Die Planung wird gestützt, das Gutachten wird als plausibel bewertet. Keine Abwägung erforderlich.	K
31.7	<p><u>Erschließung</u> Die Haupteerschließung des Plangebietes soll über die Straße Am Kanal zur Kaiserstraße und zur Schwertfegerstraße erfolgen. Im Gegensatz zur früheren Darstellung werden die geplanten Straßen (Schloßstraße, die Straße am Alten Markt und Schwertfegerstraße) in der Planzeichnung jetzt nicht mehr als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgänger- bzw. verkehrsberuhigter Bereich dargestellt. Trotzdem sollen diese Straßen nach Ausführungen im Begründungstext verkehrsberuhigt sein oder als Fußgängerzone ausgestaltet werden. NF: Wenn die zu errichtenden Straßen (Schloßstraße, die Straße am Alten Markt und Schwertfegerstraße) als verkehrsberuhigt vorgesehen sind, sind sie auch in der Planzeichnung so darzustellen.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Ausweisungen zu den Verkehrsflächen und das Ziel zur Verwirklichung verkehrsberuhigter Bereiche sind mit der Verkehrsbehörde abgestimmt. Es soll an der Festsetzung der Verkehrsflächen festgehalten werden.</p>	K
31.8	<p>Für den Neubau von öffentlichen Straßen ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) bindend. Eine Prüfung erscheint hier jedoch entbehrlich, da davon auszugehen ist, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von am Tag 64 dB(A) und in der Nacht 54 dB(A), an den nächst gelegenen schutzwürdigen Wohnnutzungen auf den östlich angrenzenden gemischten Bauflächen, nicht überschritten werden. Als Gründe dafür sind die eingeschränkte Nutzung der Straßen, durch Anwohner und Gewerbetreibende, die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 20 km/h und die Ausbildung der Schwertfegerstraße als Sackgasse zu nennen. Eine Voraussetzung ist allerdings die Festsetzung von Maßnahmen, die die Tiefgaragen nicht für eine öffentliche Nutzung zugänglich machen.</p>	<p>Zur Kenntnisaufnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Tiefgaragen gehören zum Privateigentum der zukünftigen Grundeigentümer. Sie haben die Nutzung zu bestimmen. Die Tiefgaragen sind im B-Plan nicht als öffentliche Stellplätze festgesetzt. Damit erübrigen sich weitere Festsetzungen.</p>	K  Z
31.9	Der Lieferverkehr soll ebenfalls über die Straße Am Alten Markt erfolgen. Eine Anlieferzone ist westlich der Nikolaikirche in der Straße Am Alten Markt bzw. auf einem Teil der Platzfläche vorgesehen. Die Anlieferzone soll auf den tatsächlichen Straßenraum begrenzt bleiben. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens sind anhand der konkreten Planungen Festsetzungen zu treffen, die an den maßgeblichen Immissionsorten, insbesondere durch evtl. Anlieferungen während der Nachtzeit, eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausschließen.	<p>Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Beauftragung von Lieferausschlusszeiten wird Gegenstand der Baugenehmigung sein.</p>	K  H
36	<b>Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg</b> Stellungnahme vom 06.02.2018		
36.1	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfol-	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
	<p>gend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen 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 AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad 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 &amp; Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH &amp; Co. KG.</p>		
36.2	<p>Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB. Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind von Ihnen gesonderte Auskünfte einzuholen.</p>	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K
36.3	<p>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.</p>	Der Geltungsbereich wird sich nicht ändern. Keine Abwägung erforderlich.	K
36.4	<p>Anlagen: Plan (Maßstab 1 :5000 / Plangröße DIN A4) Legende Gas</p>	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung																																																				
	 <p><b>Signaturenkatalog Betriebsmittel Gas NBB</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Symbol</th> <th>Beschreibung</th> <th>Symbol</th> <th>Beschreibung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>ETL PN 40, Freibleitung PN 160</td> <td></td> <td>Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Leitungsabschnitt &gt; 4 bar in Betrieb</td> <td></td> <td>Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb</td> <td></td> <td>lageunsicher</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb</td> <td></td> <td>Leitungsabschnitt &lt; 0,1 bar in Betrieb</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Leitungsabschnitt &lt; 0,1 bar in Betrieb</td> <td></td> <td>lageunsicher</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Leitungsabschnitt in Planung</td> <td></td> <td>Kabel</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Leitungsabschnitt außer Betrieb</td> <td></td> <td>Schutzrohr</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Fremdleitung &lt; 4 bar</td> <td></td> <td>Armatur (Versorgungsleitung)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Fremdleitung &gt; 4 bar</td> <td></td> <td>Station</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Leitungstext (in Farbe der Druckstufe)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>150St</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Ltg. verzeichnet</td> </tr> </tbody> </table> <p>NETZGESELLSCHAFT BERLIN-BRANDENBURG</p> <p>Ort/Transportleitung: Potsdam    Planer: Straße: Friedrich-Ebert-Straße    Entwurf von: Martin Sammet    Maßstab: 1:5000    Freigegeben am: 6.2.2018</p>	Symbol	Beschreibung	Symbol	Beschreibung		ETL PN 40, Freibleitung PN 160		Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt > 4 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb		lageunsicher		Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt < 0,1 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt < 0,1 bar in Betrieb		lageunsicher		Leitungsabschnitt in Planung		Kabel		Leitungsabschnitt außer Betrieb		Schutzrohr		Fremdleitung < 4 bar		Armatur (Versorgungsleitung)		Fremdleitung > 4 bar		Station				Leitungstext (in Farbe der Druckstufe)				150St				Ltg. verzeichnet		
Symbol	Beschreibung	Symbol	Beschreibung																																																				
	ETL PN 40, Freibleitung PN 160		Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb																																																				
	Leitungsabschnitt > 4 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb																																																				
	Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb		lageunsicher																																																				
	Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt < 0,1 bar in Betrieb																																																				
	Leitungsabschnitt < 0,1 bar in Betrieb		lageunsicher																																																				
	Leitungsabschnitt in Planung		Kabel																																																				
	Leitungsabschnitt außer Betrieb		Schutzrohr																																																				
	Fremdleitung < 4 bar		Armatur (Versorgungsleitung)																																																				
	Fremdleitung > 4 bar		Station																																																				
			Leitungstext (in Farbe der Druckstufe)																																																				
			150St																																																				
			Ltg. verzeichnet																																																				
37	<b>Land Brandenburg Polizeipräsidium, Polizeidirektion West</b> Stellungnahme vom 05.02.2018																																																						
37.1	Durch die Änderungen im o. g. Bebauungsplan werden unsere Belange nicht berührt. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K																																																				
38	<b>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming</b> Stellungnahme vom 21.02.2018																																																						
38.1	Ich bedanke mich für die Beteiligung am o. g. Planverfahren und nehme wie folgt Stellung: 1. Formale Hinweise																																																						

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
	<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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden bereits in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.</p>	<p>V</p>
38.2	<p><u>2. Regionalplanerische Belange</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die beabsichtigte planungsrechtliche Sicherung nunmehr als Urbanes Gebietes (mit einer höheren Zahl maximal möglicher Vollgeschosse bei gleichbleibenden Trauf- und Firsthöhen) zwecks der Umsetzung der Sanierungsziele für die Potsdamer Innenstadt in Anlehnung an die historische Gebäude- und Parzellenstruktur unterstützt diese regionalplanerischen Entwicklungsgrundsätze.</p> <p>Weitere Planelemente des Regionalplanes Havelland-Fläming sind von dem Plangebiet nicht betroffen.</p> <p><b>Auch die geänderte Planung steht mit den vorgenannten Grundsätzen des Regionalplanes in Übereinstimmung.</b></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden bereits in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.</p> <p>Die Ausweisung als MU wird unterstützt und befürwortet. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Regionalplans. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>V</p> <p>K</p> <p>K</p>
44	<p><b>Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg</b> Stellungnahme vom 05.02.2018</p>		
44.1	<p>Gemäß den Rechtsgrundlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24.05.2004</li> <li>2. Denkmalverzeichnis des Landes Brandenburg</li> <li>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, Verwaltungsbereich Potsdam, Drucksache 96/0361, verabschiedet in der Stadtverordnetenversammlung am 04.09.1996, vom 30.10.1996, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam</li> </ol>	<p>Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung
	21.11.1996 4. Deklaration über die Pufferzone zur Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin" auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.01.2011 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 teilen wir Ihnen Folgendes mit:		
44.2	Es ist kein Belang der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg (SPSG) berührt.	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K
45	<b>Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH</b> Stellungnahme vom 08.02.2018		
45.1	<u>SN per Formblatt</u> B Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange [x] Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: Es bestehen unsererseits zu dem vorgelegten 2. Entwurf keine Änderungswünsche. Wir möchten darauf hinweisen, dass sich in den Straßenverkehrs- und Bebauungsflächen Anlagen unserer Rechtsträgerschaft befinden (Gleisanlagen, erdverlegte Kabel und Maststandorte für die Straßenbahntrasse). Es bestehen von unserer Seite keine Planungen für diesen Bereich.	Keine Änderungswünsche. Keine Abwägung erforderlich.  Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K  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.

## Teil B Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
1. In den Urbanen Gebieten sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Urbanen Gebiet MU 2 sind im ersten Vollgeschoss innerhalb von Nutzeneinheiten, die mit mindestens zwei festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen Friedrich-Ebert-Straße, Am Kanal, Kaiserstraße - geplant (mit Ausnahme des Abschnitts zwischen den Punkten M und N), Schwertfegerstraße - geplant (mit Ausnahme des Abschnitts zwischen den Punkten a und c) zugewandt sind, Wohnungen unzulässig. Im Urbanen Gebiet MU 2 können abweichend von Satz 2 Wohnungen im Erdgeschoss von entlang der Baulinie errichteten baulichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie ausschließlich dem rückwärtigen, vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar Hofbereich zugewandt sind und straßenzugewandt weiterhin eine Nutzungseinheit nach § 6a Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 oder 5 BauNVO vorzuzugewandt werden kann.
- Innerhalb der mit den Buchstaben ABCDEFGHA gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb derer nach Maßgabe der textlichen Festsetzung 2.5 bauliche Anlagen zulässig sind, sind abweichend von der textlichen Festsetzung 1.2 Wohnungen auch im Erdgeschoss allgemein zulässig.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche KLMNOCK sind die nach der textlichen Festsetzung 1.8 mindestens für Wohnungen zu verwendenden Geschossflächen nur für Außenräume und andere Ausbauten zu verwenden.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche EFGHJUE sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen allgemein zulässig.
- Als Einzelhandelsbetriebe nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig, die als Kernsortimente mindestens eines der nachfolgend genannten Sortimente anbieten und nicht großflächig sind:
  - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
  - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel einschließlich Drogerieartikel,
  - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
  - 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 Augenoptik),
  - Fahrradfäden, Fahrradteile und -zubehör.
 Ein Einzelhandelsbetrieb nach Satz 1 ist ausschließlich im ersten Vollgeschoss zulässig. Ein Einzelhandelsbetrieb nach Satz 1 darf sich ausnahmsweise auch auf das zweite Vollgeschoss erstrecken, wenn sich mindestens die Hälfte der Verkaufsstelle des Betriebs im ersten Vollgeschoss befindet.
- In den in der Nebenzzeichnung 1 zweifach gekennzeichneten Teilen der urbanen Gebiete sind mindestens die nachfolgend festgesetzten Größen der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden:
 

Gebietsteil 1: 540 m <sup>2</sup>	Gebietsteil 8: 320 m <sup>2</sup>
Gebietsteil 2: 360 m <sup>2</sup>	Gebietsteil 9: 390 m <sup>2</sup>
Gebietsteil 3: 430 m <sup>2</sup>	Gebietsteil 10: 390 m <sup>2</sup>
Gebietsteil 4: 520 m <sup>2</sup>	Gebietsteil 11: 330 m <sup>2</sup>
Gebietsteil 5: 330 m <sup>2</sup>	Gebietsteil 12: 390 m <sup>2</sup>
Gebietsteil 6: 160 m <sup>2</sup>	Gebietsteil 13: 1.490 m <sup>2</sup>
Gebietsteil 7: 740 m <sup>2</sup>	

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Gebäudehöhe**  
2.1 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.  
2.2 Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudeoberkanten im Urbanen Gebiet MU 1 sowie die festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen und straßenseitigen Traufhöhen im Urbanen Gebiet MU 2 für die baulichen Anlagen, soweit diese nicht ganz oder als Eckgebäude mit einer Gebäudeseite an der Friedrich-Ebert-Straße liegen, haben als Bezugspunkt die jeweiligen geplanten Höhenlagen folgender Straßen: Schwertfegerstraße (geplant), Kaiserstraße (geplant), Am Kanal. 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.
- Im Urbanen Gebiet MU 2 beträgt die maximale Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der in der Fläche ABCDEFGHA festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche 8,0 Meter. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen nach Satz 1 liegt bei 22,5 Meter über Normalhöhennull (NNH).  
2.4 Die festgesetzte Firsthöhe darf durch technische Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
- Zulässige Grundfläche**  
2.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der zulässigen überbaubaren Grundfläche. Die zulässige Grundfläche nach Satz 1 darf innerhalb der Fläche ABCDEFGHA durch bauliche Anlagen überschritten werden, wobei die innerhalb der Fläche ABCDEFGHA liegenden Teile der Grundstücke im Urbanen Gebiet MU 2 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.  
2.6 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 Grundflächeenhöhe von 1,0 überschritten werden.
- Zahl der Vollgeschosse**  
2.7 Im Urbanen Gebiet MU 2 zwischen der festgesetzten Baulinie und der Linie zur Abgrenzung der Fläche ABCDEFGHA darf die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse zur rückwärtigen Hofseite um maximal 2 weitere Geschosse überschritten werden, wenn dieser Gebäudeteil mindestens 3,0 m hinter die festgesetzte äußere Baulinie zurücktritt und soweit durch die Überschreitung der Geschosshöhe die jeweils festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine geschlossene Bauweise.  
3.2 Innerhalb der Fläche ABCDEFGHA dürfen bauliche Anlagen auch in offener Bauweise errichtet werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
4.1 Für die Außenwände der Gebäude im Urbanen Gebiet MU 2 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.
- Stellplätze und Fahrradstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
5.1 Die Umgrünung von Flächen für Nebenflächen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung: Tiefgarage festgesetzten Fläche sowie unterhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze innerhalb von Tiefgaragen zulässig.
- Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
6.1 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 durchworfbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie bei Flächen für Dachterrassen.  
6.2 Die oberen Abschlüsse der Lüftungsschächte zur Entlüftung der Tiefgaragen sind zu bepflanzen oder in anderer geeigneter Weise zu begrünen.  
6.3 Je Baugrundstück sind die entlang der Baugrenzen zum Hofinnenbereich orientierten Fassaden baulicher Anlagen sowie die Fassaden der nach der textlichen Festsetzung 2.5 zulässigen baulichen Anlagen mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung der nach Satz 1 errichteten Fassaden muss je Baugrundstück jeweils mindestens 20 % der nicht durch Fenster, Türen oder andere Wandöffnungen unterbrochene Außenwandteile bedecken.  
6.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Wege, Zufahrten und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig, soweit die Tiefgaragen und unterirdischen Anlagen nach Satz 1 gut auch für Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversiegelungen, Asphaltierungen und Betonierungen.

