

## Protokollauszug

aus der

79. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes  
vom 23.04.2024

---

öffentlich

**Top 4.5 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße - Abwägung und Satzungsbeschluss  
24/SVV/0352  
geändert beschlossen**

Herr Ohst (Bereich Stadtraum Mitte) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation (wird dem Tagesordnungspunkt im Ratsinformationssystem als Anlage beigefügt) ein und stellt dar, dass es bei der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung zwischen Planzeichnung und Begründung eine Abweichung gibt (sh. Folie 18 der Präsentation – korrekt ist: Anpassung der zulässigen GRZ im WA 2a von 0,88 zu 0,84). Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Fehler, so dass er vorschlägt, dass die Ausschussmitglieder der Vorlage unter der Bedingung zustimmen, dass der redaktionelle Fehler angepasst wird.

Auf verschiedene Nachfragen und Hinweise der Ausschussmitglieder geht Herr Ohst gemeinsam mit Herrn Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) ein.

Der Vorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße ist nach § 9 Abs. 7 BauGB zu ändern (gemäß Anlage 2).
2. Dem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße wird zugestimmt (Anlage 8).
3. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße entschieden (gemäß Anlagen 3A, 4A, 5A und 3B, 4B, 5B).
4. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal/Französische Straße wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 6 und 7).

**Einschließlich redaktioneller Änderung in der Planzeichnung (Anpassung der zulässigen**

gen GRZ im WA 2a von 0,88 zu 0,84).

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>5</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>1</b>

An aerial photograph of the city center of Potsdam, Germany. The image shows a dense urban area with numerous buildings, including a prominent church with a green dome in the lower-left quadrant. The city is surrounded by green spaces and trees. The text is overlaid on a semi-transparent white box at the top of the image.

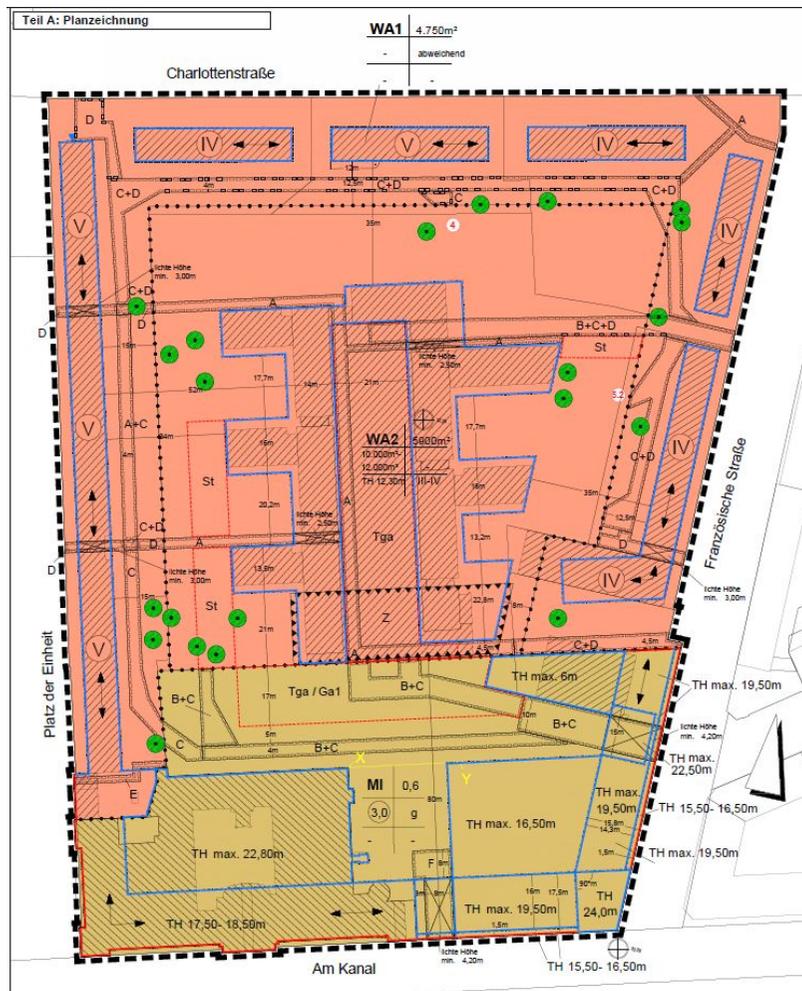
**SBWL-Ausschuss am 23.04.2024  
Beschlussvorlage DS 24/SVV/0352**