- Örtliche Bauvorschriften nach § 87 Abs. 5 BbgBO**  
8.14 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entsprechend der Angaben der nachfolgenden Tabelle abhängig von der Nutzungsart Abstellplätze für Fahrräder herzustellen:

Lfd. Nr.	Nutzungsarten	Notwendige Fahrradstellplätze	Bezugsgröße Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	-	Wohneinheit
1.1	Wohnungen in Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten	-	Wohneinheit
1.2	Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten	2	Wohneinheit
2	Studentisches Wohnen, Wohnen für Auszubildende	0,7	Wohnheimplatz
3	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume	0,7	40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.1	Verkaufsstätten, Einzelhandelsbetriebe	0,7	40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
4	Gaststätten	0,5	10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
5	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	0,5	3 Betten
6	Sonstige Gewerbebetriebe	0,4	2 Arbeitsplätze
7	Sonstige unter 1. bis 6. nicht genannte Nutzungen	0,5	30 m <sup>2</sup> Nutzfläche

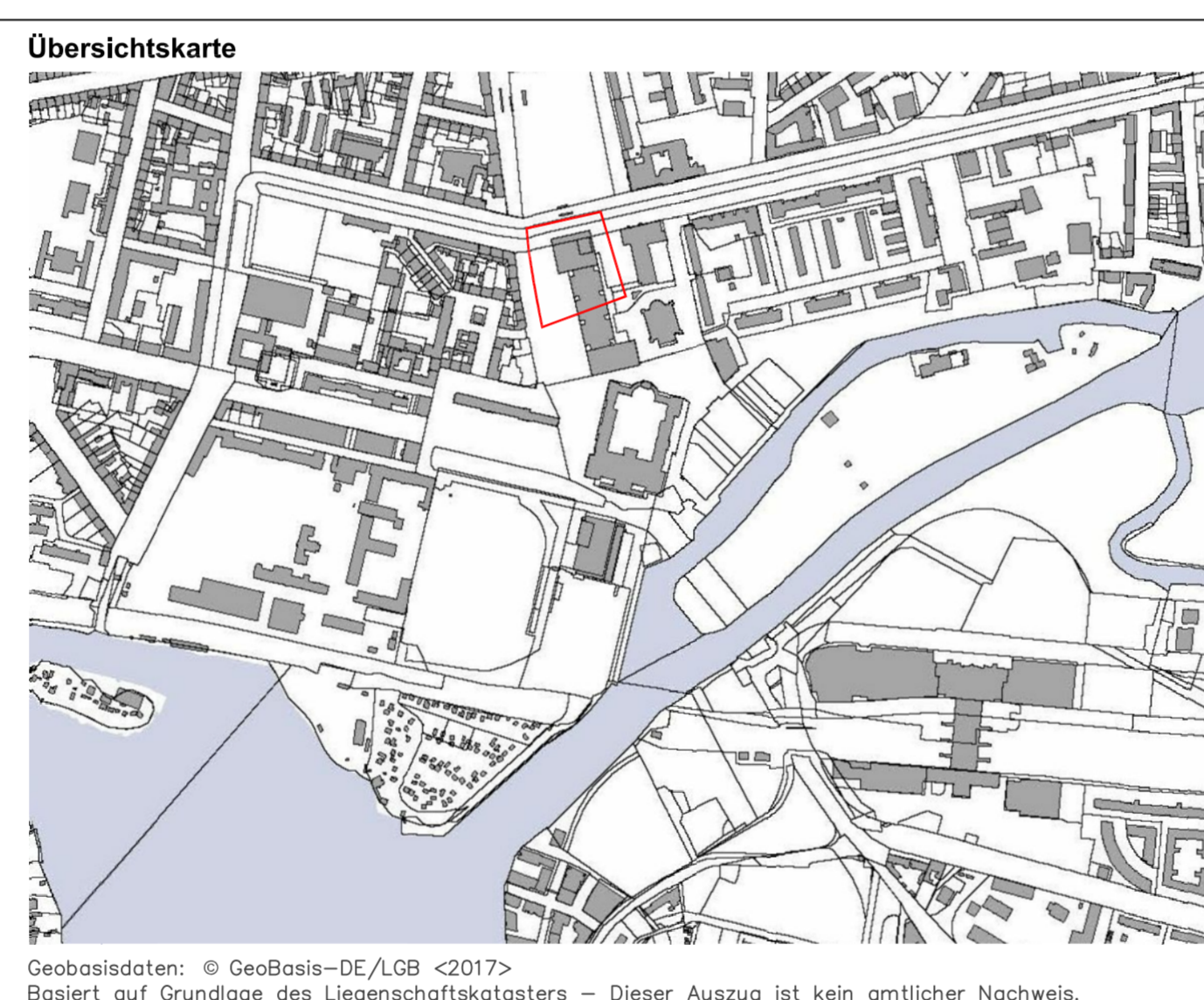
Die Fahrradstellplätze nach Satz 1 sind auf dem Baugrundstück und in räumlicher Nähe bereitzustellen.

- Nachrichtliche Übernahmen**  
1. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodenkatasters 2140 "Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Grabfeld Neolithikum, Grabfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum.  
2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Denkmalbereichs Stadtkern der Landeshauptstadt Potsdam vom 2. März 2016 (Denkmalbereichsatzung Stadtkern Potsdam), in Kraft getreten am Tag nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Potsdam (S2016) vom 28.04.2016. Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

- Textliche Hinweise**  
1. Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“. Die Sanierungsplanung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 1299 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.  
2. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Traufhöhe beziehen sich auf die Bezugshöhe Normalhöhennull (NNH) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHN 92).  
3. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die archäologischen Verhältnisse nach den Vorschriften des § 14 Abs. 1 Bundesdenkmalrechtsschutzgesetz (BnatschG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vogel, Fledermaus) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BnatschG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde ortschutzrechtliche 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).

- Die Errichtung der zukünftigen Neubauten in der Kaiserstraße ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz der Nikolaikirche betrifft.
- Die Errichtung der zukünftigen Neubauten in der Friedrich-Ebert-Straße ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz der Denkmale Friedrich-Ebert-Straße Nr. 117 - Bau 22 betrifft.
- Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 1.600 l/min über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden als Grundschutz sicherzustellen. Durch die Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein. Die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen sollte so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind (§ 14 BtgBO i.V.m. Abschn. 3.1, 4, 5 DVGW-Arbeitsblatt W 405, DVGW-Arbeitsblatt W 331 Abschn. 7, § 14 BtgBK).
- Unterbaugängen der Baufelder sollen vorrangig mit herkömmlicher Grundwasserhaltung errichtet werden. In diesem Fall soll eine maximale Absenkkordinate von 28,80 m ü. NNH (Niedrigwassersiveau) eingehalten werden. Dies gilt vorrangig zum Schutz der historischen Holzpfahlfundamente im Einzugsbereich, zur Vermeidung der Mobilisierung bekannter Grundwassererregungen im Umfeld des Standortes sowie zur Vermeidung des Aufstiegs salinärer Tiefenwässer.
- Bei der Herstellung von wasserdicht umschlossenen Trogbauwerken in Wand-Sohle-Bauweise können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bauzeitlich temporäre Absenkungen unter die genannte Ordinate von 28,80 m ü. NNH zugelassen werden. Damit können die wesentlichen Auswirkungen der Grundwasserabsenkung auf den unmittelbaren Bauwerksgrundrisz beschränkt werden. Die Trogbauwerke sind so auszuführen, dass sie nach Abschluss der Grundwasserabsenkung wieder entfernt werden können (z.B. Spundwände). Das Verbleiben eines Hindernisses im Grundwasser, das größer ist als der eigentliche Baukörper, ist hingegen zu vermeiden.
- Nach Abschluss der Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne SAN-P-18 und SAN-P-19 sieht die Landeshauptstadt Potsdam ggf. eine Modellierung der zulässigen Grundwasserhältnisse im Gesamtareal als erforderlich an. Damit soll der Besorgnis über die dauerhafte Änderung des Fließverhaltens des Grundwassers (z. B. durch Aufstauereffekte) begegnet werden. Gegebenenfalls sollen daraus Schlussfolgerungen gezogen werden, welche Maßnahmen bei der weiteren Bebauung des Umfelds erforderlich sind, um negative Auswirkungen weiterhin zu vermeiden bzw. ihnen entgegenzuwirken.

- Rechtsgrundlagen**  
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034).  
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).  
- 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).

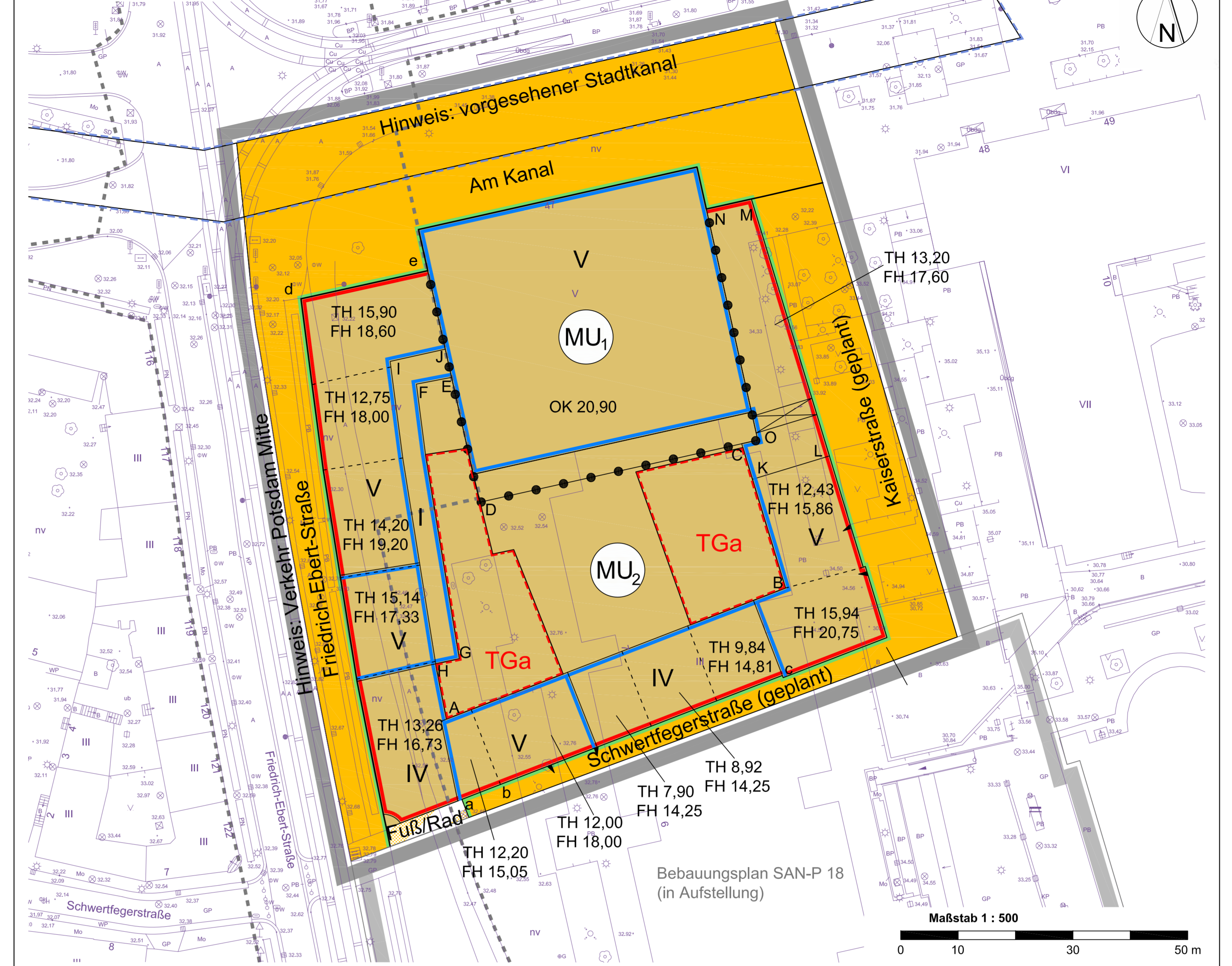


Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB <2017>  
Basiert auf Grundlage des Liegenschaftskatasters – Dieser Auszug ist kein amtlicher Nachweis.

## Verfahrensvermerke

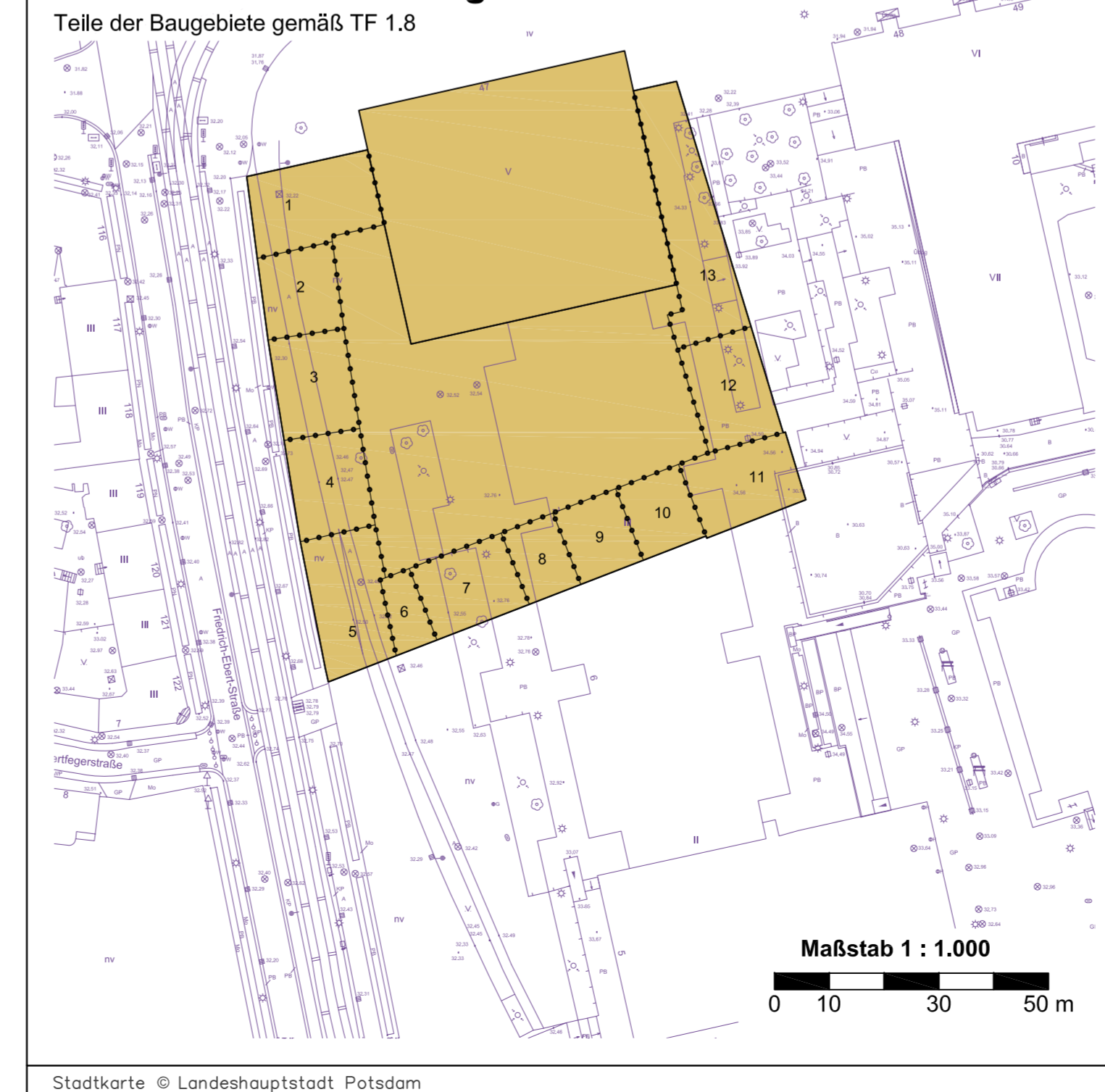
- KATASTERVERMERK**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom \_\_\_\_\_ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubauenden 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 beifügt.  
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. \_\_\_\_\_ öffentlich 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 Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Potsdam, den \_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister \_\_\_\_\_