**Abwägung und Satzungsbeschluss**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße/Quartier  
Français“, Teilbereich Am Kanal / Französische Straße**

**Stadtraum Mitte  
Fachbereich Stadtplanung  
Landeshauptstadt Potsdam**

# Planungsanlass



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 78, Auszug Planzeichnung

- Vorschlag der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG zur behutsamen baulichen Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung im südwestlichen Bereich der Französischen Straße und des Kunsthauses „sans titre“
- Im Bereich der ehemaligen Hauptpost ist eine bislang mit der Festsetzung als Mischgebiet beabsichtigte Nutzungsmischung mit Wohnen perspektivisch kaum umsetzbar

# Planungsziele



- Präzisierung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts der PWG 1956 eG.
- Sicherung des Erhalts und bauliche Ergänzung des Kunsthauses „sans titre“.
- Änderung der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet für das bebaute Grundstück im Bereich der Straße Am Kanal/Platz der Einheit, um mit einer Festsetzung als Kerngebiet eine realistische Nutzungsperspektive für diesen Standort zu ermöglichen.

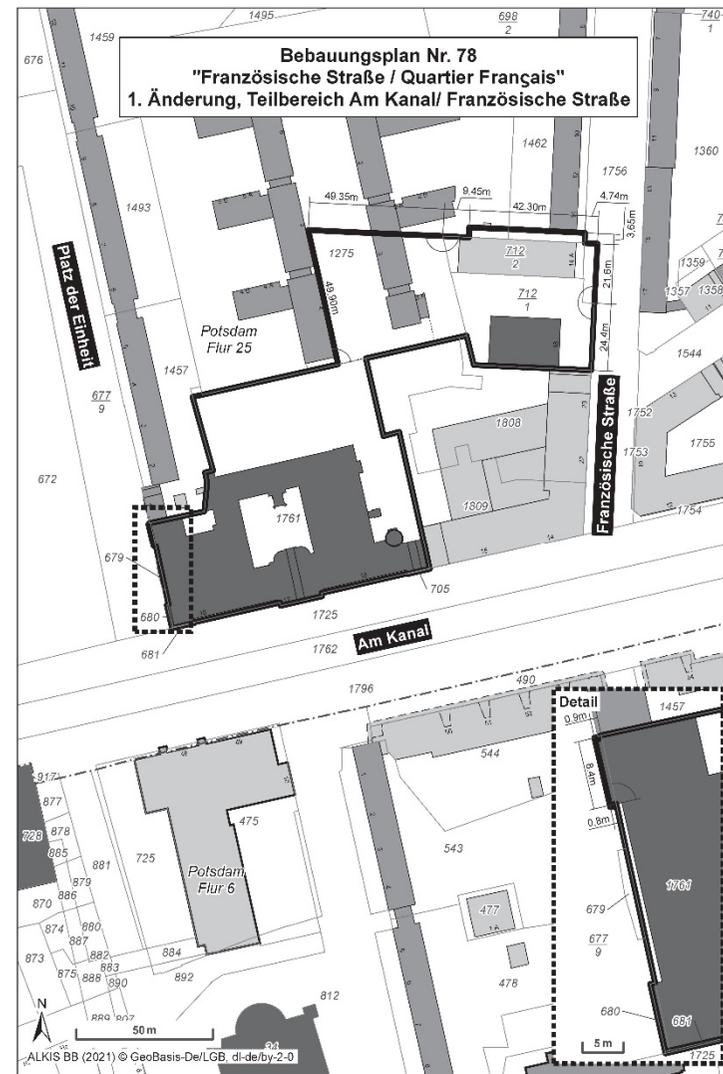
# Anpassung des Geltungsbereichs

(Anlage 2)