## Teil A Planzeichnung



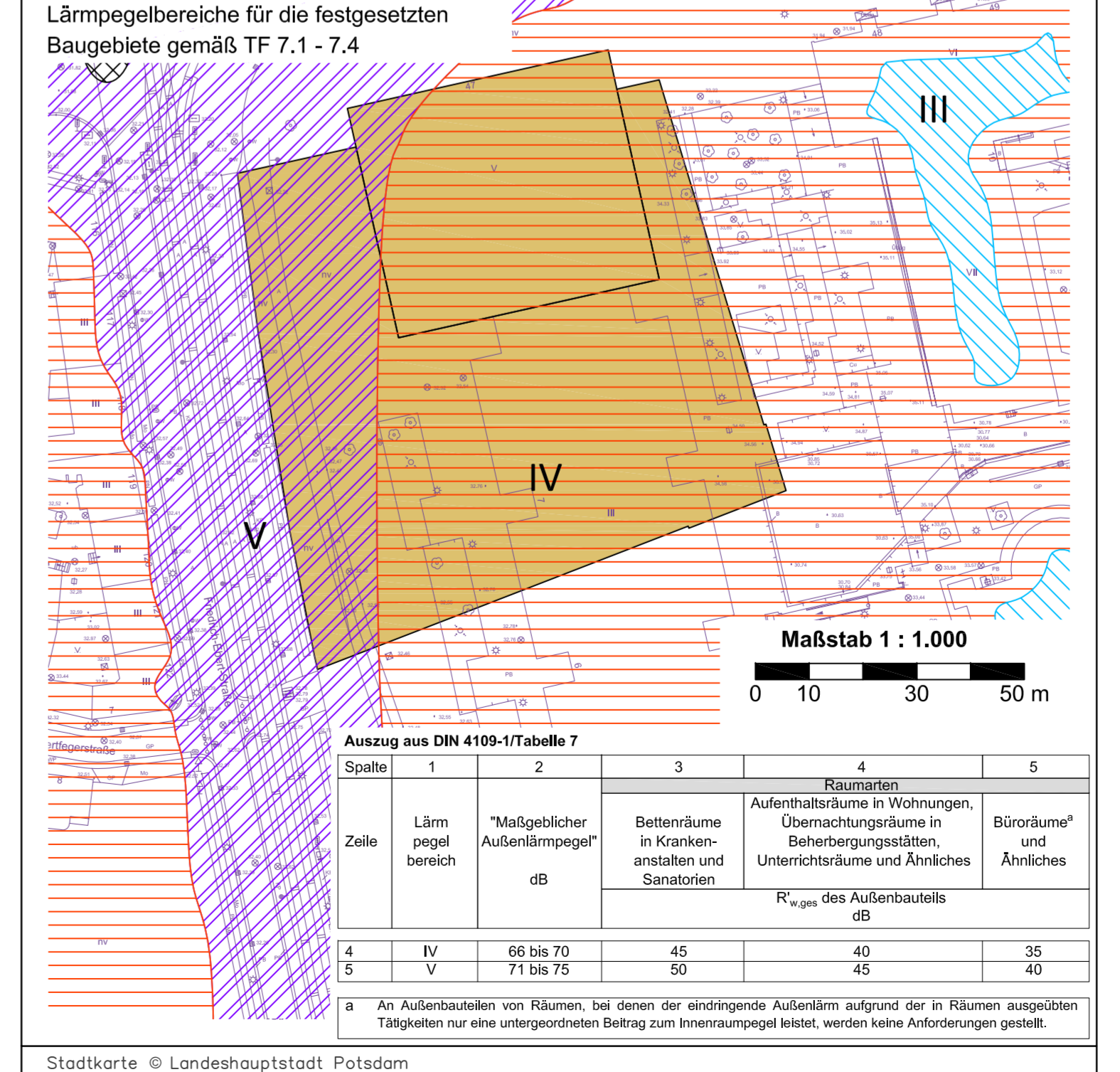
Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam

## Teil A: Nebenzzeichnung 1



Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam

## Teil A: Nebenzzeichnung 2



Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam

### Bebauungsplan SAN-P 19 "Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal"

#### 3. Entwurf zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung

#### Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 bis 16 BauNVO)**  

<b>MU</b>	Urbane Gebiete (§ 6 BauNVO)		
-----------	-----------------------------	--	--
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 bis 11a BauNVO)**  

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	-----	Linie zur Abgrenzung verschiedener Trauf- und Firsthöhen
TH	Traufhöhe als Höchstmaß (in Meter) über dem in der textlichen Festsetzung 2.1 festgesetzten Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	A - S	Buchstaben zur Abgrenzung von Teilflächen
FH	Firsthöhe als Höchstmaß (in Meter) über dem in der textlichen Festsetzung 2.1 festgesetzten Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	a, b	Buchstaben gemäß textlichen Festsetzungen unter Nr. 1 und 6 (Örtliche Bauvorschriften)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)**  

	Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 2 BauNVO)		Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)
--	---	--	--
- 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)		Zweckbestimmung: Fuß- und Fahrradverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Einfahrtbereich zur Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)		
- Sonstige Planzeichen**  

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		Durchgang/ Durchfahrt im Erdgeschoss
	Umgrünung von Flächen für Nebenflächen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung: Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO; § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Lärmpegelbereich III		Lärmpegelbereich IV
- Darstellungen der Kartengrundlage**  

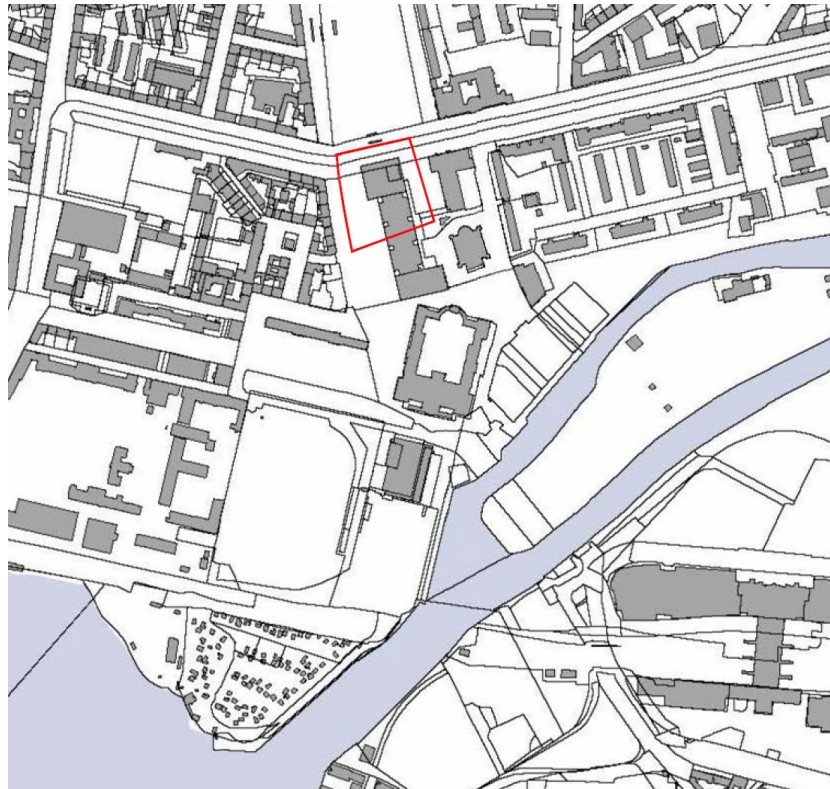
	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer	32,92	Höhepunkte in Meter über Normalhöhennull (NNH)
	vorhandenes Gebäude		vorhandener Baum
- Hinweise**  

	Geltungsbereich Verkehr Potsdam Mitte (planfestgesetzt, 26.07.2007)		Vorgesehener Stadtkanal
--	---	--	-------------------------

Stand: 28. März 2018  
3. Entwurf  
Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Stadterneuerung



**Bebauungsplan Nr. SAN-P 19  
„Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal“**



**Begründung**

Datum: 29.03.2018

Planungsstand: 3. Entwurf

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

**Landeshauptstadt Potsdam  
Bebauungsplan SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal“**

**Begründung zum 3. Entwurf**

**Verfahrensträger**

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Stadterneuerung  
Hegelallee 6 – 10, Haus 1  
14467 Potsdam  
Tel. 0331 / 289-3221  
Fax 0331 / 289-843221

**Auftraggeber**

Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch  
Sanierungsträger Potsdam GmbH  
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

29. März 2018



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A. Planungsgegenstand</b> .....	<b>5</b>
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 .....	7
3.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
3.5 Erschließung.....	8
4. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....	9
4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	9
4.2 Flächennutzungsplan.....	13
4.3 Stadtentwicklungskonzepte.....	13
4.4 Benachbarte Bebauungspläne .....	16
4.5 Sonstige Satzungen.....	16
4.6 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	16
<b>B. Planinhalte und Planfestsetzungen</b> .....	<b>20</b>
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	20
1.1 Verkehrskonzept und Erschließung.....	21
1.2 Nutzungskonzept .....	22
2. Ziele und Zwecke der Planung .....	23
3. Begründung der Festsetzungen.....	24
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	24
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	28
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	29
3.4 Bauweise .....	30
3.5 Dachbegrünung .....	30
3.6 Immissionsschutz.....	31
3.7 Örtliche Bauvorschriften.....	31
3.8 Hinweise (ohne Normcharakter).....	33
3.8.1 Artenschutzhinweis .....	33
4. Energieeffizienz .....	33
5. Flächenbilanz.....	34
<b>C. Belange von Natur und Umwelt</b> .....	<b>35</b>
1. Einleitung.....	35
2. Ziele übergeordneter Fachplanungen mit Umweltbezug.....	35
2.1 Landschaftsprogramm .....	35
2.2 Landschaftsplan.....	35

<b>3.</b>	<b>Beschreibung der Schutzgüter.....</b>	<b>35</b>
3.1	Boden .....	35
3.2	Wasser .....	36
3.3	Klima/Luft.....	37
3.4	Pflanzen / Lebensräume .....	37
3.5	Tiere .....	38
3.6	Landschaftsbild / Erholung.....	39
3.7	Schutzgut Mensch / Immissionsschutz.....	40
<b>4.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie CEF-Maßnahmen zum Ausgleich .....</b>	<b>41</b>
<b>5.</b>	<b>Bilanzierung der Eingriffstiefe.....</b>	<b>43</b>
<b><u>D.</u></b>	<b><u>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</u></b>	<b><u>44</u></b>
1.	Auswirkungen auf die Stadtstruktur .....	44
2.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	44
3.	Soziale Auswirkungen .....	44
4.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....	45
<b><u>E.</u></b>	<b><u>Verfahren .....</u></b>	<b><u>46</u></b>
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf .....	46
2.	Überblick über die Beteiligungsverfahren .....	46
2.1	Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden.	46
2.2	Formelle Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden ...	46
2.3	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen .	47
2.4	Bürgerbegehren zur Potsdamer Mitte .....	51
<b><u>F.</u></b>	<b><u>Abwägung – Konfliktbewältigung.....</u></b>	<b><u>53</u></b>
1.	Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	53
2.	Abwägung der betroffenen Belange .....	53
2.1	Abwägung städtebaulicher Belange .....	54
2.2	Abwägung der Umweltbelange .....	54
2.3	Abwägung der sozialen Belange.....	54
2.4	Abwägung ökonomischer Belange .....	54
2.5	Abwägung der Belange der Infrastruktur.....	55
2.6	Abwägung von Klimaschutzbelangen.....	55
<b><u>G.</u></b>	<b><u>Rechtsgrundlagen.....</u></b>	<b><u>56</u></b>
<b><u>H.</u></b>	<b><u>Anlagen.....</u></b>	<b><u>57</u></b>
	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag.....	57

## 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 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“ 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 den sog. Block IV (Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 19), 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 Block IV weiter konkretisiert.

Nach dem vollständigen Abbruch des Gebäudes Friederich-Ebert-Straße 4-7 (ehem. Fachhochschulgebäude) soll hier, ausgehend von der historischen Parzellenstruktur und den straßenseitigen Gebäudekubaturen (Traufe, First) des Zustands 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. Hinsichtlich Nutzungsmischung und Nutzungsdichte entspricht das geplante Quartier dem urbanen Gebiet<sup>1</sup> im Sinne des § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Um diese städtebauliche Neuordnung planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“ 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 urbane Gebiet gehört.

Soweit – wie hier – die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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

---

<sup>1</sup> Das urbane Gebiet ist im Zuge der Novellierung der Baunutzungsverordnung durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, in Kraft getreten am 13.05.2017) eingeführt worden.

SAN-P 18 und SAN-P 19. In der Summe liegt die zulässige Grundfläche bei 10.390 m<sup>2</sup> (zulässige Grundfläche im B-Plan SAN-P 18 = 4.317 m<sup>2</sup> / zulässige Grundfläche im B-Plan SAN-P 19 = 6.073 m<sup>2</sup>) und somit deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>.

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, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen oder wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Keines der Ausschlusskriterien trifft 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. Ferner ergeben sich aufgrund der geplanten Nutzung und aufgrund der Umgebungsnutzung keinerlei Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen aufgrund schwerer Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU<sup>2</sup>. Aus diesem Grund liegen die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vor.

### **3. Beschreibung des Plangebiets**

#### **3.1 Räumliche Lage**

Das 1,25 ha große Plangebiet liegt in der historischen Mitte von Potsdam nahe der Havel. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen das neue Landtagsgebäude im Gewand des Stadtschlusses (im Süden) sowie die Nikolaikirche (im Osten). Das Bildungsforum im Norden mit der Stadt- und Landesbibliothek ist selbst Teil des Plangebiets. Die Friedrich-Ebert-Straße bildet die westliche Grenze, der Straßenzug Am Kanal die nördlich Grenze. Der Potsdamer Hauptbahnhof liegt etwa 600 m südlich des Plangebietes.

#### **3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 19 mit einer Größe von 1,25 ha umfasst mehrere Flurstücke, bei denen zuletzt Veränderungen aufgrund von Verschmelzungen und Teilungen eingetreten sind. Die Flurstücke 500, 541 und 542 sind zum Flurstück 727 der Flur 6 verschmolzen. Das frühere Flurstück 648 ist in die Teilstücke 722 und 723 der Flur 6 zerlegt worden. Der Plan umfasst ferner die Flurstücke 474 (teilweise), 516 (teilweise), 517 (teilweise), 518 (teilweise), 519 (teilweise), 552/6 (teilweise) und 1378 (teilweise) der Flur 6 in der Gemarkung Potsdam. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Stadt Potsdam und im Eigentum des treuhänderisch tätigen Sanierungsträgers Potsdam. Die im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam stehenden Flurstücke 722 und 727 sind dem Infrastrukturvermögen zugeordnet.

---

<sup>2</sup> „Schwerer Unfall“ nach Artikel 3 Nr. 13 der RL 2012/18/EU = Ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter die Richtlinie 2012/18/EU fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ersten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

### 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 nördliche Teil des Gebäudekomplexes Friedrich-Ebert-Straße 4-7 (ehem. Fachhochschulgebäude), der bis zur Fertigstellung des neuen Campus der Fachhochschule Potsdam im Bornstedter Feld noch bis zum 3. Quartal 2017 durch die Fachhochschule Potsdam (FHP) genutzt wurde. Mittlerweile ist der vollständige Freizug des Gebäudes erfolgt. Im Norden des Plangebietes befindet sich entlang der Straße Am Kanal das Bildungsforum. 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 Bildungsforum, ehem. Fachhochschulgebäude und dem Wohngebäude Am Alten Markt 10 (sog. Staudenhof).

### 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 (GFZ<sup>3</sup> 0,8 – 1,6) dargestellt. Aus dieser Darstellung lässt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ein Bebauungsplan zur Festsetzung eines urbanen Gebietes entwickeln. Der Flächennutzungsplan muss nicht zuvor geändert werden.

#### Hinweis:

Zur Zeit befindet sich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung findet im Zeitraum zwischen dem 05.02.2018 bis zum 07.05.2018 statt. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endet am 07.05.2018. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt. Konflikte zwischen den Zielen des Bebauungsplans und den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen des LEP HR in der Fassung des 2. Entwurfs sind nicht erkennbar.

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 Wiederher-

<sup>3</sup> 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.

stellung 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 eine planerische Zusammenfassung 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 Leitbautenkonzepts 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. Die Verfahrensgrundsätze wurden im Januar 2017 weiter konkretisiert.

Mit der Errichtung des Landtaggebäudes auf dem Grundstück des ehemaligen Potsdamer Stadtschlusses sowie mit der Haveluferbebauung (sog. Block I) sind bereits wesentliche Maßnahmen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme vollzogen worden. Nördlich des Alten Marktes – auf dem Standort des ehem. Fachhochschulgebäudes – ist nunmehr die Neustrukturierung der Baufelder entlang der Friedrich-Ebert-Straße, der künftigen Verlängerung der Schwertfegerstraße und der künftigen Kaiserstraße 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 einstigen 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 und die Straße Am Kanal verkehrlich angebunden. Die geplanten Straßenzüge der „Schwertfegerstraße“ und „Kaiserstraße“ ergänzen künftig die Erschließung. Alle Straßenbahnlinien Potsdams und mehrere Buslinien halten entweder an der Haltestelle Platz der Einheit oder in fußläufiger Entfernung (Haltestelle Alter Markt/Landtag). Die ÖPNV-Erschließung ist somit besonders gut. Die Kaiserstraße im Osten und die Schwertfegerstraße im Süden sollen verkehrsberuhigt und auf diese Weise weitgehend autofrei bleiben. Für die Anlieger soll aber die Möglichkeit einer Zufahrt zu Tiefgaragen bestehen, die jeweils über die Kaiser- bzw. die Schwertfegerstraße erreichbar sind.

Die weiter südlich verlaufende Breite Straße ist Bestandteil des Bundesfernstraßennetzes und gewährleistet eine gute örtliche und überörtliche Erreichbarkeit. Der Potsdamer Hauptbahnhof ist fußläufig in etwa 600 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 zum Teil 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 Fernwärmeverranggebiet, 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. 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. „Kurze Wege“ sollen unterstützt werden. Gelegen innerhalb des Oberzentrums Potsdam und des Stadtteils Potsdam Mitte, kommt es auch auf ein wohnortnahes Arbeitsstättenangebot und regional bedeutsame gewerbliche Schwerpunkte an. All diesen Zielen wird die Planung gerecht. Die Ziele des Be-

bauungsplans stehen mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen 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 LEPro 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 nähräumlich 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 verkehrsspa-*



*rende 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 urbanen Gebietes vollinhaltlich Rechnung.*
- *Aufgrund der o.g. Festlegungen lassen die raumordnerischen Vorgaben großen Entwicklungsspielraum für das Plangebiet. Die Planung eines dichten urbanen Gebietes 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 „Vorzugraum 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 mitgeteilt, dass der Plan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und den Grundsätzen im Wesentlichen Rechnung getragen wird.

Die beabsichtigte planungsrechtliche Sicherung eines urbanen Gebietes 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 19 ist – trotz des den GFZ-Maßkorridor von 0,8 bis 1,6 überschreitenden Nutzungsmaßes – mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar. Denn eine Überschreitung des im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsmaßes ist bei Baugebietsteilen mit einer Flächengröße von weniger als 2,0 ha bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe sowie im Lichte des § 17 Abs. 2 BauNVO, aus dem sich die Zulässigkeit der Überschreitung von Obergrenzen ableitet, zulässig. Die besonderen städtebaulichen Gründe leiten sich aus dem integrierten Leitbautenkonzept und dem Ziel der Wiedernäherung an den historischen Stadtgrundriss in Potsdams historischer Mitte ab. Die Planung ist mit der Umgebung vereinbar und darauf abgestimmt. Das im Flächennutzungsplan dargestellt Gefüge bleibt insgesamt gewahrt.

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. 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.

## **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 Gewerbeflächenpolitik 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 Festsetzung als urbanes Gebiet 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 entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das erreicht durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes, 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.<sup>4</sup>

#### 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 be-

<sup>4</sup> Vgl. <https://www.potsdam.de/innenstadtverkehrskonzept-fuer-die-landeshauptstadt-potsdam> (Zugriff am 24.04.2017).

schlossen. 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 Grundstücks Friedrich-Ebert-Straße 4-7 (Grundstück mit dem ehem. Fachhochschulgebäude) 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 und ein Kerngebiet festgesetzt.

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

Südlich der Schwertfegerstraße grenzt der Geltungsbereich des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz“ an. Der Geltungsbereich betrifft Block III des Integrierten Leitbautenkonzepts. Ebenso soll hier ein lebendiges innerstädtisches Wohn- und Arbeitsquartier entstehen. 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**

Bei nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen (z.B. im Sinne des Denkmalschutzrechts) 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.

Kennzeichnungen haben im Vergleich zu Festsetzungen keinen rechtsverbindlichen Charakter. Kennzeichnungen sind aber dennoch von Bedeutung, da es sich dabei um Flächen handelt, deren bauliche Nutzung nur unter Beachtung besonderer Umstände möglich ist.

#### **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](http://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 zwar keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, aber das Plangebiet befindet sich innerhalb des Denkmalbereichs „Stadtkern Potsdam“ (Satzung vom 2. März 2016).

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 BbgDSchG sind Denkmalbereiche „Mehrheiten baulicher oder technischer Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Frei- und Wasserflächen, die in ihrer Gesamterscheinung, Struktur, Funktion oder in anderer Weise aufeinander bezogen sind, unabhängig davon, ob die einzelnen Anlagen für sich die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen. Denkmalbereiche sind insbesondere Zeugnisse der Siedlungs- und Produktionsgeschichte, des Städtebaus und der Garten- und Landschaftsgestaltung“. Demnach stellen Denkmalbereiche eine Sachgesamtheit von Baudenkmalern dar und gelten als Ganzes bereits als Denkmal. Der Schutz von im Satzungsgebiet gelegenen Einzeldenkmalen bleibt von der Denkmalbereichssatzung unberührt.

Das ehem. Fachhochschulgebäude ist aus dem sachlichen Geltungsbereich dieser Satzung zwar herausgenommen. Dennoch unterliegt das Plangebiet den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Nach der Satzung gehört zu den Besonderheiten des Potsdamer Stadtkerns unter anderem der Alte Markt als älteste Platzanlage Potsdams. Am Alten Markt sind gemäß § 3 der Denkmalbereichssatzung die evangelische St. Nikolai-Kirche, das Alte Rathaus, das sog. Knobelsdorff-Haus und der Obelisk die einzigen historischen Relikte, die nach Beseitigung der sehr schweren Kriegsschäden und Wiederherstellung der äußeren baulichen Erscheinung maßstabsetzend für den Alten Markt wirken. Sie werden nach der Satzung als „fixe Orientierungspunkte“ verstanden, an denen sich – neben den archäologischen Befunden – das Platzniveau sowie die ehemalige Struktur und Raumbildung des Alten Marktes ablesen lassen. Überdies ist die Nikolaikirche in ihrer Fernwirkung für die Markierung der städtebaulichen Position des Alten Marktes als dem alten Zentrum der Stadt von Bedeutung.

Für die Neubebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Insbesondere angesichts der am Alten Markt befindlichen Denkmäler greift der Umgebungsschutz nach § 2 Abs. 3 BbgDSchG. Für Neubauten in Denkmalbereichen bzw. in ihrer Umgebung kommt es vor allem darauf an, dass sich die baulichen Anlagen sowohl in ihrem Umfang als auch ihrer Gestaltung dem überlieferten und geschützten Straßenbild anpassen.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Martin, a.a.O., Teil C, Rn. 53.

Bei Betroffenheit von Denkmälern oder Denkmalbereichen entscheidet im bauaufsichtlichen Verfahren die Bauaufsichtsbehörde gem. § 20 BbgDSchG im Benehmen mit der Denkmalschutzbehörde über die Zulässigkeit von Vorhaben.

### Bodendenkmale

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgende Bodendenkmale im Sinne des §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 bis 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) aufgeführt:

*2140 Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Grab Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum*

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 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmälern sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmälern 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).

Der als Fundplatz 66 innerhalb des Bodendenkmals 2140 geführte Stadtkanal unterliegt dem Primärschutz, d.h. er ist in seiner Originalsubstanz (vorhandene Konstruktionselemente, Holzpfahlgründungen, Schwerkraftmauer der Kanalwand-/ Treppenanlagen, Abdeckungen aus Sandstein sowie Elemente des Kiezbrücke) vor Ort zu erhalten.

Flächen oder Trassen, die lediglich während der Bauzeit genutzt werden (z. B. Bau- und Materiallager und u. U. auch Arbeitsstraßen), sollten möglichst nicht im Bereich des Bodendenkmals eingerichtet werden bzw. nur dort, wo bereits eine Versiegelung des Bodens vorliegt. Durch den notwendigen Oberbodenabtrag und das verstärkte Befahren dieser Flächen mit schwerem Baugerät sowie durch mögliche Bagger- oder Raupenaktivität o. ä. Eingriffe in den Untergrund kann die Bodendenkmalsubstanz umfangreich ge- und zerstört werden. Sollte es nicht möglich sein, bauzeitlich genutzte, unversiegelte Flächen und Wege außerhalb des bekannten Bodendenkmals anzulegen, so werden kostenpflichtige Schutz- bzw. Dokumentationsmaßnahmen notwendig.

Sollten bei Erdarbeiten während der Bauausführung – auch außerhalb der ausgewiesenen und beauftragten Fläche – Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf



einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Der Träger des Vorhabens hat nach Maßgabe der §§ 7 Abs. 3, 9 Abs. 3 bis 4 und 11 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen, als auch die Dokumentation sicher zu stellen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 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“.

Teile des Plangebietes im Bereich der Straße Am Kanal sind Bestandteil des Vorhabens „Stadtkanal“, der Wiederherstellung zu den langfristigen Sanierungszielen gehört.

## 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 IV, 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 IV, 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 (Nachbar-Bebauungsplan SAN-P 18) und IV (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 und die Straße Am Kanal erschlossen. Die Friedrich-Ebert-Straße 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 aufgrund der hohen Auslastung nicht vom MIV gequert werden können. Die Haupteerschließung des Quartiers für den MIV soll über die Straße Am Kanal zur Kaiserstraße (geplant) und zur Schwertfegerstraße (geplant) erfolgen. Die Gebietsausfahrt soll auf direktem Weg über die Straße Am Alten Markt (geplant) erfolgen. Eine Anlieferzone ist westlich der Nikolaikirche in der Straße Am Alten Markt bzw. auf einem Teil der Platzfläche vorgesehen – die Anlieferzone soll auf den tatsächlichen Straßenraum begrenzt bleiben. Lieferverkehr für Geschäfte und gastronomische Einrichtungen soll in der geplanten Schloßstraße und somit auf Höhe des Landtagsgebäudes ausgeschlossen werden. Auch der Alte Markt (der im Zuge von Abriss und Neubau ebenfalls

umgestaltet wird) im südlich angrenzenden B-Plangebiet SAN-P 18 wird von MIV freigehalten. Der Stellplatzbedarf von Bewohnern des Quartiers sowie Gewerbetreibenden und Angestellten soll in unterirdischen Tiefgaragen gedeckt werden – allerdings nicht in dem Umfang, der nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam geregelt ist. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne SAN-P 18 und SAN-P 19 sind aus dem räumlichen Geltungsbereich der Stellplatzsatzung in der Fassung des vorliegenden Änderungsentwurfs ausgenommen. Entsprechend dem Leitbautenkonzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, sind auch nicht unterhalb aller Baugrundstücke Tiefgaragen vorgesehen. Für die Herstellung von Fahrradabstellanlagen sind in den Bebauungsplan Regelungen als örtliche Bauvorschrift nach § 87 Abs. 5 BbgBO eigenständige Regelungen aufgenommen worden. Hinsichtlich Stellplätzen für Kraftfahrzeuge behinderter Menschen ist im Übrigen § 50 Abs. 4 BbgBO zu beachten.

Die Tiefgaragen mit einspuriger Ein- und Ausfahrt werden über die geplante Kaiserstraße sowie über die künftige Schwertfegerstraße angesteuert. Diese Straßen sollen nach Möglichkeit als sog. „verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche“ ausgebaut werden. Die Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung ausgewiesen. Nur der Bereich der geplanten Schwertfegerstraße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Einfahrt zur Tiefgarage wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radverkehr“ ausgewiesen. Auf Höhe der westlich gelegenen Tiefgarageneinfahrt soll die geplante Schwertfegerstraße für den Kfz-Verkehr in einer Sackgasse münden. Nur Radfahrern und Fußgängern soll sich auf dem verbliebenen Teilstück der Durchgang zur Friedrich-Ebert-Straße bieten.

Die Planung des Bebauungsplans steht nicht im Widerspruch zu dem Erfordernis der Umfahrbarkeit des Landtagsgebäudes durch die Feuerwehr. Die Umfahrbarkeit muss im Rahmen der Planrealisierung sicher gestellt werden. Auch im Übrigen erfolgt die Straßenwidmung später – in diesem Kontext soll auch der MIV im erforderlichen Maße reglementiert werden.

Dem von Seiten des Handelsverbands geäußerte Interesse an noch mehr Stellplätzen für den Einzelhandel kann nicht entsprochen werden. Denn dieses Interesse an einer möglichst hohen individuellen Erreichbarkeit mit dem Auto muss mit den weiteren Belangen abgewogen werden. Zu den anderen Interessen gehört der Wunsch nach städtebaulicher Qualität, nach Aufenthaltsqualität, möglichst geringem Aufkommen an MIV, Vermeidung von Lärm und Luftschadstoffen, Chancen und Qualitäten für den nicht motorisierten Verkehr (gerade die historische Mitte bietet angesichts der guten ÖPNV-Anbindung und wegen der zentralen Lage beste Voraussetzungen dafür, das Stellplatzangebot zu beschränken). Das Landesamt für Umwelt hat vorgeschlagen, durch Festsetzung zu regeln, dass die Tiefgaragen für eine öffentliche Nutzung nicht zugänglich gemacht werden. Die Tiefgaragen sind im Bebauungsplan ohnehin nicht als öffentliche Stellplätze festgesetzt. Es erübrigen sich weitere Festsetzungen.