Landeshauptstadt  
Potsdam

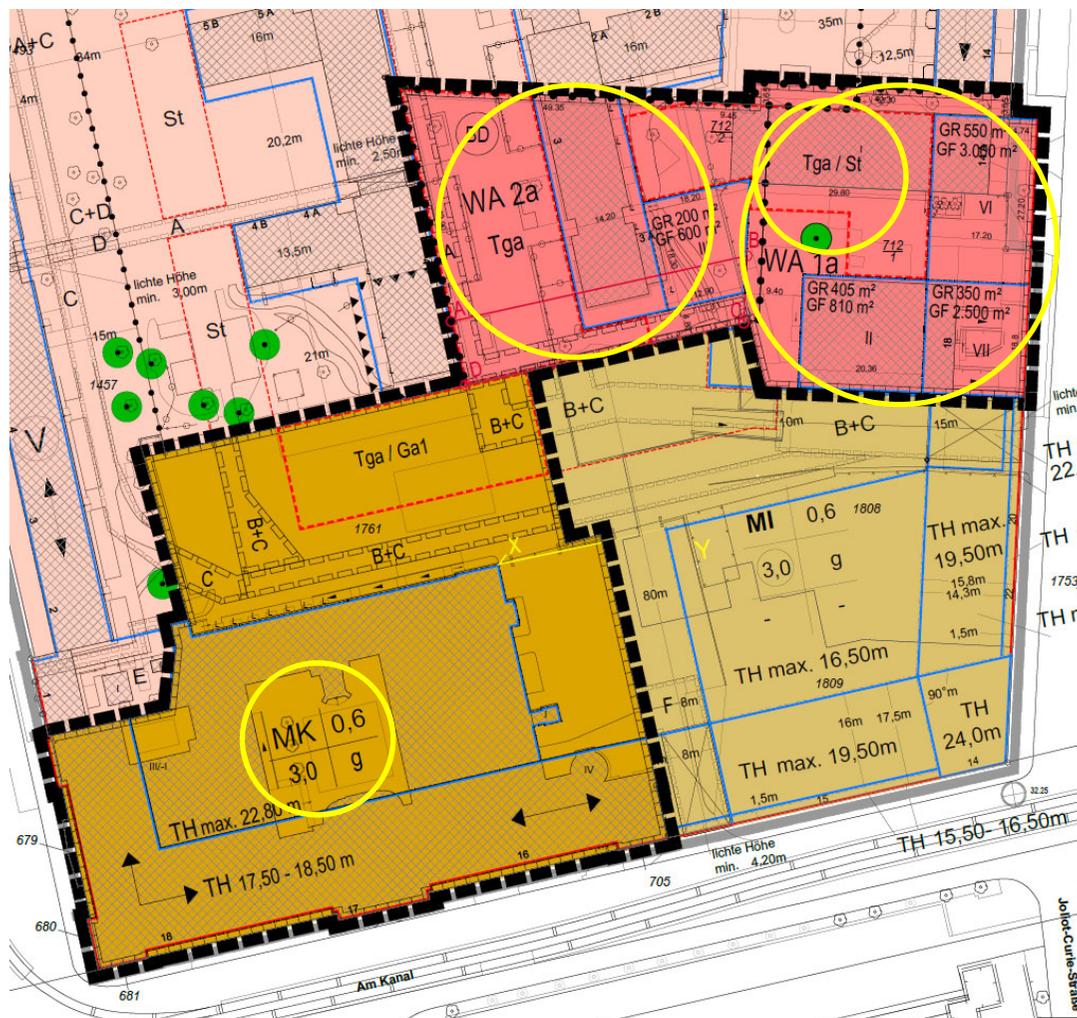
Änderung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss



# Wesentliche Festsetzungen



## Planzeichnung Teil B



Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung, Auszug Planzeichnung Satzung

1. Festsetzung der Baugebiete WA1a und WA2a mit Baugrenzen bzw. Baulinie zur Französischen Straße zulässiger Grundfläche und Geschossfläche, Anzahl der Vollgeschosse
2. Änderung der Gebietskategorie für das Grundstück der ehemaligen Hauptpost von Mischgebiet zu Kerngebiet
3. Möglichkeit der Erweiterung der bestehenden Tiefgarage oder alternativ der Schaffung oberirdischer Stellplätze im Hof, durch Umgrenzung der dafür vorgesehenen Flächen

# Wesentliche Festsetzungen



## Textliche Festsetzungen Teil A – Änderungen ggü. rechtskräftigem B-Plan

### Art der Nutzung

- Innerhalb des Kerngebiets (MK) sind Einzelhandelsbetriebe nur im Sinne des Potsdamer Ladens sowie nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zulässig.
- Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten im Kerngebiet

### Maß der baulichen Nutzung

- Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche im WA1a und WA2a aufgrund von Nebenanlagen, Stellplätzen und deren Zufahrten

### Gestaltungsfestsetzungen

- Ausbildung des obersten Geschosses der Gebäude entlang der Französischen Straße als Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen zwischen 30 und 60 Grad
- Im WA1a ist die Nordgiebelfassade bis zur Baugrenze vertikal zu gliedern, z.B. durch Gesimse, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Blindfenster

### Grünfestsetzungen

- Offene Stellplätze sind in den WA durch Pflanzflächen zu gliedern, je 4 Stellplätze ein Laubbaum

### Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt

- Als artenschutzrechtliche Maßnahme zur Erweiterung des Nistplatzangebotes sind im WA1a und WA2a insgesamt 10 Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten vorgesehen.

# Verfahrensablauf



03.05.2017	Aufstellungsbeschluss BP Nr. 78, 1. Änderung
11/2018	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden / TÖB und Nachbargemeinden
06-07/2021	förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden / TÖB
07-08/2022	erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden / TÖB
05-06/2023	2. erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden / TÖB

# Abwägungsvorschlag - Zusammenfassung



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 3A)

- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 07.06.2021 bis 08.07.2021.
- Die Stellungnahme bezog sich im Wesentlichen auf die Themen Umwelt und Naturschutz.
- Die Stellungnahme wurde geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt.

# Abwägungsvorschlag - Zusammenfassung



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Beteiligung Behörden und sonstige TÖBs (Anlage 3B)

- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 07.06.2021 bis zum 08.07.2021.
- Soweit keine Zustimmung oder die Belange nicht berührt, bezogen sich die Hinweise und Anregungen in den eingegangenen Stellungnahmen im Wesentlichen auf die Themen Leitungsverläufe, Verkehr und Immissionen, Sicherheit (Kampfmittelbeseitigung), Flächenversiegelung, überbaubare Grundstücksfläche, Umwelt- und Naturschutz, Denkmalschutz und Immissionsschutz.
- Die Stellungnahmen wurden geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt.

# Anpassungen im B-Plan Entwurf



Landeshauptstadt  
Potsdam

im Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen TÖBs

- Aufgrund der Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen erfolgten redaktionelle Änderungen in der Begründung, inklusive Umweltbericht.
- Es erfolgte die Aufnahme der textliche Festsetzung 2.1 zur Regelung der Dachneigung und die textliche Festsetzung 2.2 zur Gestaltung und Gliederung der Nordgiebelfassade im WA 1a.
- Die Planung wurde angepasst aber in ihren Grundzügen nicht geändert.

# Abwägungsvorschlag - Zusammenfassung



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 4A)

- Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 19.07.2022 bis zum 05.08.2022.
- Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Flächeninanspruchnahme und Umwelt- und Naturschutz, Immissionsschutz und damit nicht auf die Themen, auf welche die erneute eingeschränkte Auslegung beschränkt war.
- Die Stellungnahmen wurden dennoch geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt.

# Abwägungsvorschlag - Zusammenfassung



Landeshauptstadt  
Potsdam

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖBs (Anlage 4B)

- Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 19.07.2022 bis zum 05.08.2022.
- Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Landes- und Regionalplanung sowie Immissionsschutz und damit nicht auf die Themen, auf welche die erneute eingeschränkte Auslegung beschränkt war.
- Die Stellungnahmen wurden dennoch geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt.