## 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 urbanen Gebietes nach § 6a 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. Zu den zulässigen Nutzungen im

urbanen Gebiet soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dem Bildungsforum findet sich eine entsprechend passende Nutzung von stadtweiter Bedeutung unmittelbar im Plangebiet. Weitere kulturellen Nutzungen dienende Einrichtungen sind willkommen.

In den zum Straßenraum hin orientierten Erdgeschosszonen sollen in der Regel keine Wohnungen, sondern vor allem Restaurants, Cafés und Geschäfte sowie Dienstleistungsangebote untergebracht werden. Das Bildungsforum soll in seiner Form erhalten bleiben.

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 urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO sowie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf der Grundlage des Blockkonzeptes für Block IV (gemäß Anlage 2 zur DS 16/SVV/0269). Art und Maß der festzusetzenden baulichen Nutzung sollen sich hierbei nach den grundstücksweisen Vorgaben zu Gestaltung und Nutzung entsprechend der sog. Grundstückspässe richten (gemäß Anlage 4 der DS 16/SVV/0269).

Die Struktur des Blocks soll sich grundsätzlich 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 Fassade des zur Nikolaikirche orientierten Eckgebäudes Schwertfegerstraße/Kaiserstraße soll als sog. Leitfassade entsprechend dem historischen Vorbild rekonstruiert werden. Im Hofinneren sollen weitere, auf zwei Geschosse begrenzte Remisen oder alternativ Seitenflügel entstehen. Das Bildungsforum im Nordteil des Blocks bleibt – auch in seiner Lage – erhalten. Es springt im Norden des Blocks aus der Flucht der vor der Zerstörung noch vorhandenen Bebauung. Die benachbarten Gebäude sollen in geschlossener Bauweise an die seitlichen Wände des Bildungsforums herangebaut werden, wobei sie unter Berücksichtigung der ursprünglichen Blockkante rund 7,5 m hinter der Flucht des Bildungsforums zurücktreten sollen. Die entlang der Kaiserstraße auf Höhe des Bildungsforums geplanten Gebäude sollen Wohnungen für Studierende und Auszubildende aufnehmen.

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 urbanes Gebiet ausgewiesen werden.

Innerhalb des Blocks IV wird insgesamt mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von 14.130 m<sup>2</sup> 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 maxi-

mal zweigeschossigen Gebäuden geplant. Das Nutzungskonzept sieht eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen vor.

Neben den gebietsweiten gestalterischen Vorgaben soll das Eckgebäude Schwertfegerstraße / Kaiserstraße mit einer sog. Leitfassade 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 18 an der Schloßstraße) sollen am historischen Vorbild ausgerichtete Gebäudefassaden entstehen. Für die Gebäude zwischen den historisch zu rekonstruierenden Fassaden ist auch eine zeitgenössische Architektursprache erlaubt. Ein sog. Fugenbau ist von gestalterischen Vorgaben weitgehend befreit. Er soll als besonderes Element die Fassadenfront des Blocks entlang der Schwertfegerstraße beleben und den Bruch in der Parzellenstruktur sichtbar machen. Die sog. Fuge ergibt sich aus einer Verschiebung der westlichen Bebauungskante um ca. 13 m nach Osten, die mit der Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße zugunsten der ÖPNV-Trasse vorgenommen wurde.

Stellplätze sollen ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden. 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, wurden verpflichtende Regelungen zur Bereithaltung einer ausreichenden Anzahl von Fahrradstellplätzen in den Bebauungsplan als örtliche Bauvorschrift übernommen; die Zahl herzustellender Fahrradstellplätze entspricht den Vorgaben der benachbarten Stellplatzsatzung. Das Quartier ist aufgrund seiner Lage dafür prädestiniert, das Fahrrad als Alternative zum MIV zu nutzen.

Das Bildungsforum mit u.a. der Stadt- und Landesbibliothek wird als Bestandsgebäude planungsrechtlich gesichert. Es wird vor die an den historischen Grundstücksgrenzen orientierte Gebäudeflucht entlang der Straße Am Kanal springen.

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

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen als urbanes Gebiet festgesetzt werden – somit also auch das Grundstück des Bildungsforums mit der Stadt- und Landesbibliothek. Bibliotheken sind innerhalb von urbanen Gebieten zulässig. Durch das Miteinander von MU 1 und MU 2 bleibt die Zweckbestimmung eines urbanen Gebietes im Stadtkarree gewahrt. Aufgrund der städtebaulich exponierten Lage in der historischen Mitte 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 urbanen Gebiet den Anteil der anderen das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen jedoch überwiegen. Entlang der Schwertfegerstraße, Am Alten Markt, an der Kaiserstraße sowie im Innenhofbereich sind die Voraussetzungen für Wohnen gut. Schwertfegerstraße und Kaiserstraße sollen mindestens verkehrsberuhigt sein oder als Fußgängerzone ausgestaltet werden. In dem Eckgebäude an der Kaiserstraße / Am Kanal soll Wohnungen für Studierende und Auszubildende untergebracht werden.

Zur Sicherung eines ausreichenden Wohnanteils im Plangebiet ist in den Bebauungsplan eine textliche Festsetzung (TF 1.8, vgl. dazu Nebenzeichnung 1) aufgenommen worden, in der für die Blockrandbebauung im MU 2 entlang der Verkehrsflächen teilgebietsweise jeweils

ein Mindestmaß hinsichtlich der Geschossfläche für Wohnungen vorgegeben wird. Nach § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO darf für Teile von urbanen Gebieten festgesetzt werden, dass eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Bei einer festgesetzten Größe der Geschossfläche erfolgt die Angabe als absolute Zahl in Quadratmetern.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Mindestanteile sind aus dem Integrierten Leitbautenkonzept der Stadt Potsdam für Block IV entnommen<sup>6</sup> (die daraus abgeleitete rechnerische Mindestgeschossfläche für Wohnen wurde jeweils auf den vollen Zehner abgerundet). Im Rahmen des Leitbautenkonzeptes wurde der angestrebte Wohnanteil an der Geschossfläche von der Lage im Plangebiet abhängig gemacht. Diesen Vorgaben folgen die Festsetzungen des Bebauungsplans, so dass dem Gleichbehandlungsgebot bezogen auf den prozentualen Anteil an der Gesamtgeschossfläche Rechnung getragen wird. Entlang der geplanten Schwertfegerstraße soll der Anteil bei 70 % liegen – an dieser Vorgabe ist die festgesetzte Größe der Geschossfläche für Wohnungen ausgerichtet. Nur beim sog. Fugenbau (Nr. 6) wird von einer Vorgabe abgewichen, um dem Bauherrn in Anbetracht des schmalen Baukörpers größere Freiheiten zu lassen. Die festgesetzte Geschossfläche für Wohnungen von mindestens 160 m<sup>2</sup> entspricht 40 % der in diesem Gebietsteil maximal zulässigen Geschossfläche. Auch entlang der Friedrich-Ebert-Straße sind für die Gebietsteile 3 und 4 rechnerische Wohngebietsanteile von 40 % festgesetzt. Für die Eckbauten (Nr. 1, 5 und 11) ist ein Wohnanteil von 30 % vorgegeben. Nur für den Eckbau östlich des Bildungsforums (Nr. 13) ist ein vergleichsweise hoher Wohnanteil zu verwirklichen (70 %) – der Wohnanteil soll zur bspw. Unterbringung von Studierenden und Auszubildenden dienen (vgl. textliche Festsetzung 1.5). Der Gebietscharakter als urbanes Gebiet bleibt gewahrt. Die große benachbarte Teilfläche des Bildungsforums (MU 1) bleibt frei von Wohnen, soweit die Bestandsnutzung erhalten bleibt, wovon hier ausgegangen werden kann. Im Teilgebiet 12 ist als Mindestanteil eine Größe der Geschossfläche für Wohnungen von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt – das entspricht 25 % der zulässigen Geschossfläche in diesem Gebietsteil. Auf Wahrung des Gebietscharakters wird im Übrigen die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren achten können.

Tab.: Übersicht über das festgesetzte Mindestmaß

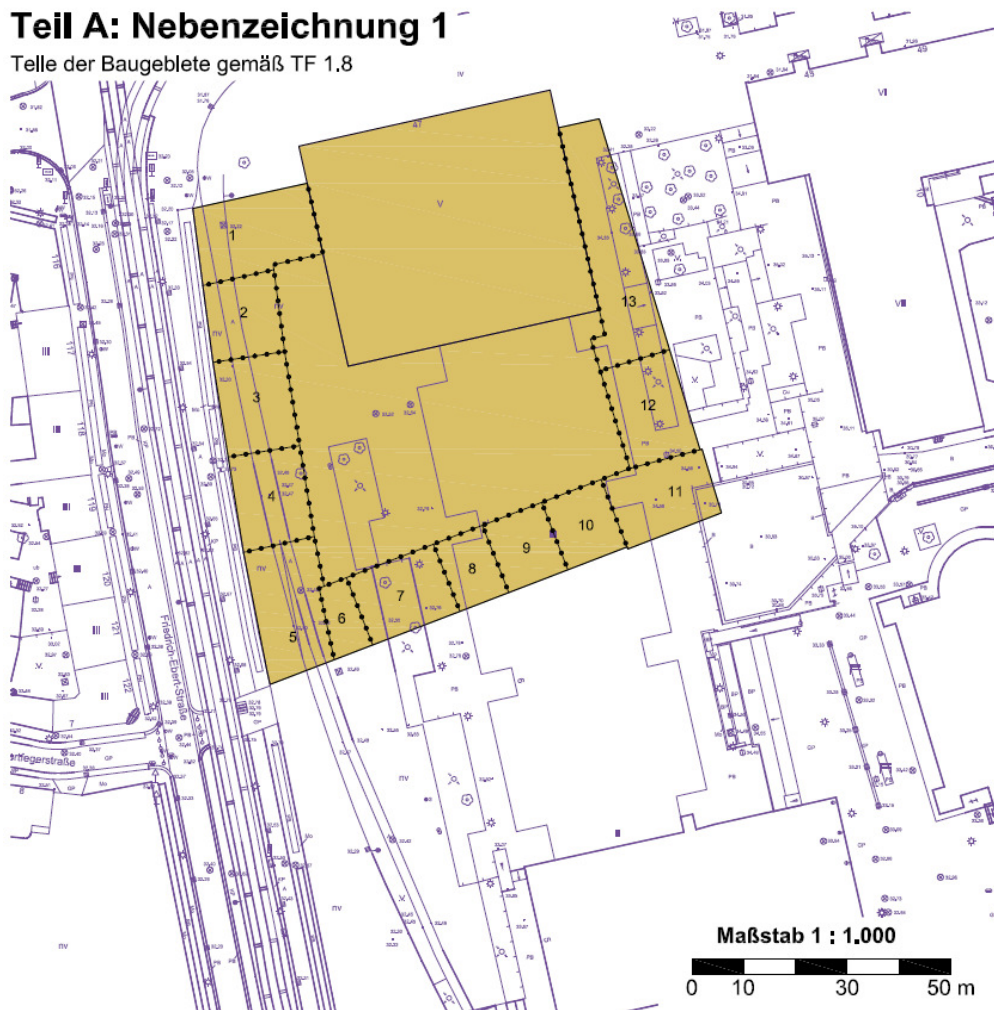
Gebietsteil	Mindestmaß Wohnen als GF in m <sup>2</sup> (auf den vollen Zehner abgerundet)	Vorgabe LBK in %	Geschossfläche im Erdgeschoss in m <sup>2</sup>	Geschossfläche Vorderhaus in m <sup>2</sup>
1	540	30	330	1.815
2	360	40	200	905
3	430	40	240	1.085
4	520	40	240	1.310
5	330	30	315	1.100
6	160	40	89	400
7*	740	70	235	1.060
8*	320	70	130	460
9*	390	70	160	560
10*	390	70	160	560
11	330	30	250	1.125
12	300	25	270	1.200
13	1.490	70	475	2.135

\* bei den Teilen 7 – 10 wurde der Mindestanteil von 75 % auf 70 % reduziert

<sup>6</sup> Im Falle der Bauten an der geplanten Schwertfegerstraße (Grundstücksteile 7, 8, 9 und 10) wurde die Vorgabe aus dem Leitbautenkonzept von 75 % auf 70 % gesenkt. Im Falle der Grundstücksteile 8,9 und 10 wäre die Umsetzung von mindestens 75 % Wohnen nicht möglich gewesen, ohne auch im Erdgeschoss Wohnen umzusetzen. Nach den Zielen des Bebauungsplans soll das Erdgeschoss grundsätzlich jedoch von einer Wohnnutzung freigehalten bleiben.

## Teil A: Nebenzeichnung 1

Telle der Baugeblete gemäß TF 1.8



Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind regelmäßig unzulässig. Diese Nutzungen würden sich nicht störungsfrei in die Umgebung von Landtag (im Gebäude des Stadtschlusses), Nikolaikirche, Bildungsforum, Museum Barberini und anderen Sehenswürdigkeiten in Potsdams historischer Mitte einfügen.

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 urbanen Gebietes 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 13 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,
- 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 aufgenommen 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,
- Bekleidung einschließlich Sportbekleidung,
- Schuhe einschließlich Sportschuhen,
- 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-zentrenrelevante Geschäftsbereich als im Plangebiet zulässig aufgenommen worden: „Fahrradladen, Fahrradteile und -zubehör“. Da ein Fahrradladen im Plangebiet grundsätzlich nicht nur denkbar, sondern mit Blick auf abweichende Festsetzungen zur Stellplatzsatzung und angesichts des geplanten studentischen Wohnens bzw. Wohnens für Auszubildende an der Kaiserstraße 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 benachbarten 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 Unterhaltungs-

elektronik 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)<sup>7</sup> 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 (nur die äußere Grenze des im Bestand vorhandenen Bildungsforums wird durch eine Baugrenze gebildet) und durch eine den Hof begrenzende innere Baugrenze überbaubaren Grundstücksfläche. Am Blockrand entlang dürfen somit bis zu 13 m tiefe Gebäude errichtet

---

<sup>7</sup> Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

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 ABCDEFGHA 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 urbane Gebiete bei einer GRZ 0,8 und bei einer GFZ 3,0. Diese Obergrenzen werden nur zum Teil eingehalten. Bei einer Größe der Blockrandbebauungsfläche von 3.527 m<sup>2</sup> sowie bei einer Überbaubarkeit des Innenhofs in einem Flächenumfang von rund 390 m<sup>2</sup> ergibt sich eine rechnerische GRZ von rund 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 1.023 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Flächen der Innenhofbebauung (Seitenflügel oder Remisen) und die Flächen der Tiefgaragen werden sich dabei teilweise überdecken. 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 knapp 3,4 und somit höher als nach § 17 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich für urbane Gebiete vom Verordnungsgeber 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. Das hohe Nutzungsmaß hängt auch mit der sehr dichten Überbauung des Teilgebietes MU 1 zusammen. Hier liegt das im Bestand vorhandene Bildungsforum. Allein in diesem Teilgebiet beträgt die rechnerische GFZ 4,23. Im Teilgebiet MU 2 beträgt die rechnerische GFZ dagegen nur 2,53.

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 Nuthpark im Süden sowie mit dem Platz der Einheit im Norden hinreichend ausgleichende Umstände im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO vor. Im Übrigen wird die bauliche Dichte gemäß Bebauungsplan nicht wesentlich über der Bestandssituation liegen, zumal 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 (eine Ausnahme bildet die äußere Gebäudekante des Bildungsforums, die durch eine Baugrenze markiert wird). 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. Allerdings wird im Rahmen einer Gestaltungsvorschrift an der Fassade Am Kanal zwischen den Punkten d und e die Ausbildung eines straßenseitigen Giebels ermöglicht, der vor die festgesetzte Baulinie treten darf.

Beim Bildungsforum ist die Festsetzung einer Baulinie nicht erforderlich, weil hier nicht der historische Grundriss wieder aufgegriffen werden soll. Das Bildungsforum soll erhalten bleiben und wird nicht in Frage gestellt.

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 und H (sowie in einer gedachten Linie zwischen den Buchstaben H 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. Tiefgaragen bzw. Teilflächen davon und ihre Zufahrten sind auch unterhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für die geplante Blockrandbebauung zulässig. Die im Bebauungsplan durch eine rote Strichlinie gekennzeichnete Fläche kennzeichnet somit den Bereich, der über die Baugrenzen hinaus zugunsten von Flächen für eine unterirdische Tiefgaragen zur Verfügung steht.

### **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 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 Abstandsflächen, 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. Dies gilt auch für die nicht überbauten Teile der Dachflächen von unterirdisch errichteten Tiefgaragen. Auf allen entsprechend flach geneigten Dächern bzw. Dachteilen ist ein mindestens 10 cm dicker durchwurzelbarer

Dachaufbau aufzubringen. Auch die oberen Abschlüsse der Lüftungsschächte, die der Entlüftung der Tiefgarage dienen, sind zu bepflanzen oder in anderer geeigneter Weise zu bepflanzen.

### 3.6 Immissionsschutz

Wegen des Verkehrslärms (vgl. Teil C, Kap. 3.7) werden Festsetzungen zugunsten des passiven Schallschutzes aufgenommen.

Den Festsetzungen zum Schallschutz liegt eine Schalltechnische Untersuchung der KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 18.01.2018 zu Grunde.

### 3.7 Örtliche Bauvorschriften

Die Entwicklung des sog. Blocks IV 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. Die Möglichkeit zur Aufnahme örtlicher Bauvorschriften in einen Bebauungsplan ist in § 87 Abs. 9 BbgBO normiert. 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 zur 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 geplanten Schloßstraße (wobei nur der kurze Weg zwischen den beiden Punkten – also der Bereich der Fuge – als zwischen den Punkten liegend zu werten ist). Hier dürfen gewissermaßen architektonische Gegenpole ausgebildet werden.

Gaube sind zum öffentlichen Straßenraum hin aus städtebaulichen Gründen ebenso unzulässig wie Loggien oder Balkone. 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. 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 m<sup>2</sup> 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.<sup>8</sup>

Gemeinden dürfen gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO auch örtliche Bauvorschriften über notwendige Abstellplätze für Fahrräder (§ 87 Abs. 5 BbgBO) in einen Bebauungsplan aufnehmen. Die Stadt Potsdam macht von dieser Möglichkeit Gebrauch, indem in dem Bebauungsplan Folgendes geregelt wird:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entsprechend der Angaben der nachfolgenden Tabelle abhängig von der Nutzungsart Abstellplätze für Fahrräder herzustellen:

Lfd. Nr.	Nutzungsarten	Notwendige Zahl der Fahrradstellplätze	Bezugsgröße
1	Wohngebäude		
1.1	Wohnungen in Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten	-	Wohneinheit
	Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten	2	Wohneinheit
1.2	Studentisches Wohnen, Wohnen für Auszubildende	0,7	Wohnheimplatz
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume	0,7	40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.	Verkaufsstätten, Einzelhandelsbetriebe	0,7	40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
4.	Gaststätten	0,5	10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
5.	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	0,5	3 Betten
6.	Sonstige Gewerbebetriebe	0,4	2 Arbeitsplätze
7.	Sonstige unter 1. bis 6. nicht genannte Nutzungen	0,5	30 m <sup>2</sup> Nutzfläche

Die Fahrradstellplätze nach Satz 1 sind auf dem Baugrundstück oder in räumlicher Nähe bereitzustellen.

Durch die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Abstellplätze für Fahrräder soll sichergestellt werden, dass sich im Plangebiet Fahrräder in einem ausreichenden Umfang unterstellen lassen. Auf eine Regelung zur Ablösung in Form einer Geldzahlung wird verzichtet. Die Bauherren müssen demzufolge die festgesetzte Zahl der Abstellplätze für Fahrräder je Nutzungsart möglichst auf dem Baugrundstück bereitstellen. Eine räumliche Nähe ist bei einer Entfernung von 150 bis 200 m noch gegeben, so dass benachbarte Bauherren auch die Möglichkeit haben, gemeinsam für ein ausreichendes Stellplatzangebot zu sorgen. Eine Genehmigung durch die Stadt vorausgesetzt, können Fahrradabstellplätze auch im öffentlichen Straßenraum eingerichtet werden – vor Geschäften und gastronomischen Betrieben kann dies sehr sinnvoll sein.

<sup>8</sup> Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“ – 1. Änderung –, in Kraft am Tag nach der Bekanntmachung am 28.05.2014 im Amtsblatt 7/2014.

### 3.8 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.

#### 3.8.1 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<sup>9</sup>) 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. 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“<sup>10</sup> vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), 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 - EEWärmeG) 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).

<sup>9</sup> BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

<sup>10</sup> „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010.

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. Flächenbilanz

Fläche	Größe in m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet 1	2.420
Urbanes Gebiet 2	5.459
Straßenverkehrsfläche	4.574
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	47
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>12.500</b>

Zusatzangabe Innenhoffläche

Fläche	Größe in m <sup>2</sup>
Innenhoffläche im MI 2	1.934



## 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 ehem. Fachhochschulgebäude ist bereits hinsichtlich möglicher vorkommender nach § 44 BNatSchG geschützter Arten untersucht worden. Auch für die übrigen Teile des Plangebietes wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung durchgeführt.

Nachfolgend wird auf die wesentlichen Aspekte des Natur- und Umweltschutzes eingegangen, soweit sie bereits ermittelt worden sind.

### 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. 82 % sehr hoch (ca. 10.200 von 12.500 m<sup>2</sup>). Altlasten im Plangebiet selbst 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 Biotopotenzial sind wegen der Bebauung nicht bzw. kaum gegeben.

Auf Höhe der Friedrich-Ebert-Straße 36/37 und auf Höhe der Adresse Am Kanal 61 befinden sich zwei Altstandorte (chemische Reinigung), von denen mit dem Grundwasserstrom eine Schadstofffahne (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) in Richtung des Plangebietes ausgeht. Es kann zurzeit nicht ausgeschlossen werden, dass durch eine horizontale Schadstoffausbreitung Schadstoffe im Grundwasser im Bereich dieser Altstandorte vorhanden sind. Die Abgrenzung der Schadstofffahnen ist noch nicht vollständig erfolgt. Hinsichtlich des Plangebietes wurde jedoch durch die Brandenburger Baugrunder Ingenieure und Geotechniker GmbH (BBiG) festgestellt, dass der Grundwasserschaden nur bei tief reichenden Grundwasserhaltungen mobilisiert werden würde. Soweit anstelle einer tiefreichenden Grundwasserhaltung Baugruben in Wand-Sohle-Bauweise (sogenannte Trogbaugruben) hergestellt werden, bei denen sich die Wasserentnahme im Wesentlichen auf das Lenzen des Baugrubeninneren beschränkt wird, werden keine Beeinflussungen des Umfeldes zu erwarten sein. Grundwasserabsenkungen unter den natürlichen Niedrigstwasserstand sind bei Trogbauweise ausgeschlossen. Das in der Trogbaugrube anfallende Grundwasser ist vor seiner Entsorgung zu untersuchen.

### 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. 350 m Entfernung. Grundwasser steht ab einer Tiefe von mehr als 5 m an<sup>11</sup>. 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 ehem. Fachhochschulgebäudes im natürlichen Schwankungsbereich des Grundwassers liegen wird. Dementsprechend tritt durch die Grundwasserabsenkung der Effekt eines trockenen Jahresklimas ein.

Eine Stellungnahme durch die Brandenburger Baugrunder Ingenieure und Geotechniker GmbH (BBiG) vom 03.05.2017 zu Aspekten der bauzeitlichen Grundwasserhaltung ergab Folgendes: „Wird bei Grundwasserhaltungen das Absenckziel auf NHN + 28,8 m begrenzt bzw. werden anstelle tiefreichender Grundwasserhaltungen Trogbaugruben hergestellt, sind am vorliegenden Standort keine nennenswerten Risiken für umliegenden Bauten und Anlagen zu erwarten. Auch Grundwasserkontaminationen in Entfernungen > 100 m würden nicht mobilisiert werden. Im Baugenehmigungsverfahren kann also durch Auflagen für eine grundwassergerechte Neubebauung gesorgt werden.“

Hinsichtlich der Unterbauung der Grundstücke fand am 18.01.2018 ein Abstimmungstermin mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Potsdam statt. Im Ergebnis dieser Abstimmung sind folgende Hinweise zu beachten – schriftlich festgehalten durch die Brandenburger Baugrunder Ingenieure und Geotechniker GmbH (BBiG) am 13.02.2018:

---

<sup>11</sup> LBGR - Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg (2016): Hydrologische Karten Brandenburg - Karte der oberflächennahen Hydrogeologie; [www.geo.brandenburg.de/hyk50/](http://www.geo.brandenburg.de/hyk50/) abgerufen am 10.3.2017.

1. Unterbauungen der Baufelder sollen vorrangig mit herkömmlicher Grundwasserhaltung errichtet werden. In diesem Fall soll eine maximale Absenkordinate von 28,80 m ü. NHN (Niedrigwasserniveau) eingehalten werden. Dies gilt vorrangig zum Schutz der historischen Holzpfehlgründungen im Einzugsbereich, zur Vermeidung der Mobilisierung bekannter Grundwasserverunreinigungen im Umfeld des Standortes sowie zur Vermeidung des Aufstiegs salinärer Tiefenwässer.
2. Bei der Herstellung von wasserdicht umschlossenen Trogbaugruben in Wand-Sohle-Bauweise können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bauzeitlich temporäre Absenkungen unter die genannte Ordinate von 28,80 m ü. NHN zugelassen werden. Damit können die wesentlichen Auswirkungen der Grundwasserabsenkung auf den unmittelbaren Bauwerksgrundriss beschränkt werden. Die Trogbaugruben sind so auszuführen, dass sie nach Abschluss der Grundwasserabsenkung wieder entfernt werden können (z.B. Spundwände). Das Verbleiben eines Hindernisses im Grundwasser, das größer ist als der eigentliche Baukörper, ist hingegen zu vermeiden.
3. Nach Abschluss der Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne SAN-P-18 und SAN-P-19 sieht die Landeshauptstadt Potsdam ggf. eine Modellierung der geschaffenen Grundwasserverhältnisse im Gesamtareal als erforderlich an. Damit soll der Besorgnis über die dauerhafte Änderung des Fließverhaltens des Grundwassers (z. B. durch Aufstaueffekte) begegnet werden. Gegebenenfalls sollen daraus Schlussfolgerungen gezogen werden, welche Maßnahmen bei der weiteren Bebauung des Umfeldes erforderlich sind, um negative Auswirkungen weiterhin zu vermeiden bzw. ihnen entgegenzuwirken.

### **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. Die Grünfläche westlich des ehem. Fachhochschulgebäudes ist von mittlerem Biotopwert, die Bepflanzung mit Bäumen ebenfalls von mittlerem Biotopwert. Die bepflanzten Bereiche dienen 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 17 nach der Potsdamer Baumschutzverordnung (P BaumSchVO, 2017) geschützt.

## Geschützter Baumbestand (Stand 14.3.2017)

Nr.	Baumart	StU [cm]	Krone d [m]	Vitalität	Habitus/ weiterer Kommentar
1	Zierkirsche	80	5	1	steht etwas beengt
2	Baumhasel	120	10	0	schöner Habitus, gleichmäßig ausgebreitete Krone
3	Baumhasel	120	10	0	schöner Habitus, gleichmäßig ausgebreitete Krone
4	Ölweide	60	5	0	etwas niedrig wüchsig
5	Trompetenbaum	80	5	0	
6	Baumhasel	90	11	0	
7	Baumhasel	120	7	0	
8	Platane	180	12	0	=> Erhalt
9	Linde	120	6	1	
10	Linde	90	6	1	
11	Linde	60	4	1	steht beengt, unterständig
12	Linde	105	6	1	steht etwas beengt
13	Linde	85	7	2	starke Schäden am Stamm, Pilzbefall
14	Linde	75	5	1	sehr beengt
15	Linde	130	8	1	schöner Habitus
16	Linde	125	8	1	schöner Habitus
17	<i>Linde</i>				<i>außerhalb des Geltungsbereichs</i>
18	<i>Linde</i>				<i>außerhalb des Geltungsbereichs</i>
19	<i>Linde</i>				<i>außerhalb des Geltungsbereichs</i>
20	Trompetenbaum (Catalpa)	130	12	0	mehrstämmig, nah am Boden verzweigt, ausgebreiteter Wuchs

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)

### 3.5 Tiere

Hinsichtlich des Artenschutzes wurden 2014 und 2015 sowie von März bis Juli 2017 Untersuchungen durch Dr. Susanne Salinger durchgeführt, die Folgendes ergaben:

Am betrachteten nördlichen Abschnitt des FH-Gebäudes wurde lediglich der Hausrotschwanz mit einem Brutpaar nachgewiesen. Amsel, Grünfink, Mönchsgrasmücke und Kohlmeise (in Nisthilfe) sind in den Grünflächen am Staudenhof mit jeweils einem Brutrevier

nachgewiesen. Blaumeise und Kohlmeise hatten weitere Neststandorte an Bäumen in der westlich des FH-Gebäudes gelegenen Grünfläche. Darüber hinaus besitzen die Grünflächen im Plangebiet eine Bedeutung für die Nahrungssuche der genannten Arten sowie weiterer Vogelarten. "Besonders Haussperlinge, die auf das Nahrungsangebot in unmittelbarer Nähe des Brutplatzes angewiesen sind, wurden oft in Gruppen von ca. 20 Tieren beobachtet." (SALINGER, 2017).

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die nachgewiesenen Brutvogelarten. Es handelt sich um im Land Brandenburg häufige bis sehr häufige, nicht gefährdete Arten.