# Anpassungen im B-Plan Entwurf



Landeshauptstadt  
Potsdam

im Ergebnis der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen TÖBs

- Aufgrund der Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen erfolgten redaktionelle Änderungen in der Begründung, inklusive Umweltbericht.
- Die Festsetzung der Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe im Kerngebiet wurde aufgrund der Unzulässigkeit angepasst.
- Es erfolgten Anpassungen der zeichnerischen Festsetzung und der Festsetzung 2.1 an das städtebauliche Konzept.
- Zur Untersuchung der Verträglichkeit der Kulturnutzung durch das „sans titre“ und der angrenzenden geplanten und bestehenden Wohnbebauung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.
- Die Planung wurde in ihren Grundzügen nicht geändert, daher wurde lediglich eine 2. erneute eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.

## 2. erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 5A)

- Die 2. erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 05.05.2023 bis zum 02.06.2023.
- Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Art der baulichen Nutzung, Umwelt- und Naturschutz sowie Immissionsschutz und damit bis auf den Hinweis zum Immissionsschutz nicht auf die Themen, auf welche die erneute eingeschränkte Auslegung beschränkt war.
- Die Stellungnahmen wurden dennoch geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt.

# Abwägungsvorschlag - Zusammenfassung



Landeshauptstadt  
Potsdam

## 2. erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖBs (Anlage 5B)

- Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 08.05.2023 bis zum 02.06.2023.
- Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Immissionsschutz, wasserwirtschaftliche Belange, Artenschutz.
- Die Stellungnahmen wurden geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt.

# Anpassungen im B-Plan



im Ergebnis der 2. erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen TÖBs

- Für den zum Beschluss vorliegenden Bebauungsplan erfolgten nach der 2. erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange lediglich noch redaktionelle Anpassungen in der Planzeichnung und Begründung.
- Die Planung wurde nicht geändert.

# Städtebaulicher Vertrag

(Anlage 8)



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Zentrale Regelungsgegenstände

1. Verpflichtung zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes
2. Verpflichtung zur Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum
  - nach Angemessenheitsprüfung 463 qm (18,9 %)
3. Maßnahmen für den Natur- und Klimaschutz sowie andere umweltbezogene Maßnahmen
  - Verpflichtung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, Begrenzung Versiegelung, 30 % Verschattung, Erhöhung Vegetationsanteil um 20%, Kompensationsmaßnahmen Nisthilfen, Maßnahmen Vermeidung Vogelschlag, Nutzung PV auf geeigneten Dachflächen
4. Verpflichtung zur Gestaltung der Gebäude entsprechend dem im Gestaltungsrat abgestimmten Konzept

# Änderungsbeschluss



Anpassung der Planzeichnung aufgrund eines redaktionellen Fehlers

Abweichung bei der textlichen Festsetzung 1.2 zwischen Planzeichnung und Begründung

TF Planzeichnung:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen und Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,89 und im WA 2a bis zu einer GRZ von 0,88 zulässig.

TF B-Plan Begründung:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen und Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,89 und im WA 2a bis zu einer GRZ von 0,84 zulässig.

- Der Satzungsbeschluss kann erfolgen, sofern die Planzeichnung (Anlage 6) vor abschließendem Beschluss durch die SVV in der TF 1.2 redaktionell angepasst wird. Es erfolgt eine Anpassung der zulässigen GRZ im WA 2a von 0,88 zu 0,84.

# Wie geht es weiter?

Ausblick Gremiensitzungen



Landeshauptstadt  
Potsdam

23.04.2024	SBWL-Ausschuss
bis 15.05.2024	Anpassung und Austausch der Planzeichnung (Anl. 6)
15.05.2024	Stadtverordnetenversammlung
06/2024	Bekanntmachung im Amtsblatt



**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!**

**[stadtraum-mitte@rathaus.potsdam.de](mailto:stadtraum-mitte@rathaus.potsdam.de)**