Tab. 1: Im Gebiet nachgewiesene Brutvogelarten (SALINGER 2017)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anzahl Reviere	RL BB/ RL D	Nistökologie	Trend
Amsel	<i>Turdus merula</i>	1	.	Freibrüter, Nischenbrüter	=
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	1	.	Höhlenbrüter	=
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	1	.	Freibrüter (Gebüsch, Bäume)	=
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1	.	Nischenbrüter (Gebäude)	=
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	2	.	Höhlenbrüter	=
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	1	.	Freibrüter	+

**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%)

Es wurden keine Fledermäuse beobachtet und es waren auch keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen vorhanden. Die abendlichen Fledermauserfassungen ergaben keinen Hinweis auf Fledermausverstecke. Eine Wochenstube oder ein Winterquartier konnten nicht festgestellt werden (SALINGER 2017). "Die Zahl jagender Fledermäuse in der Umgebung war ebenfalls sehr gering und beschränkte sich auf einzelne Zwergfledermäuse und einen Großen Abendsegler in größerer Entfernung vom Untersuchungsgebiet. ..." (SALINGER 2017). Der unteren Naturschutzbehörde ist ein Winterquartier von Fledermäusen (Gr. Abendsegler) im Gebäude Am Alten Markt 10 bekanntes; dieses darf durch Baumaßnahmen in dem o.g. Plangebiet nicht beeinträchtigt werden.

### 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 sowie für die Grünfläche am Staudenhof 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. 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

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne SAN-P 18 und SAN-P 19 wurde die KSZ Ingenieurbüro GmbH mit der Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt<sup>12</sup>. Die Ergebnisse der ermittelten Geräuschimmissionen wurden nach dem geltenden Regelwerk (DIN 18005) beurteilt. Die Ermittlung der Außenlärmpegel bzw. resultierenden Lärmpegelbereiche erfolgte nach der DIN 4109 in der überarbeiteten Fassung vom Juli 2016 (also unter Einbeziehung des nächtlichen Beurteilungspegels), auf deren Grundlage die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile abgeleitet wurde. Seit Juli 2016 liegt eine überarbeitete Fassung der DIN 4109 vor, wonach sich der anzusetzende Beurteilungspegel danach richtet, ob die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht mehr oder weniger als 10 dB (A) beträgt. Liegt die nämlich unterhalb von 10 dB (A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafens aus einem um 3 dB (A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einen Zuschlag von 10 dB (A).

Als Hauptlärmquellen wurden im Untersuchungsgebiet der Schalltechnischen Untersuchung Geräuschimmissionen in Form von Straßenverkehrslärm sowie von Schienenverkehrslärm (Gleiswege der Straßenbahn der Verkehrsbetriebe Potsdam) betrachtet. Darüber hinaus wurden die Geräusche in die Untersuchung eingestellt, die sich aufgrund der Plangebietsausweisung als urbanes Gebiet (MU) ergeben können. Dabei wurde berücksichtigt, dass nach der TA Lärm (im Übrigen auch nach der 18. BImSchV) in einem MU gegenüber einem Mischgebiet (MI) um 3 dB (A) höhere Immissionsrichtwerte (IRW) zulässig sind. Somit musste bei der schalltechnischen Prognose vorsorglich ein höherer Lärmpegel aufgrund der zulässigen Gebietsnutzungen unterstellt werden, als er in einem MI anzunehmen gewesen wäre. Auch die nach den beiden Bebauungsplänen zulässigen Tiefgaragen mit ihren Zu- und Ausfahrten an der geplanten Schwerfegerstraße bzw. an der geplanten Kaiserstraße wurden als Geräuschquellen betrachtet.

Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung erstrecken sich die Lärmpegelbereiche IV und V auf das Plangebiet.

Lärmpegel-Bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches *
	in dB(A)	erf. R' W,res des Außenbauteils in dB		
I	≤ 55	35	30	-
II	56 – 60	35	30	30
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35
V	71 – 75	50	45	40
VI	76 – 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

\* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

\*\* Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

Tab.: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109

<sup>12</sup> Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ und SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal“ im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ der Landeshauptstadt Potsdam vom 18.01.2018 im Auftrag des Sanierungsträger Potsdam GmbH.

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich IV ist im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von 40 dB und für den Lärmpegelbereich V von 45 dB zu gewährleisten. Für Bürogebäude liegen die Werte für die Schalldämmung der Außenbauteile in jedem Lärmpegelbereich jeweils um 5 dB niedriger.

Im Rahmen der Planrealisierung lassen sich durch Beachtung folgender Empfehlungen der KSZ Ingenieurbüro GmbH weitere Konflikte vermeiden:

- Vermeidung von Anlieferungen in den Innenbereichen der Blöcke,
- keine Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen über Bereichen mit insbesondere Außengastronomie / alternativ lässt sich der Nachbetrieb einschränken,
- Prüfung der Lage von Klima- und Lüftungstechnischen Anlagen im Hinblick auf die Übertragung von Luft- und Körperschall,
- zur Minimierung von Geräuschen im Bereich der Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sollten Gitterroste in geräuscharmer Ausführung verwendet werden.

#### **4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie CEF-Maßnahmen zum Ausgleich**

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 m<sup>2</sup> 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. 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 straßenseitigen 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 insbesondere für eine bestehende Platane in der Straße Am Kanal im Nordwesten des Plangebietes.

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.
- Als CEF-Maßnahme sind für Nischenbrüter am Gebäude (Hausrotschwanz) und für Höhlenbrüter an Bäumen (Blaumeise, Kohlmeise) im Geltungsbereich des Bebauungsplans geeignete Nistkästen mindestens im Verhältnis 1:1 zu planen und anzubringen. Anzahl:
  - 1 Halbhöhle für Hausrotschwanz,
  - 1 Nistkasten für Blaumeisen
  - 2 Nistkästen für Kohlmeisen.

Die Quartiere (Nistkästen oder in die Fassaden integrierte Quartiere) sind in einem geeigneten Bereich anzubringen. Es sind die Himmelsrichtung, die Höhe über dem Erdboden sowie mögliche Störfrequenzen durch Menschen zu beachten. Die Ausführung ist zeitlich so einzuordnen, dass die Quartiere in der auf Beendigung der Baumaßnahme direkt folgenden Brutperiode zur Verfügung stehen. Auch ein mögliches Anbringen am vorhandenen Gebäude der Bibliothek sollte geprüft werden. Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt so im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Damit können Revierverluste für Blaumeise, Kohlmeise und Hausrotschwanz (und somit Tatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG vermieden werden.

Hinsichtlich des **Schutzes vor Lärm** empfehlen die Gutachter der KSZ Ingenieurbüro GmbH die Aufnahme folgender Festsetzungen zum Lärmschutz:

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohnungen und Gebäuden ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

- für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB, bei Büroräumen mindestens 35 dB,
- für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB, bei Büroräumen mindestens 40 dB.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer prognostizierter Außen-Lärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berechnet wurde.

Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden, deren Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV und V liegen und die zu den Hauptlärmquellen (Schienenwege und Hauptstraßen) gerichtet sind, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen und Gebäuden von diesen abgewandt sein. Bei Wohnungen und Gebäuden mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von dieser Straße abgewandt sein.

Ist diese Grundorientierung nicht umsetzbar, so muss der erforderliche Lärmschutz für diese Aufenthaltsräume bei Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen durch zusätzliche passive Maßnahmen erbracht werden. Diese müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen (z.B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes garantiert wird.

**DIN 4109:1989-11** "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" November 1989

**DIN 4109:2016-07** "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" Juli 2016



Dieser Festsetzungsvorschlag ist so in den Bebauungsplan übernommen worden.

## 5. Bilanzierung der Eingriffstiefe

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag ist der Eingriff in Natur und Landschaft einzeln aufgeschlüsselt. Einem zukünftigen Eingriffsumfang in Höhe von 11.730 m<sup>2</sup> steht eine IST-Versiegelung in einer Größenordnung von 10.200 m<sup>2</sup> gegenüber. Insgesamt wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht wesentlich erhöht werden.

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

Schutzgut	Bewertung
Boden	Neuversiegelung von rund 1.500 m <sup>2</sup> Fläche.
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 für Tiere und Baumbestand innerhalb von als mittel bewerteten Biototypen.
Brutvögel	Im Plangebiet brütet der Hausrotschwanz.
Fledermäuse	Ein Vorkommen von Fledermäusen war nicht nachweisbar. Es besteht keine Betroffenheit.
Landschaftsbild / Erholung	Der Verlust für das Landschaftsbild ist gering.

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

## **D. Auswirkungen des Bebauungsplans**

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

Die Stadtstruktur wird sich im Zuge der Planrealisierung positiv entwickeln. Der monostrukturell genutzte, eine Barriere bildende Großbau des ehem. Fachhochschulgebäudes 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 südlich anschließenden Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 18 zur Belebung und Aufwertung der historischen Mitte rund um die St. 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. Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet weitestgehend ausgelastet sind. Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist es im Rahmen der Daseinsvorsorge jedoch Aufgabe der Kommune, eine angemessene Versorgung der Wohnbevölkerung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen zu gewährleisten. Ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente werden die dafür anfallenden Kosten in der Regel von der Allgemeinheit getragen, während von der Wertsteigerung allein die Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer (im Folgenden: Planungsbegünstigte) profitieren.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB besteht eine der Aufgaben der Bauleitplanung darin, „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ zu gewährleisten. Daraus kann das Ziel abgeleitet werden, Gewinne und Lasten, die bei der Baulandentwicklung entstehen, „sozialgerecht“ zwischen dem Eigentümer des Grundstückes und der Allgemeinheit zu verteilen. Der Gesetzgeber hat mit dem städtebaulichen Vertrag, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Erschließungsvertrag verschiedene Instrumente entwickelt, die eine Verteilung von Wertsteigerung und Kosten in der Baulandentwicklung ermöglichen.

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) regelt für Planverfahren in ihrem Anwendungsbereich, in welchem Umfang Planungsbegünstigte durch städtebauliche Verträge an der Herstellung der durch ihr Vorhaben verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungs-einrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen zu beteiligen sind. Betrachtet werden dabei lediglich die durch das vorliegende Planverfahren neu bzw. über den Bestand hinaus geschaffenen Wohnbaurechte. Auf dieser Grundlage werden die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Platzbedarfe in sozialen Infrastruktureinrich-

tungen errechnet. Vorhandene freie Kapazitäten im eigenen sowie den angrenzenden Planungsräumen sind in die Betrachtung einzubeziehen, sofern sie in zumutbarer Entfernung liegen. Die Folgekosten für Betrieb und Unterhalt der sozialen Infrastruktureinrichtungen verbleiben in jedem Fall bei der Landeshauptstadt Potsdam. Das Potsdamer Baulandmodell findet für den Bebauungsplan SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“ keine Anwendung, da es sich hierbei um ein Sanierungsgebiet handelt, welches im umfassenden Verfahren durchgeführt wird (vgl. 2.2.c Potsdamer Baulandmodell). Dennoch verursacht das Vorhaben Neubedarfe, die trotz alledem ermittelt und gedeckt werden müssen. Als Grundlage der Ermittlung dient das Rechenmodell des Potsdamer Baulandmodells. Die Belegungsquoten für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen bei Anwendung des Potsdamer Baulandmodells liegen mit Stand Januar 2017 für Krippen bei 75%, Kindergärten bei 100%, Horten bei 70% und Grundschule bei 100%.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“ wird Baurecht für 14.570 m<sup>2</sup> Geschossfläche im MU neu geschaffen, wobei mindestens die Hälfte – 7.285 m<sup>2</sup> - für Wohnen vorgesehen sind. Entsprechend des standardisierten Berechnungsverfahrens (siehe Kapitel 3.4.3 Potsdamer Baulandmodell) ergibt sich daraus ein rechnerischer Neubedarf von 12,2 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und 7,8 Plätzen in Grundschulen. Die Folgekosten von Infrastruktureinrichtungen verbleiben bei der Kommune.

#### **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.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem Regenwasser gibt es somit mehrere Komponenten, die gegenüber der bislang bekannten Situation mit dem ehemaligen Fachhochschulgebäude eine Verbesserung mit sich bringen werden: a) Anfallendes Regenwasser kann über die Leitungen in den neu geplanten Straßenzügen abfließen; b) durch Dachbegrünungen auf den Hof zugewandten Seiten des Quartiers entstehen Retentionsflächen, auf denen anfallendes Regenwasser gespeichert werden kann und durch Verdunstung zeitverzögert wieder dem Kreislauf zugeführt wird; c) parallel wird gerade die Regenwasserkonzeption der Landeshauptstadt Potsdam aktualisiert – es werden also weitere Möglichkeiten geprüft.

Im Zuge der Planung verändert sich der Löschwasserbedarf. Im Plangebiet ist ein Bedarf an Löschwasser von mind. 1600 l/min über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden als Grundschutz erforderlich und im Rahmen der Planrealisierung sicherzustellen. Die Trinkwasserversorgung soll weiter gewährleistet sein. Die Löschwasserentnahmestellen sollten so angeordnet werden, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind.

## **E. Verfahren**

### **1. Übersicht über den Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal“ 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 nach § 3 Abs. 1 BauGB 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).

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 7/2017 der Landeshauptstadt Potsdam am 7. August 2017 (Zeitraum der öffentlichen Auslegung vom 14.08.2017 bis einschließlich 22.09.2017).

Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 1/2018 der Landeshauptstadt Potsdam am 22. Januar 2018 (Zeitraum der erneuten öffentlichen Auslegung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans vom 29.01.2018 bis einschließlich 02.03.2018).

### **2. Überblick über die Beteiligungsverfahren**

#### **2.1 Frühzeitige 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 Formelle Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.08.2017 bis einschließlich 22.09.2017 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. 2 BauGB) wurden schriftlich um Abgabe einer Stellungnahme im gleichen Zeitraum gebeten.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

### 2.3 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf die wesentlichen abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die im Rahmen der Verfahrensschritte zur Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und 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 urbanen Gebietes.

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. Auch der Lärm auf der Straße Am Kanal ist zu berücksichtigen. 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 Strukturen 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 ehem. 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 ehem. Fachhochschulgebäudes sprechen sowohl das Ziel einer noch stärkeren Parzellierung der Blöcke als auch das Nutzungskonzept 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 ehem. 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 ehem. 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 Monostrukturen 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 ehem. 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.

#### Behörden- und Ämterbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:

Auf Grundlage konkretisierter Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum sind die Ausführungen in Plan und Begründung zum Denkmalschutz konkretisiert worden. Insbesondere ist das Bodendenkmal 2140 vollständig in Plan und Begründung aufgeführt worden.

Aufgrund der Stellungnahme der IHK wurde die Liste in der textlichen Festsetzung 1.6 zu den zulässigen Kernsortimenten um die Sortimente „Bekleidung einschließlich Sportbekleidung“ sowie „Schuhe und Lederwaren einschließlich Sportschuhen“ gekürzt. Aus Sicht der IHK erschien diese Änderung zum Schutz der Einzelhandelsbetriebe in der Brandenburger Straße und den angrenzenden Bereichen empfehlenswert. Dieser Empfehlung soll entsprechend Rechnung getragen werden.

Nach Vorlage eines schalltechnischen Fachgutachtens wurden die Ausführungen in Plan und Begründung korrigiert. Entsprechend fällt auch die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt aus, wonach die Berücksichtigung und Einarbeitung der Ergebnisse des Fachgutachtens für erforderlich ist. Dem wird entsprechend gefolgt.

In der Begründung wurden Ausführungen zum zukünftigen Löschwasserbedarf im Plangebiet entsprechend den Vorgaben der Feuerwehr aufgenommen. Die Vorgaben wurden ebenso als textlicher Hinweis in die Planurkunde aufgenommen.

Aufgrund der Hinweise des Fachdienstes Umwelt und Natur wurden die Ausführungen zu den Grundwasserströmen in der Begründung noch ergänzt.

Aufgrund der Stellungnahme der Naturschutzbehörde wurden zusätzliche Grünfestsetzungen aufgenommen bzw. im Entwurf vorhandene spezifiziert. Über fachgesetzlich geregelten Erfordernisse zum Klimaschutz (etwa zum zwingenden Einsatz erneuerbarer Energien nach dem EEWärmeG) hinaus sollen keine Regelungen zum zwingenden Einsatz erneuerbarer Energien aufgenommen werden. Die Bauherren sollen nicht – das wäre die Folge von Festsetzungen zum zwingenden Einsatz von Anlagen zur solarer Strahlungsenergie – auf einen bestimmten Energieträger festgelegt werden, sondern die Auswahl nach § 5 EEWärmeG nutzen.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Steuerung der Verkehrsflächen (Regelung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder als reine Straßenverkehrsfläche) wird den Vorgaben des Kataster- und Vermessungsamtes sowie des FB 461 – Verkehrsentwicklung – gefolgt.

#### Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Ämter nach § 4a Abs. 3 BauGB:

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gingen drei Stellungnahmen ein. Zum einen wurde Kritik am Verfahren geäußert. Es wurde insbesondere kritisiert, dass bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung die Ziele der Planung feststanden und insoweit Alternativen nicht ausreichend Raum gegeben wurde. Dieses Vorgehen entspricht allerdings der Logik der Planung. Gäbe es kein Ziel, gäbe es auch kein Handlungsbedarf, der bei Bauleitplänen i.d.R. zu Planungsbeginn durch einen Aufstellungsbeschluss seinen Ausdruck findet. Es liegt in der Natur der Sache, dass ein Vorentwurf, der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Diskussion gestellt wird, verbunden ist mit einem von den Stadtverordneten beschlossenen planerischen Ziel. Aber: Weit im Voraus – noch vor Eröffnung des Planverfahrens fand im Jahre ein öffentlich geführter Meinungsbildungsprozess statt, der im B-Planverfahren dann mündete.

Die Begründung behandelt aber die Kritik an den städtebaulichen Zielen der Landeshauptstadt Potsdam und geht unter anderem auf das Bürgerbegehren ein. Insoweit wurde und wird darauf aufmerksam gemacht, dass von Teilen der Öffentlichkeit andere Interessen verfolgt werden, die sich städtebaulich anders niederschlagen würden. Auch der Abriss des ehemaligen Fachhochschulgebäudes wird weiterhin kritisch gesehen. Der Plangeber sieht mit dem Abriss die Chance als gegeben, die historische Mitte mit einem urbanen, gemischt genutzten Gebiet zu bereichern, in dem gewohnt und gearbeitet wird. Mit kleinen Parzellen entstehen Strukturen, die städtebaulich nicht durch deshalb einen Gewinn versprechen, weil sie an den historischen Strukturen ausgerichtet werden. Die Position des Einwenders steht den Interessen der Landeshauptstadt insgesamt unversöhnlich gegenüber. Sie lassen sich im Ergebnis der Abwägung nicht berücksichtigen. In einer weiteren Stellungnahme werden die sozialen Interessen in den Vordergrund gerückt, die nach Ansicht des Einwenders nicht hinreichend gewürdigt erscheinen. Dem ist entgegenzuhalten, dass soziale Wünsche und Belange unterschiedlicher Ausprägung sein können. Am Ort des Plangebietes kann der Bebauungsplan einigen sozialen Belangen gerecht werden, aber nicht allen. Grundsätzlich sind sozialen Belangen dienende Einrichtungen im Plangebiet zulässig. Und gemeinsam mit dem Nachbar-Bebauungsplan SAN-P 19 stellen die Erhaltung des Bildungsforums sowie ein Gebäudekomplex zugunsten von studentischem Wohnen und Wohnen von Azubis einen wichtigen Beitrag zur Lösung sozialer Belange dar. Die verloren gehende Nutzung der Fachhochschule ist zugleich anderer Stelle voll ersetzt – und technisch aufgerüstet. Diesbezüglich ist also kein Verlust zu beklagen.

Von einem Einwender wurde vorgetragen, dass die Planumsetzung die Gentrifizierungstendenzen in der Landeshauptstadt verstärken könnte. Besser sei es, öffentlich nutzbare Einrichtungen im Zentrum der Stadt anzubieten.



Die Stadtverordneten haben sich über viele Jahre mit der Planung beschäftigt und sich auch mit den kritischen Stimmen sehr ernsthaft und gewissenhaft auseinandergesetzt. Wohnnutzung und öffentliche Nutzung sollten nicht gegeneinander ausgespielt werden. Sie gehören zusammen und bedingen sich gegenseitig. Daher ist gerade die angestrebte Nutzungsmischung die Antwort auf vorgetragene Bedenken. Damit auch die historische Mitte ein belebter und spannungsreicher Ort ist, wird die Mischung von Wohnen, Gewerbe, Cafés, Einzelhandel und Angeboten für die Öffentlichkeit angestrebt. Die beiden geplanten Quartiere der Bebauungsplangebiete SAN-P 18 und SAN-P 19 sowie die Umgebung mit ihrem breiten Nutzungsangebot und großzügigen öffentlichen Platzbereichen werden ein Ort zum Verweilen und zum Aufenthalt für die Öffentlichkeit werden.

Auch ein Verzicht auf Stärkung des Wohnraumangebots kann Gentrifizierungstendenzen verstärken, weil ein zu knappes Wohnraumangebot zu steigenden Preisen führt. Dass im Herzen der Stadt Potsdam auch Wohnungen im höheren Preissegment entstehen, ist lagebedingt gerechtfertigt und vernünftig. Immerhin aber sollen im benachbarten Quartier (Bebauungsplan SAN-P 19) auch Wohnangebote für Studierende und Azubis geschaffen werden.

Aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ergaben sich keine weiteren Hinweise, die einer Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich machen würden. Im Ergebnis der Beteiligung gab es jedoch noch letzte Ergänzungen oder Klarstellungen in der Begründung. Dies betraf z.B. die Auflistung der Flurstücke, bei denen sich durch Teilungen und Verschmelzungen zwischenzeitlich Veränderungen ergeben haben. Auch wurden im Ergebnis der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde die Ausführungen zur Regenwasserentwässerung ergänzt. Der Wunsch der unteren Naturschutzbehörde zur Aufnahme von Festsetzungen in den B-Plan hinsichtlich CEF-Maßnahmen (der Anbringung von Nisthilfen für Vögel) ist nicht erforderlich, weil diese vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen weit im Voraus des Inkrafttretens des Bebauungsplans (nämlich im Frühjahr 2018) durchgeführt sein werden (Genehmigungen liegen bereits vor). Baumersatz soll ebenfalls im Rahmen der Bauausführung / Genehmigungsplanung erfolgen. Eine lagegenaue Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen ist weder erforderlich noch vernünftig. Eine Vorfestlegung könnte im Gegenteil dazu führen, dass sich später eine Nichtdurchführbarkeit einer Pflanzung herausstellt. Der Schaffung von Baumersatz ist bereits ohne B-Plan abschließend durch die Baumschutzverordnung geregelt. Auch an dem Ziel eines möglichst verkehrsreduzierten Bereichs ändert sich nichts, nachdem die Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen (ohne besondere Zweckbestimmung) festgesetzt worden sind.

## 2.4 Bürgerbegehren zur Potsdamer Mitte

Auch wenn im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht worden sind, heißt das nicht, dass die Planung allseits Zustimmung findet. Darauf nämlich weisen im Rahmen eines Bürgerbegehrens zur Potsdamer Mitte rund 15.000 gesammelte Unterschriften hin. Die Initiatoren stören sich am geplanten Umgang mit DDR-Bausubstanz, bezogen auf das Plangebiet am Abbruch des ehem. Fachhochschulgebäudes – außerhalb des Plangebietes strebt die Initiative die Erhaltung des Staudenhofs und des Mercure-Hotels an. Das Bürgerbegehren wurde vom Verwaltungsgericht Potsdam für unzulässig erklärt, weil der Text des Bürgerbegehrens z.T. ungenau und z.T. irreführend gewesen sei.

Der Initiative „Potsdamer Mitte neu denken“, die sich mittlerweile im Bündnis „Stadtmitte für Alle“ einbringt, vertritt folgende Haltung:

*„Potsdam braucht Räume für Austausch und Begegnung, Räume für die Sichtbarkeit von Forschung, Wissenschaft und Innovation, Raum für moderne Wohnformen, Raum für das*

---

*Land Brandenburg. Räume für heute und morgen. Nicht irgendwo, sondern im Herzen der Stadt.*

*Potsdam braucht eine Stadtmitte, dass die Vielfalt des Vorhandenen sichtbar macht und Menschen gleich welcher Herkunft und Hintergründe, gleich welchen Alters etwas bietet. Einen Ort für die Einwohner\*innen der Stadt und ihre Besucher. Einen Ort der unterschiedliche Zeiten und Interessen verbindet.*

***Das Hochschulgebäude am Alten Markt bietet hierfür - nicht zuletzt durch seine hoch flexible Konstruktion - eine einzigartige Gelegenheit...<sup>13</sup>***

Warum aus Sicht der Stadt Potsdam – auch in Ansehung der in Form des Bürgerbegehrens zahlreich vorgetragenen Bedenken – an der Planung festgehalten werden soll, ergibt sich u.a. aus den unter 2.2 gegebenen Ausführungen zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Im Übrigen decken sich die Ziele des Bebauungsplans zum Teil mit den Zielen der Initiative. Es entsteht ein gemischt genutztes urbanes Quartier, der Austausch und Begegnung sowie moderne Wohnformen ermöglicht werden. Es sollen auch besondere Personengruppen, etwa Studierende und Auszubildende, in besonderer Weise berücksichtigt werden. Allerdings soll all dies nicht mehr innerhalb der Kubatur des ehemaligen ehem. Fachhochschulgebäudes erfolgen, sondern nach dessen Abriss und Schaffung neuer Baustrukturen, die nach Ansicht der Stadt bessere Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Auf die Ziele der Initiative hat die Stadtverordnetenversammlung von Potsdam allerdings dennoch reagiert. Neben anderem wurde die Aussetzung der Diskussion um die Zukunft des Hotels Mercure beschlossen.

---

<sup>13</sup> Vgl. <https://www.potsdamermitteneudenken.de/>, Zugriff am 22.01.2018.

## **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 ehem. Fachhochschulgebäudes und Entwicklung eines neuen Quartiers
- Beseitigung des ehem. Fachhochschulgebäudes und Schaffung einer Grünfläche
- Erhalt des ehem. Fachhochschulgebäudes und Umnutzung
- Teilerhalt des ehem. 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 ehem. 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.

## **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.“

## **2.3 Abwägung der sozialen Belange**

Mit der Planung sollen auch soziale Ziele erreicht werden. Im Rahmen eines Losverfahrens soll die Veräußerung einzelner Grundstückspartellen erfolgen. Die Zuschlagserteilung wird auch von der Berücksichtigung sozialer Belange, insbesondere vom dem Umfang, in dem für bezahlbaren Wohnraum gesorgt werden soll, abhängig gemacht. Hierbei soll die am 25.01.2017 von den Potsdamer Stadtverordneten beschlossene Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landhauptstadt Potsdam (Potsdamer Baulandmodell)<sup>14</sup> angewendet werden. Auf diese Weise sollen soziale Belange im gebührenden Umfang berücksichtigt werden. Innerhalb der durch die Buchstaben KLMNOK abgegrenzten Fläche sind ausschließlich Gebäude für die Zwecke von studentischem Wohnen bzw. Wohnen für Auszubildende zulässig. Auch insoweit wird sozialen Belangen Rechnung getragen.

Nach dem von den Stadtverordneten der Stadt Potsdam am 05.07.2017 beschlossenen AKTIONSPLAN Kinder- und jugendfreundliche Kommune (vgl. Seite 24) vom März 2017<sup>15</sup> sollen, soweit ein Handlungsziel, "Spiel-, Bolzplätze und Freiräume für Sport und Spiel [...] im Rahmen der Entwicklung der Stadt eingeplant" werden. Dazu gehört, dass auch Investoren in der Pflicht stehen sollen, für eine attraktive Freiraumgestaltung bei Wohnquartieren zu sorgen. Durch das Losverfahren hat die Stadt die Möglichkeit, ihre Vergabeentscheidung auch von solchen Fragen abhängig zu machen. Ohnedies bestehen aber in der verkehrsberuhigten Umgebung rund um die St. Nikolaikirche Freiraumflächen von hoher Qualität, die nicht nur für Erwachsene, sondern auch für Kinder und Jugendliche nicht unattraktiv sind.

## **2.4 Abwägung ökonomischer Belange**

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Potsdam sowie im Eigentum des treuhänderisch tätigen Sanierungsträgers Potsdam. Die Grundstücke sollen – wie unter 2.3 dargestellt im Losverfahren veräußert werden. Dadurch werden Einnahmen für die Stadt Potsdam bzw. für den Sanierungsträger generiert. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Lage des Plangebiets in der historischen Mitte von Potsdam sowie die geplante städtebauliche Dichte gute Voraussetzungen für eine ökonomisch tragfähige und zugleich städtebaulich gelungene Lösung darstellen. Die Gestaltungsfestsetzungen und andere Festsetzungen im Bebauungsplan zur Sicherung von städtebaulicher Qualität (z.B. Dachbegründung) werden Auswirkungen auf die Baukosten haben. Auch die Erreichung sozialer Ziele (s.o.) im Plangebiet minimiert den ökonomischen Spielraum für Investo-

---

<sup>14</sup> DS 16/SW/0728.

<sup>15</sup> Vgl. DS 16/SW/0728, [https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/aktionsplan\\_kinder-und\\_jugendfreundliche\\_kommune\\_potsdam.pdf](https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/aktionsplan_kinder-und_jugendfreundliche_kommune_potsdam.pdf) (Zugriff am 16.10.2017).

ren bzw. wirkt sich auf die unter anderen Bedingungen maximal möglichen Erträge aus. Dies wird zugunsten bestmöglicher städtebaulicher Qualität jedoch bewusst hingenommen.

## **2.5 Abwägung der Belange der Infrastruktur**

Im Zuge der Planumsetzung ist die Neuerrichtung einer Straße, der künftigen Schwertfegerstraße erforderlich. Das Plangebiet ist im Übrigen gut an den bestehenden ÖPNV angebunden. Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur, insbesondere hinsichtlich Grundschulplätzen, herrscht eine Unterversorgung. Insoweit ist das Ziel der Wohnraumschaffung in dieser Hinsicht nicht unproblematisch, weil sie zur Erhöhung der Nachfrage beiträgt. Insoweit ist es wichtig, parallel planerische Möglichkeiten zur Verbesserung des Schulangebotes in der Umgebung zu prüfen. Innerhalb des Plangebietes besteht dazu jedoch nicht ausreichend Raum. Das Plangebiet soll daher auch und vor allem dazu genutzt werden, die in Potsdam stark angestiegene Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen.

## **2.6 Abwägung von Klimaschutzbelangen**

Die Ziele des Bebauungsplans dienen der Innenentwicklung und der Wiedernutzung des zukünftig nicht mehr benötigten Fachhochschulstandortes. Durch 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) sind wichtige Grundprinzipien einer klimagerechten Stadtentwicklung berücksichtigt.

## G. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- 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**